

**ACUERDO No. DE 29 DE 2001**  
( )

Por medio del cual se adopta el “*Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá*”, se aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales y se determinan sus componentes y contenidos.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE FUSAGASUGÀ,**

En uso de las facultades legales y las que confiere la Ley 388 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 y sus Decretos reglamentarios 879 de 1998, 1504 de 1998, 1507 de 1998,

**ACUERDA**

**TITULO I**

**COMPONENTE GENERAL**

**CAPÍTULO I**

**CARACTERÍSTICAS GENERALES DE APLICACIÓN**

**Artículo 1. OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.** El presente Acuerdo Municipal aprobará en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá, cuyo desarrollo físico y la utilización del suelo se regirá por las disposiciones previstas en este Acuerdo.

**Artículo 2. CONTENIDO:** El presente Acuerdo se estructura en concordancia con los principios establecidos en la Ley 388 de 1997, por lo que contará con un título que articule el Componente General del POT, con su respectivo componente estructural, un

título acerca del Componente Urbano y otro acerca del Componente Rural, además de las definiciones y programas de ejecución.

**Artículo 3. DEFINICION:** Para todos los efectos del presente Acuerdo, cuando se utilice la expresión POT deberá entenderse como equivalente a Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 4. CRITERIOS:** Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) JURÍDICO: Todo proyecto deberá respetar las disposiciones jurídicas vigentes relacionadas con la protección al ambiente y el desarrollo urbano.
- b) ECONÓMICO: Todo proyecto deberá ser factible económicamente y no habrá de afectar negativamente la economía del área urbana dónde se ubique.
- c) DISEÑO: Todo proyecto deberá adaptarse adecuadamente a las condiciones naturales y artificiales del medio físico y la estructura urbana.
- d) CONSTRUCTIVO: Todo proyecto deberá presentar las características que permitan asegurar su óptima realización y adecuado funcionamiento.
- e) SOCIAL: Todo proyecto debe responder a las características socioculturales relacionadas con la definición, adaptación y uso del medio natural y la estructura urbana.
- f) FUNCIONALIDAD: Todo proyecto deberá contar con los servicios necesarios para su adecuado funcionamiento.
- g) IMAGEN: Todo proyecto deberá respetar y reforzar el paisaje urbano de su zona de influencia.
- h) ESTRUCTURACIÓN: Todo proyecto deberá contribuir al mejoramiento de las características urbanas de la zona del municipio que se afecte.

**Artículo 5. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El presente Plan de Ordenamiento Territorial se aplica a todo el territorio del Municipio de Fusagasugá, de conformidad con los límites establecidos en la Ordenanza Departamental que así los determinan.

**Artículo 6. VIGENCIA Y REVISION DEL POT.** Las políticas, estrategias, objetivos, zonificaciones, normas y demás disposiciones en este Acuerdo existentes, tendrán una vigencia igual a la de tres (3) periodos constitucionales de la Administración Municipal, tomándose como la primera de estos la actual Administración.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento establecido para la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en

material de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional, que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del Plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar los plazos de vigencia establecidos no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

**Artículo 7. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.** El presente acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de ordenamiento territorial Municipal.

**Artículo 8. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.** El plan de desarrollo y plan de ordenamiento territorial municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberá formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

**Artículo 9. INSTRUMENTOS TECNICOS.** La información presentada en los documentos técnicos del POT, al igual que los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente Acuerdo y demás que lleguen a conformar el sistema de información Municipal y el sistema de información geográfico S.I.G., se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del POT.

**Artículo 10. EL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL.** Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información Municipal, se creará el Sistema de Información Geográfica Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales, cartográficos en formatos digitales y análogos.

**PARAGRAFO:** Autorízase al Alcalde Municipal, para que en el termino de seis meses, realice lo estudios para la creación e implementación del SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL.

**Artículo 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.

**Artículo 12. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.** Para contribuir a la ejecución del POT y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial, se implementaran los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

**Artículo 13. METODOLOGÍA.** Los procesos de ejecución y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal deben atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

**Artículo 14. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO.**

En ejercicio de la facultad prevista en el artículo 29 de la Ley 388 de 1997, el Alcalde Municipal conformará un organismo asesor denominado Consejo Consultivo de Ordenamiento de Fusagasugá y reglamentará su composición y funciones.

Este organismo asesor deberá hacer el seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado en este Acuerdo y proponerle al Alcalde Municipal las iniciativas que tenga sobre ajustes o revisiones cuando sea el caso.

**Artículo 15. NORMATIVIDAD EN LA CUAL SE BASA EL PLAN.** El presente Acuerdo se hace en concordancia con las normas vigentes sobre ordenamiento del territorio.

a) Definición del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Fusagasugá es el instrumento que da respuesta a lo establecido por la Ley 388 de 1.997, mediante el cual la Administración concertadamente con los particulares y las comunidades, fija objetivos y estrategias, traza políticas y acciones para regular la intervención en el territorio a corto, mediano y largo plazo.

Contempla una base técnica y participativa que se traduce en principios generales para orientar la acción sobre el espacio físico del municipio, reconociendo el papel de la ciudad y su región en la dinámica económica del país.

Formula un ordenamiento del territorio para Fusagasugá, complementando la planificación física urbana y territorial con un desarrollo ambiental, socioeconómico y político, en la búsqueda de una ciudad competitiva en el ámbito nacional e internacional.

b) Normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial.

Las normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial son:

- 1) Ley 9 de 1989.
- 2) Constitución Política de Colombia 1991.
- 3) Ley 99 de 1993. (Ley Ambiental)
- 4) Ley 152 de 1994. (Ley Orgánica del Plan de Desarrollo)
- 5) Ley 134 de 1994. (Mecanismos de Participación Ciudadana) Ley 142 de 1994. (Ley de Servicios Públicos)

c) Normas que sustentan contenidos, criterios, y métodos específicos del plan de ordenamiento territorial.

1. Ley 136 de 1994. (Modernización de los municipios)
2. Ley 388 de 1997. (Ley de Ordenamiento Territorial) y sus Decretos Reglamentarios.
3. Decreto Reglamentario 2111 de 1997. (Referente a licencias de construcción y urbanismo, ejercicio de la curaduría urbana y sanciones urbanísticas)
4. Decreto Reglamentario 150 de 1998. (Referente a reestructuración del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico y del Consejo Superior de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable)
5. Decreto Reglamentario 151 de 1998. (Referente a compensación en tratamiento de conservación)
6. Decreto Reglamentario 540 de 1998. (Referente a transferencia gratuita de bienes fiscales)
7. Decreto Reglamentario 879 de 1998 (Referente al Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial)
8. Decreto Reglamentario 1052 de 1998. (Modificadorio del 2111)
9. Decreto Reglamentario 1420 De 1998. (Referente a avalúos)

10. Decreto Reglamentario 1504 de 1998. (Reglamentario del Espacio Público en los Planes de Ordenamiento Territorial)
11. Decreto Reglamentario 1507 de 1998. (Reglamentario de los Planes Parciales Unidades de Actuación Urbanística.
12. Decreto Reglamentario 1599 de 1998. (Reglamentario de la participación en Plusvalía)
13. El Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional CAR (Por el cual se expiden las determinantes ambientales para la elaboración de los planes de Ordenamiento Territorial.
14. Las Directrices y Orientaciones para el Ordenamiento Territorial del Departamento de Cundinamarca.

d) Principios que orientan el POT.

Los principios que orientan el POT son los siguientes

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios en las acciones que el plan determina.

Bajo estos principios el POT desarrolla la función pública del urbanismo fomentando la participación democrática de los ciudadanos y sus organizaciones, para la concertación entre los diversos intereses sociales, económicos y urbanísticos.

**Artículo 16. ACCIONES PRIORITARIAS.** Como acciones prioritarias para la ejecución del POT municipal se tendrán en cuenta:

- a- La divulgación amplia y efectiva del Plan.
- b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la Administración Municipal, especialmente en las áreas de Planeación, Hacienda Pública, participación y control social.

## **CAPITULO II**

### **POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO**

**Artículo 17. POLÍTICAS.** Se constituyen en políticas para el POT las siguientes:

#### **POLÍTICAS DE LARGO PLAZO**

##### **POLITICA GENERAL**

El Municipio de Fusagasugá optará por el desarrollo sostenible con un crecimiento económico, social, ecológico y armónico con justicia social.

##### **POLITICA URBANA**

Consolidar el actual suelo urbano y el de inclusión al perímetro urbano priorizando las áreas sin desarrollar, con el fin de evitar el crecimiento desordenado a través de políticas de ordenamiento, aprovechando la capacidad de servicios instalada y proyectada dentro del Municipio.

##### **POLITICA VIAL**

El sistema vial eficiente que articule la malla urbana, rural y regional entre sí, permitiendo un desarrollo moderno y homogéneo para todos los sectores del municipio.

Se tiene como eje vial principal la Autopista Panamericana y su variante, que por la importancia de su interconexión al gran sistema vial nacional, permite integrar de manera planificada los desarrollos de actividades mixtas de tipo comercial, industrial y de transformación, como generador de empleo asociada a estas actividades

##### **POLÍTICA DE ESPACIO PUBLICO**

El espacio público debe ser el instrumento articulador y estructurante básico del espacio urbano y rural, así como el ordenador de las condiciones ambientales de los mismos.

## **POLITICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

Se priorizará para la inversión de los recursos de vivienda, la zona de tratamiento de mejoramiento integrado, los asentamientos incompletos o inadecuados, y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo y hacinamiento en el Municipio de Fusagasugá; igualmente se desarrollaran proyectos de vivienda nueva de carácter social que aseguren las condiciones de habitabilidad con una adecuada dotación de la infraestructura física requerida.

## **POLITICA AMBIENTAL**

El modelo de desarrollo sostenible estará soportado en el potencial social y ambiental del municipio, su planificación se establecerá mediante un proceso participativo, que permita el respeto del patrimonio ecológico y preserve el medio ambiente como fuente de riqueza municipal para las generaciones presentes y futuras. Teniendo en cuenta como principal propósito la protección y recuperación de las fuentes hídricas, la generación de ingresos, las condiciones ideales de vida, el trabajo y la calidad ambiental de la vida de los pobladores.

## **POLITICA DE ATENCION Y PREVENCION DE DESASTRES**

Cimentar una base institucional y administrativa apropiada que ante situaciones de riesgo y desastre natural o antrópico, permita evitar o reducir la pérdida de vidas y los efectos que puedan ocasionar sobre los bienes naturales, ambientales y de patrimonio de los Fusagasugueños.

## **POLITICA ECONOMICA**

Fortalecer todas y cada una de las estructuras económicas y operativas de la región y del municipio, dirigidas y proyectadas a los medios de producción de bienes y servicios que satisfagan las diferentes demandas de la comunidad en general, proporcionando optima calidad de vida y por ende valores agregados en bienestar y seguridad socioeconómica. El principal propósito será la generación de nuevos empleos.

## **POLITICA SOCIAL Y CULTURAL**

Fortalecer los procesos participativos, institucionales y administrativos, permitiendo el apoyo y desarrollo cultural, deportivo y social de los Fusagasugueños, aprovechando los avances tecnológicos en especial los que nos provee la informática y las comunicaciones, en proceso de formar ciudadanos más solidarios con un alto sentido



de pertenencia por el patrimonio artístico, deportivo, ambiental, histórico y cultural del municipio.

#### **POLITICA ADMINISTRATIVA**

Establecer un modelo administrativo bajo los principios de eficacia y eficiencia, eliminando la duplicidad de funciones; basado sobre procesos de participación ciudadana en los estadios de planificación y control de la gestión pública.

#### **POLITICA FISCAL MUNICIPAL**

Redefinición de las políticas fiscales y consolidación del tesoro público para garantizar la disponibilidad de recursos necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

#### **POLITICA DE MANEJO RURAL**

El desarrollo rural se fundamentará en los modelos de ocupación y de uso del suelo en coherencia con el entorno dónde se localicen que garanticen la oferta de servicios ambientales, la seguridad alimentaria y la integración ambiental de las actividades económicas, conservando los ecosistemas estratégicos y los procesos esenciales de la biodiversidad, la calidad del paisaje y la producción de recursos naturales.

#### **POLITICA DE MANEJO HÍDRICO**

La política hídrica se fundamentará en el manejo estratégico de las subcuencas de los ríos Batán, Guavio, Cuja, Barroblanco, Jordán, Chocho o Panches visto desde la perspectiva de manejo integral contemplando una distribución de cargas y beneficios, en cuanto el aprovechamiento del recurso hídrico, la inversión pública en las áreas de protección, la connotación de valor patrimonial y los compromisos de los pobladores en áreas de generación del recurso y aquellos localizados en las zonas bajas dónde se evidencia el uso intensivo de los recursos de la cuenca.

#### **POLITICAS DE MEDIANO PLAZO**

#### **POLITICA AMBIENTAL**

La recuperación y preservación del medio ambiente y recursos naturales estará dirigida a la planificación de la inversión del presupuesto público en la formación de ciudadanos, la compra de predios, la protección de las fuentes hídricas, programas para la generación de ingresos, las condiciones ideales de vida, el trabajo y la calidad ambiental de la vida de los pobladores.

## **POLITICA ECONOMICA**

Involucrar a organismos nacionales, departamentales, municipales públicos y privados para la modernización de la estructura productiva existente que asegure la vinculación del Municipio a los mercados globales. Propendiendo por la generación de empleo.

## **POLITICA SOCIAL Y CULTURAL**

La cultura como estrategia del desarrollo en todos sus ámbitos. Consolidar el papel del Municipio en la preservación y definición del patrimonio cultural del Municipio dentro de procesos de investigación y mejoramiento de la infraestructura para la conservación del patrimonio, mueble, histórico y artístico, etnográfico, ambiental y bibliográfico así como la gestión integral del patrimonio inmueble.

## **POLITICA DE DESARROLLO SOCIAL**

Dar cumplimiento a los requisitos que establece la ley para el desarrollo social de sus habitantes en cuanto a salud, educación, bienestar social, recreación y deporte.

## **POLITICA DE INFRAESTRUCTURA VIAL**

Ampliación, construcción y destaponamiento de la red vial arterial principal de la ciudad que garantice un dinamismo del tránsito y articule la ciudad en el sentido norte - sur, oriente y occidente. Articulando el casco urbano con la zona rural del Municipio, la región y la nación, promoviendo la construcción y mantenimiento de las vías nacionales, departamentales, locales y veredales con el fin de garantizar el acceso a los diferentes lugares del Municipio.

## **POLITICA DE ESPACIO PUBLICO**

Planificar la ciudad en un contexto de Ciudad Jardín, dónde juegue la sostenibilidad como el significado de una nueva mentalidad para el uso del territorio, y así lograr armonizar, conservar y valorar los términos de sostenibilidad en los diferentes elementos ambientales (cerros, quebradas, bosques) y articulando los espacios públicos urbanos con los rurales, generando una mejor calidad de vida.

## **POLITICA DE TURISMO**

Para lograr el crecimiento del sector turístico y colocarlo en una posición competitiva se hace necesario considerar unos destinos y zonas turísticas preponderante,

determinados por su volumen de oferta, su contribución a la generación de empleo, la captación de divisas, la capacidad de impulsar la productividad y competitividad regional, así como la existencia de infraestructura turística que facilite su recuperación, promoción y crecimiento.

### **POLITICA RESIDUOS SOLIDOS**

El manejo de aseo correspondiente a Barrido, recolección y disposición final, requiere de manejo y reglamentación especial el cual permitirá que este componente ofrezca un eficiente servicio no solo por la Entidad encargada, si no que se haga participe en forma activa a la comunidad en general ya que es la productora de los residuos por diferentes motivos y a su vez es la que recibirá los beneficios por el servicio prestado siempre y cuando haya apoyo mutuo

La prestación del servicio de aseo estará enmarcada dentro de parámetros definidos y ya establecidos por el decreto 605/96, los cuales ofrecen un manejo adecuado y permiten que las entidades encargadas de la prestación del servicio tengan su normatividad dentro de ley, y de igual manera los usuarios tengan un servicio de excelente calidad, no olvidando sus deberes y derechos respecto al servicio de aseo.

**Artículo 18. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.** Se constituyen en objetivos y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá los siguientes:

### **ESPACIAL FUNCIONAL**

#### **Objetivos**

- Consolidar el suelo urbano a través del desarrollo prioritario de las áreas urbanas sin desarrollar al interior del perímetro urbano en los sectores de la Pampa, La Venta, Manila, el Triángulo de Desarrollo, Avenida las Palmas.
- Consolidar al Municipio como gran polo de desarrollo prestador de servicios de educación, salud, recreación entre otros para la región del Sumapaz.

#### **Estrategia**

- Implementación de una zonificación de usos del suelo acorde a las necesidades actuales y teniendo en cuenta las tendencias de desarrollo hacia el futuro.

- La Empresa de Servicios Públicos de Fusagasugá ENSERFUSA elaborará los estudios de los Planes Marco de Acueducto y Alcantarillado, para la instalación de redes Principales, construcción y fortalecimiento de las Plantas de tratamiento de acueducto y aguas residuales, con el fin de garantizar la prestación de servicios públicos básicos.
- Determinar zonas que garanticen el desarrollo de los equipamientos necesarios en materia de salud educación, bienestar social, recreación y deporte.
- Gestionar con los entes Nacionales, departamentales, Cajas de Compensación y sector privado, recursos para la construcción de los proyectos del Area de Actividad Institucional, Recreativa, cultural y Deportiva.

## **PLAN VIAL**

### **Objetivos**

- Articular adecuada y eficientemente el sistema vial del Municipio con el sistema nacional y regional, con un plan vial que garantice la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal ofreciendo una optima utilización del suelo y creando una infraestructura adecuada para un mejor desarrollo económico, social y cultural.
- Fortalecer la malla vial regional, teniendo en cuenta como eje vial principal la Autopista Panamericana y su variante, permitiendo integrar de manera planificada los desarrollos de actividades mixtas de tipo comercial, industrial y de transformación, como generador de empleo asociada a estas actividades.
- Modernizar el sistema vial, con el fin de dinamizar el tránsito y transporte urbano, rural y regional y así articular todos los sectores del municipio.
- Garantizar el destapomamiento de la malla vial principal del Municipio.

### **Estrategias**

- Formulación del Plan Vial Urbano y el Plan Vial Rural.
- Realización de levantamientos topográficos y diseños geométricos de las vías del Plan Vial.
- Fortalecimiento de la gestión pública ante el departamento y la nación, con el fin de canalizar recursos económicos para la ejecución de los diferentes programas y proyectos del Plan Vial correspondiente.
- Priorizar la inversión pública, en las vías de la malla vial principal.
- Zonificación, delimitación y reglamentación de los usos de los diferentes Corredores Viales. (Autopista Panamericana en el sector urbano y rural y la variante) Teniendo en cuenta su conectividad con las zonas de actividad económica del Municipio.

- Adquisición de predios privados que se afecten por la proyección y ampliación de las vías que hacen parte del plan vial.
- Realización de inventario de las vías rurales y caminos reales.
- Creación de mecanismos que garanticen el mantenimiento de las vías con recebo, cunetajes y limpieza de alcantarillas en las principales vías en donde se presentan los más altos índices de tráfico vehicular y peatonal en el sector rural.
- Aplicación y divulgación de la ley 71 de 1947, por la cual se impone una obligación a los propietarios, poseedores y tenedores de fincas rurales en relación con los caminos de herradura y se dictan otras disposiciones.
- Recuperación y mantenimiento de puentes, pontones, alcantarillas de paso y la construcción de cunetas en concreto basados en un estudio de necesidades realizadas conjuntamente con la comunidad.

## **ESPACIO PUBLICO**

### **Objetivos**

- Generación del espacio público, teniendo en cuenta el índice mínimo de Espacio Público efectivo, para ser obtenido en el área urbana del municipio dentro de las metas y programas a largo plazo establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, un mínimo de quince (15 m<sup>2</sup>) metros cuadrados por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del presente Plan.
- Generación del espacio público, en el sector rural, que proporcione zonas de protección y conservación de los humedales.

### **Estrategias**

- Para la generación del espacio público dentro del perímetro urbano se deben implementar normas que obliguen a las nuevas urbanizaciones, la cesión de zonas verdes, comunales y de equipamiento que permitan obtener el índice exigido por el Artículo 14 del Decreto 1504 de 1998 Reglamentario de la Ley 388 de 1997, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público.
- La Administración Municipal adquirirá algunos predios dentro del perímetro urbano, los cuales cubrirán parte del actual déficit de espacio libre efectivo necesario para cumplir con el índice exigido por el Decreto 1504 de 1998 Reglamentario de la Ley 388 de 1997, para lo cual se presentaran los estudios de ubicación y adquisición en un plazo no mayor a un año.
- Se adquirirán los predios correspondientes al sector rural donde se ubican los humedales, generando una zona de protección de estos.

- Se implementarán campañas educativas tendientes a buscar el mayor conocimiento sobre el manejo del espacio público, lideradas por la Alcaldía Municipal.
- Se implementará la Estructura Ecológica Principal Rural y urbana.

## **MEDIO AMBIENTE**

### **Objetivos**

- Consolidar el desarrollo urbano y rural del municipio, a partir del ordenamiento territorial bajo criterios de sostenibilidad a escala humana, propendiendo por el crecimiento armónico y con justicia social de los aspectos económico, ecológico y social.
- Recuperación ambiental del paisaje urbano y el medio ambiente para consolidar a Fusagasugá como ciudad jardín de Colombia
- Manejar integralmente los desechos sólidos ( basuras y escombros) a través de un plan integral de disposición de residuos sólidos orientado a la reutilización económica y ecológicamente viable, la disposición técnica de residuos no reciclables
- Aseguramiento de la disponibilidad, calidad y cantidad de agua en las fuentes hídricas para el desarrollo económico armónico y sostenible del sector rural y urbano.
- Disminución de las cargas contaminantes de vertimientos líquidos producidas por sistemas de alcantarillado domiciliario y vertimientos puntuales en cumplimiento del Decreto 1594 de 1984.

### **Estrategias**

- La administración municipal desarrollara estudios técnicos conducentes a establecer los parámetros de regulación de la subdivisión predial urbana y rural para el uso del suelo de acuerdo a la potencialidad económica, agrológica, las ventajas comparativas y las necesidades de recursos ambientales de la economía local.
- Fomento y consolidación de la participación de la comunidad a través de las Juntas de acción comunal y Juntas administradoras locales en la planificación y resolución de la problemática económica y ambiental con el objetivo de una distribución equitativa de los recursos naturales especialmente el agua y el acceso al uso de la tierra en procura de una mayor productividad agrícola y diversificación del empleo rural, con acceso permanente a la capacitación y la educación ciudadana.
- La Administración municipal gestionara ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la CAR, el Ministerio del Medio Ambiente, la Secretaria del Medio Ambiente del departamento de Cundinamarca los recursos para estudios de

manejo integral y compra de los predios prioritarios para la conservación del recurso hídrico y conformación de las áreas de protección de recursos naturales y reserva ecológica municipal.

- La administración municipal generará una estructura ambiental principal urbana o malla ambiental urbana a partir de acciones de participación de entidades públicas y privadas.
- Formulación del plan parcial de espacio público para la adecuación del ornato, el equipamiento, amoblamiento público y privado, localización, implementación, reglamentación y legalización de espacios públicos y zonas verdes para la recreación y el esparcimiento armonizados con proyectos de arborización.
- La administración municipal determinara un nuevo patrón de crecimiento urbano con un alto componente de planificación ambiental en las áreas de cesión de parques y zonas verdes, zonas de ronda de quebrada y de protección de especies forestales, mitigación de los riesgos naturales urbanos de inundación, deslizamiento, sismo y disminución de la vulnerabilidad de los sectores potencialmente expuestos y se gestionaran ante las entidades departamentales y nacionales los recursos para la compra de predios.
- Para un manejo ambiental integral, a cada predio se exigirá un aislamiento anterior, al cual se le dará como uso único el de antejardín.
- La administración municipal coordinara las acciones institucionales y de las autoridades a favor de los programas educativos ecológicos y ambientales encaminadas a la apropiación y compromiso con el medio ambiente.
- La administración municipal garantizará un adecuado manejo a la disposición de desechos sólidos domiciliarios, controlará las emisiones atmosféricas y vertimientos de las actividades humanas y explotaciones agropecuarias a partir de la aplicación de la normatividad ambiental, correspondiendo a los estudios técnicos y planes zonales íntegros de reciclaje en la fuente, aprovechamiento y tratamiento de residuos sólidos.
- La administración municipal garantizará el ordenamiento y consolidación Unidades de Planificación a partir de estudios técnicos de las cuencas hídricas en procura de conservar el entorno, regular el aprovechamiento de los recursos naturales y ejercer control de la contaminación rural.
- La administración municipal generara valor agregado a las acciones ambientales de los campesinos, ponderando en la ciudad los alcances de las mismas y consolidando la retribución de los servicios ambientales generados en el sector rural generando un amplio concepto de ruralidad en la ciudadanía urbana y del respeto del patrimonio ambiental del campo y una alianza de los pobladores urbanos y rurales a favor del desarrollo ambiental y económico del municipio y sus pobladores.

- Las empresas publicas municipales de acuerdo a los estudios y la disponibilidad técnica y económica construirá colectores e interceptores principales y plantas de tratamiento de aguas residuales.
- La administración municipal elaborará planes de manejo ambiental de cada una de las quebradas urbanas y diseño de parques lineales en las rondas hidráulicas urbanas para lo cual gestionara recursos ante las entidades del orden nacional y departamental.

## **POLITICO ADMINISTRATIVO**

### **Objetivos**

- Buscar un manejo eficiente de la Administración Municipal, basado en las nuevos avances tecnológicos y de control que requiere la administración pública moderna.
- Reestructurar la Administración Municipal para la obtención de una mayor eficiencia y eficacia, la racionalización del gasto público y eliminar la duplicidad de funciones, con base en los instrumentos y facultades dadas al gobierno nacional por la Ley 489 de 1998 y 617 del 2000. La reestructuración de la administración municipal debe tener en cuenta la capacidad administrativa, técnica, humana y tecnológica de la entidad.
- Suprimir o fusionar las entidades públicas del orden municipal, cuando los objetivos señalados hayan perdido su razón de ser o sean transferidos a otros organismos municipales o departamentales cuando las evaluaciones de la Administración Municipal así lo aconsejen o cuando exista duplicidad de funciones.

### **Estrategia**

- Crear una comisión que lidere el proceso de reestructuración guiada y asesorada por personal idóneo y de amplio conocimiento en la materia.
- Gestionar ante la Oficina de Modernización de la Gobernación, el estudio, evaluación y reforma de los manuales de procedimiento y funciones de la Administración Municipal.
- La administración Municipal realizará los estudios necesarios para el mejoramiento de la Planta Humana y Física de todas las dependencias Municipales y entidades descentralizadas.



## **RIESGOS Y AMENAZAS**

### **Objetivos**

- Proteger la vida y el patrimonio de los Fusagasugueños ante un evento antrópico y natural.
- Consolidar un marco institucional y administrativo adecuado que permita ante situaciones de riesgo y desastre natural o antrópico evitar o reducir la pérdida de vidas y los efectos que puedan ocasionar sobre los bienes naturales, ambientales y el patrimonio de los Fusagasugueños.
- Reducir riesgos y mejorar la prevención de desastres, lo que implica profundizar en el reconocimiento de las amenazas, determinar las zonas de riesgos para identificar los escenarios potenciales de desastre y formular las medidas para prevenir y mitigar los efectos.
- Mejorar la capacidad de respuesta efectiva en caso de desastres, fortaleciendo la capacidad de acción y organización institucional para atender adecuadamente las situaciones de emergencia.

### **Estrategias**

- La Administración Municipal adelantará programas de investigación y evaluación de amenazas naturales por parte del CLOPAD y con el apoyo de INGEOMINAS, IDEAM, IGAC, INVIAS y la CAR. Con el fin de mitigar los riesgos de origen natural y antrópico.
- La oficina de Planeación Municipal implementará medidas de control y protección, las cuales incluyen obras de ingeniería y cumplimiento de normas en la construcción de edificaciones sismo - resistentes. Aplicación de la Ley 400 de 1997 (Sismoresistencia) y sus Decretos reglamentarios.
- La Administración Municipal gestionará ante INGEOMINAS la asesoría y apoyo para la elaboración los estudios geotécnicos del municipio para la realización de la microzonificación de amenazas sísmicas.
- El Instituto de Vivienda de Interés social y Reforma Urbana INVIRFUSA, prestarán asistencia para promoción de proyectos de mejoramiento del Entorno y Reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo por fenómenos naturales o antrópicos, mediante gestión de recursos ante el INURBE.
- El CLOPAD, con la participación de INGEOMINAS, IDEAM, IGAC, INVIAS y la CAR elaborarán los Planes de Contingencia que contenga las acciones secuenciales que deben ser cumplidas por cada grupo de trabajo durante cada una de las etapas de los posibles desastres por causas naturales o antrópicas.

- Socialización de la prevención y mitigación de riesgos. El CLOPAD, preparará a la población mediante simulacros y otras actividades comunitarias para generar actitudes solidarias y organizadas para enfrentar posibles emergencias.
- Garantizar el acceso de los diferentes vehículos especializados para atender las diferentes emergencias en los nuevos proyectos urbanísticos, exigiendo vías vehiculares con perfil adecuado.
- Fortalecer el CLOPAD, el Cuerpo de Bomberos Voluntarios, la Defensa Civil, Cruz Roja, etc., mejorando su infraestructura y adquiriendo los implementos necesarios para atender las emergencias.
- Se tendrán en cuenta las recomendaciones del *“Estudio e Identificación de zonas de deslizamientos en los Municipios de Fusagasugá y Pasca, Departamento de Cundinamarca”*, elaborado por la Universidad Industrial de Santander (UIS) en 1999, De particular atención las áreas aferentes al sector del Río Batán, La Aguadita, Bosachoque, Pekín, Urbanización Santa María de los Angeles, y los sitios identificados por la UIS en el estudio.

## **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

### **Objetivos**

- Establecer mecanismos que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda de interés social dirigidas hacia los hogares más pobres del Municipio.
- Fortalecimiento presupuestal y organizacional del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Fusagasugá INVIRFUSA.
- Creación del Banco de Tierras.
- Creación del Banco de Herramientas y Maquinarias.
- Garantizar un adecuado tratamiento habitacional

### **Estrategias**

- Estudios de oferta y demanda de la vivienda de interés social.
- Canalizar los recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda que otorga el Gobierno nacional a través del INURBE y las Cajas de Compensación Familiar, preferencialmente hacia la adquisición de vivienda de interés social y prioritaria.
- Establecer en cabeza del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Fusagasugá INVIRFUSA, la función de coordinar los programas de vivienda de interés social y prioritaria.
- Con el fin de adquirir adecuar y ofrecer suelo apto para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social, se creará el Banco de Tierras del Municipio

- Establecer mecanismos de gestión asociada entre el Municipio de Fusagasugá a través del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Fusagasugá INVIRFUSA y los particulares propietarios de tierras localizadas en zonas urbanas y de incorporación al perímetro urbano, para la incorporación y ejecución de proyectos urbanísticos integrales que contemplen la provisión de vivienda de interés social.

## **MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDA**

### **Objetivos**

- Articular acciones en las infraestructura básicas y las dotaciones de equipamientos y espacios públicos en los tejidos residenciales en procesos de consolidación. Incluyen acciones de legalización y mejoramiento de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad, equipamientos, condiciones ambientales generales de los asentamientos y de las viviendas individuales.

### **Estrategias**

- Para el cumplimiento del anterior objetivo la Administración Municipal e Invirfusa, desarrollaran una propuesta de reorganización interinstitucional, al igual que de los organismos asesores, que le permitan liderar la puesta en marcha, coordinación y seguimiento del programa de Mejoramiento Integral.

## **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL**

### **Objetivos**

- Identificar los suelos rurales ideales para la localización la población futura, fortalecer y mejorar la calidad de vida del los habitantes del municipio, respetando sus aspectos rurales y su condición de zona productiva.
- Implementación de proyectos de Vivienda Campesina Productiva.

### **Estrategias**

- El Instituto De Vivienda de Interés Social INVIRFUSA y la Oficina de Planeación Municipal, realizarán el estudio de oferta, demanda y ubicación de vivienda de interés social rural, con el fin de adelantar proyectos de Vivienda Campesina Productiva.
- El Instituto de Vivienda de Interés Social INVIRFUSA gestionará ante el

Departamento, la Nación, el INURBE, la Federación de Cafeteros, ONGs y entidades internacionales, los recursos económicos y financieros oportunos y eficientes, para la ejecución de los proyectos de vivienda nueva de interés social y mejoramientos de vivienda rurales.

## **SECTOR CULTURAL**

### **Objetivos**

- Garantizar una participación de la sociedad civil en la definición de las políticas y planes de desarrollo cultural para lograr que la cultura sea uno de los componentes esenciales del desarrollo social.
- Identificación, investigación, análisis, conservación, restauración, difusión, valoración del patrimonio cultural material, documental, sonoro, visual, filmico, mueble e inmueble y no material, memoria tradiciones, costumbres; entre otros que hacen parte del conjunto de patrimonio artístico y cultural del Municipio.

### **Estrategias**

- Creación del Consejo Municipal de Cultura.
- Creación de un fondo para la preservación del patrimonio inmueble con recursos provenientes de diferentes fuentes y la participación de las entidades territoriales y del sector privado

## **DESARROLLO SOCIAL**

### **Objetivos**

- Conformar una red de equipamientos como elementos ordenadores estratégicos para la estructura urbana y rural teniendo en cuenta las necesidades básicas de la población.
- Garantizar el acceso de la comunidad a programas de servicios salud, comunitarios, institucionales, educativos y recreativos.

### **Estrategias**

- Realizar los estudios tendientes a la ubicación dimensionamiento y diseño de las Unidades Integrales de Desarrollo Social UNIDS para los sectores urbano y rural teniendo en cuenta una unidad por cada una de las comunas y cada uno de los corregimientos.
- Ampliación y dotación de las instituciones educativas urbanas y rurales.

- Transformación del Colegio Comunal San Antonio en Ciudadela educativa para el sector norte del municipio.
- Fortalecimiento, dotación y mantenimiento de los actuales puestos de salud, para su transformación en centros de salud.
- Construcción del puesto de salud del Barrio Pekín.

## **ECONÓMICO**

### **Objetivos**

- Generar Empleo
- Disminuir la evasión de Impuestos.
- Mejorar la calidad de los servicios de la administración municipal, buscando su expansión territorial en la región.
- Apoyar a la agroindustria y al sector empresarial municipal y regional.
- Mejorar la calidad de servicios de la Empresa de Servicios Varios, (Matadero, Plaza de Mercado)

### **Estrategias**

- Otorgar incentivos en materia tributaria a quienes generen empleo.
- La Administración Municipal y la empresa privada realizarán los estudios que propendan por la creación de empresa y así disminuir el desempleo.
- Mediante incentivos tributarios, una mejor prestación de servicios públicos, de transporte y seguridad, se motivará la apertura controlada y organizada de negocios en actividades industriales, comerciales y de servicios, buscando fortalecer la estructura financiera y de captación de recursos del municipio, para que exista una relación dinámica entre Fusagasugá y los demás municipios de la región del Sumapaz.
- La Administración Municipal deberá dotar de los implementos necesarios al personal que ejerce las labores de supervisión, vigilancia y control, (Impuestos Municipales, Inspección de Obras) para hacer efectivos estos controles.
- Se reglamentarán e implementarán políticas de sanción que saneen las actividades de los sectores haciendo efectivo el Estatuto Fiscal.
- La Administración Municipal, con la participación del SENA, la Cámara de Comercio, los gremios de actividades de comercio, de industria, de servicios y económicas, realizarán los estudios tendientes a la productividad y sostenibilidad de dichas actividades.
- Hacer más eficientes y eficaces la prestación de los servicios de la administración, evitando la reducción en las rentas municipales y buscando la expansión de las

empresas de servicios en el ámbito regional, dónde Fusagasugá sería el centro de operaciones del Sumapaz.

- Estudios de oferta y demanda de los servicios de Matadero Municipal y Plazas de Mercado, con el fin de crear una empresa que pueda garantizar la buena prestación de los servicios en el Municipio y la región.

## **MANEJO RURAL**

### **Objetivos**

- Mejorar la calidad de vida en el sector rural.
- Sostenibilidad y productividad
- Bajar los índices de población con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) en sector rural.
- Mejoramiento del Equipamiento Rural.
- Los espacios rurales cumplirán funciones de Equilibrio territorial, sumidero de las contaminaciones del aire, agua, suelo y equilibrio ecológico, conservadores de ecosistemas y procesos esenciales, “ producción” de biodiversidad, paisaje de calidad, abierto y natural, “Producción” de recursos naturales como el agua limpia, esparcimiento y recreación y los residentes de los sectores urbanos pagaran tales servicios.
- La agricultura aportara soluciones para la restauración de espacios degradados utilizando técnicas adaptadas al medio creando paisajes y ecosistemas de alto valor ambiental.
- Se integrara ambientalmente la agricultura en coherencia con el entorno de localización de las actividades, para formar un todo entre la actividad y los factores ambientales siendo preciso entender estos antes de iniciar la actividad, bajo las premisas de que la actividad agropecuaria será “Económicamente viable”, “Socialmente útil y aceptada” y “ Ambientalmente sostenible”.
- Se utilizaran sistemas de cultivo capaces de mantener la productividad y la utilidad de la agricultura para el hombre, de forma indefinida, basados en la conservación de los recursos, la competitividad comercial, el respeto al medio ambiente y que estén firmemente apoyados por la sociedad.
- En la búsqueda de la integración ambiental de las actividades agropecuarias se propenderá por la utilización racional de los insumos – recursos que utiliza la agricultura (Suelo, agua, energía, fertilizantes, fitosanitarios, genéticos agrícolas y ganaderos)

### **Estrategias**

- Zonificación de Usos del Suelo Rural
- La UMATA capacitará a los campesinos en las nuevas técnicas de labranza.

- Implementar los cultivos biológicos.
- La Administración Municipal con la participación de la Corporación Autónoma Regional CAR, capacitarán a las juntas administradoras de los acueductos veredales para la transformación de los actuales Acueductos veredales o redes de conducción de agua cruda a verdaderas Empresas de Acueducto de agua potable.
- La UMATA gestionará ante los entes de la Nación, la Gobernación, la CAR, la Federación de Cafeteros, los estudios correspondientes para la implementación y construcción de distritos de riego para el sector rural.
- La Administración Municipal con participación del SENA, ICA, CORPOICA; Federación de Cafeteros y demás instituciones y entidades que cuenten con información del sector, adelantarán el estudio de microzonificación de usos del suelo rural en la Zona de Actividad Agropecuaria Tradicional.
- La Administración Municipal elaborará un Plan Zonal de Equipamiento Rural
- Se conservará el suelo como recurso agrario básico, previniendo y corrigiendo la erosión, conservando la estructura, textura, fertilidad, limitando la contaminación y mejorando las practicas de laboreo y eliminando las practicas inadecuadas.
- Se administrara y utilizara eficientemente el agua, reduciendo el consumo, mejorando el caudal y la calidad, utilizando fuentes alternativas de suministro, mejorando los sistemas de conducción y distribución del riego, reutilizando aguas residuales debidamente tratadas y sistemas de cultivo menos exigentes en recurso hídrico.
- Optimizar la utilización de energía. Reduciendo el consumo de energía y utilizando energías obtenidas a partir de recursos renovables, reducir el uso de combustibles, utilizar biomasa residual para producción de biocombustibles y la energía eólica y solar.
- Racionalizar el uso de fertilizantes, utilizando técnicas de fertilización tradicionales, adaptadas a las condiciones del medio y compostaje de productos orgánicos.
- Utilizar racional y cuidadosamente los productos fitosanitarios, reduciendo dosis netas, mejoramiento de técnicas de aplicación, selección y manejo adecuado de los productos, utilización de especies vegetales resistentes a las plagas, control natural o biológicos y Manejo integrado de plagas y enfermedades MIPE.
- Conservar la diversidad biológica y los recursos genéticos agrícolas y ganaderos. A través de conservación de razas animales autóctonas y variedades vegetales locales.
- Adoptaran sistemas de cultivos ambientalmente integrados.
- Reducción de contaminación de origen agrario.
- Limitación de las emisiones atmosféricas, como el polvo de labores agrícolas, arrastre de pesticidas, herbicidas y fertilizantes por el viento, emisiones de evaporación de sustancias desinfectantes, quema de rastrojos y residuos agrícolas
- Reducir la producción de residuos sólidos, a través de la reutilización y reciclado y la producción nula de residuos.

- Minimizar la producción de afluentes líquidos. Minimizando la producción y controlando la contaminación agraria difusa.
- Conservar y mejorar el medio considerando el medio rural como un servicio social que debe ser remunerado conservando los paisajes agrarios, los ecosistemas estratégicos y los procesos ecológicos.
- Conservar y mejorar los paisajes agrarios tradicionales, evitar alteraciones de la textura del paisaje,, conservar elementos singulares del paisaje, restaurar paisajes abandonados, mejorar el paisaje rural y crear paisaje mediante plantaciones en lugares estratégicos.
- Conservar y mejorar los ecosistemas, conservar y restaurar la vegetación natural proteger los hábitats y aumentar la diversidad, realizar practicas agrícolas que no perjudiquen la fauna, aplicar medidas ganaderas que no perjudiquen la fauna, contribuir a la protección de ecosistemas hídricos y conservar los humerales, reconversión forestal de tierras de labor en zonas ecológicamente sensibles.
- Conservar los procesos ecológicos, respetar la zonas de recarga de acuíferos subterráneos controlando la fertilización y uso de agroquímicos, construcción de presas de tierra y creación de espacios silvestres entre los cultivos para evitar la interrupción de drenajes naturales.
- Conservar las infraestructuras rurales tradicionales como los caminos de herradura y los hitos constructivos históricos. Culturales
- Garantizar el aprovechamiento económico sostenible del suelo, el subsuelo y la flora, en procura de la seguridad alimentaria de los pobladores y el desarrollo de una economía agropecuaria sólida y sustentable apoyada en la biodiversidad y la agricultura orgánica.

## **MANEJO HÍDRICO**

### **Objetivos**

- Recuperar la cuenca del río Sumapaz y las subcuencas de los ríos Batán, Guavio, Cuja, Barroblanco, Jordán, Chocho o Panches de los impactos negativos, producidos por la contaminación.

### **Estrategias**

- La Administración Municipal en coordinación con la Corporación Autónoma Regional CAR en el corto y mediano plazo elaborarán los planes de manejo integral de las cuencas, subcuencas de los ríos que abastecen el municipio,



comprometiendo a los actores de las zonas altas y bajas dónde se intensifiquen el uso de los recursos de la cuenca.

- La Corporación Autónoma Regional CAR, La Gobernación y las diferentes Administraciones Municipales, dentro de la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial Regional, reglamentarán el manejo integral de la Cuencas, Medias cuencas, contemplando la distribución de cargas y beneficios, en cuanto el aprovechamiento del recurso hídrico.

## **MANEJO TURISTICO**

### **Objetivos**

- Adoptar medidas inmediatas en inversión, infraestructura y ejecución de estrategias para generar una capacidad competitiva de las zonas turísticas del municipio. Se determinan como destinos preponderantes las siguientes zonas:

Las zonas suburbanas (Chinauta)  
Zona de Parcelaciones Rurales  
Corredor vial sobre la vía Panamericana

- Optimizar los instrumentos y herramientas con los que cuenta el sector turístico.

### **Estrategias**

- Organización y coordinación institucional
- Fomento y desarrollo, se establecerán alternativas de financiación para el sector turístico que fomente la inversión en el sector. Las acciones al respecto serán promovidas por la Administración Municipal ante el IFI y Bancoldex, con el apoyo del sector privado.
- Promoción turística y mercadeo, rescatar y proyectar la imagen de Ciudad Jardín y deportiva impulsándola hacia el resto del país y el exterior.
- Desarrollo del recurso humano, el SENA desarrollará programas de formación de una cultura turística entre los estudiantes, empresarios, trabajadores y residentes en los destinos turísticos preponderantes, con el propósito de sensibilizar a las comunidades receptoras frente al turismo.
- Competitividad y modernización, establecer estándares y normas mínimas sanitarias que apoyen de calidad de los servicios turísticos, especialmente para los establecimientos gastronómicos y expendios de comida
- Nuevos productos, impulsar nuevos productos que diversifiquen y complementen la oferta turística, como el ecoturismo.

## **RESIDUOS SOLIDOS**

### **Objetivos**

- Buscar concientizar a la comunidad de la necesidad de un manejo a adecuado de los residuos sólidos en cuanto a la disposición se refiere (horario, zonas verdes, vías publicas, etc.)
- Optimizar la infraestructura de servicio de aseo para que el mismo tenga la calidad y cantidad deseada, propuesta y ordenada por el decreto 605/96.
- Evaluar y determinar la alternativa mas viable para el manejo de los residuos sólidos en su disposición final, buscando con ello el beneficio tanto social como ambiental

### **Estrategias**

- Como los parámetros para el manejo tratamiento y disposición, ya están definidos por la ley, se requiere un manejo especial con la comunidad donde la información antes descrita sea de pleno conocimiento y a la vez se cumpla según lo indicado. Para Ello se contara con manejo informativo tanto escrito como hablado en primera instancia y luego paralelamente se apoyara de manera sectorial en la comunidad explicando los pasos a seguir, evaluando los resultados y apoyando o mejorando estrategias que incentiven mas eficiencia de los mismos resultados.
- Para el caso se capacitará personal de apoyo el cual servirá de información a la comunidad en general y esta a su vez determinara de a cuerdo a los resultados si son o no satisfactorias.
- Se hará participe de este proyecto al Municipio, Emserfusa, Empresa Privada, y todos a aquellos interesados en mejorar la calidad de vida de nuestros ciudadanos.
- La programación presupuestal requiere de estudios para cada uno de los campos (aseo) los cuales indicaran costos de inversión a corto, mediano y largo plazo, y que serán los indicadores de gestión tanto de Emserfusa, como del municipio y de igual manera para los mas órganos interesados en aportar para la solución del problema ambiental de nuestro municipio.
- Es de anotar que las inversiones están dirigidas básicamente a Publicidad, optimización de infraestructura, reciclaje y disposición final.
- Para definir costos reales en el momento se están iniciando los estudios para definir costos reales de cada uno de los campos a invertir.
- La prestación del servicio de barrido y recolección esta dirigida a los usuarios dentro del perímetro sanitario del municipio.
- Emserfusa consiente de los inconvenientes de manejo de los residuos sólidos en el sector rural participara (en la medida en que la infraestructura lo permita), de manejos conjuntos con dependencias que al tema tengan injerencia para dar

solución al manejo de los residuos sólidos, buscando eficiencia y calidad en el resultado de los mismos.

- Uno de los elementos principales para apoyo económico es el sistema tarifario que a su vez, es y será la base, para cualquier proyecto y programa propuesto, pero también es necesario gestionar ante diferentes entes gubernamentales con el fin de captar recursos que permitan implementar y acelerar los diferentes proyectos propuestos, logrando con ello reducir el plazo ejecutorio beneficiando a la comunidad directamente.
- Todo lo anteriormente descrito tiene soporte en la legislación Colombiana y esta enmarcado dentro del decreto 605/96
- La reglamentación que para el servicio de aseo se tiene y que regula las diferentes actividades tendientes a satisfacer las necesidades del servicio, están enmarcadas dentro del decreto 605/96, que a continuación se relaciona
- La Empresa de Servicios Públicos EMSERFUSA gestionará ante la Corporación Autónoma Regional CAR, la Gobernación de Cundinamarca, la elaboración de los estudios tendientes a la ubicación, implementación y disposición final de Residuos Sólidos y la construcción del relleno Sanitario Regional.

### **CAPITULO III**

## **CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **Sección 1. VISION REGIONAL Y MODELO DE OCUPACION**

**Artículo 19.** Se reconoce dentro del análisis del POT la presión sobre el uso del territorio por parte de Bogotá y los municipios de la sabana, en la provisión de áreas para la construcción de vivienda campestre; requerimiento de servicios múltiples por parte de los habitantes de los municipios de la provincia y regiones circunvecinas en materia: de comercialización, educación, cultura, comunicaciones, turismo, salud, atención a la tercera edad, equipamiento institucional para atender los asuntos gestión pública Regional y servicios financieros entre otros.

Así mismo la dinámica de desarrollo vial Nacional en torno a la vía Panamericana, permite al municipio orientar un modelo de ocupación que regule las presiones

anteriormente señalan y las derivadas del modelo de transporte, La carga, jalonar desarrollos institucionales bajo la concepción **“Un modelo Multifuncional”**.

#### **MODELO MULTIFUNCIONAL.**

Para la consolidación del modelo en la parte urbana, se atenderá la gradualidad de las etapas de **“un Plan Marco de Acueducto y Alcantarillado”**, funcionalidad y conectividad del sistema vial al sistema de áreas de protección, asociada a los drenajes naturales y las áreas de parque y esparcimiento; proporcionando además puntos de encuentro masivos dotados con los demás servicios financieros, institucionales, comerciales, etc.

Los elementos estructurantes previstos para el modelo en el sector urbano, deberá reconocer además los valores patrimoniales desde la perspectiva histórica y cultural.

El Modelo Multifuncional en la zona rural esta asociado directamente con las oportunidades de uso de los bienes ambientales y la ocupación adecuada de los suelos, el **análisis integral** presentado en los cuadros de prospectiva permiten establecer que el modelo en su implementación requiere:

El reconocimiento y valoración patrimonial de los suelos de protección de San Rafael y Los Robles, Cerro de Fusacatán, ronda del sistema hídrico; además de la adecuada implementación de las normas para los suelos agropecuarios tradicionales.

La Promoción dirigida y planificada de las actividades recreaciones en las áreas rurales, estableciendo restricciones de usos, índices de ocupación, equipamientos, en directa relación con la oportunidad de provisión de agua para estos proyectos.

El sistema vial debe garantizar la conectividad de la vía Nacional y proyecto de su variante, con la red regional y su articulación con la malla urbano – regional.

**Artículo 20. JURISDICCION TERRITORIAL** . El territorio Municipal esta conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los limites establecidos por las actas de deslinde y las Ordenanzas Departamentales que lo determinan, así: (Ver plano de limites del Municipio No 1)

#### **Por el Norte con los Municipios de Silvania y Sibaté:**

Acta de Deslinde del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entre el Municipio de Fusagasugá y el Municipio de Silvania de fecha 23 de noviembre de 1973.

Ordenanza Departamental No 23 del 23 de noviembre de 1968 por la cual se fijan los límites del Municipio de Sibaté.

Acta de Deslinde del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entre el Municipio de Fusagasugá y el Municipio de Sibaté de fecha 3 de diciembre de 1973.

**Por el Oriente con el Municipio de Pasca:**

Acta de Deslinde del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entre el Municipio de Fusagasugá y el Municipio de Pasca de fecha 05 de agosto de 1948.

**Por el Sur con el Municipio de Arbeláez:**

Acta de Deslinde del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entre el Municipio de Fusagasugá y el Municipio de Arbeláez de fecha 29 de noviembre de 1973.

**Por el Occidente con los Municipios de Tibacuy e Icononzo:**

Acta de Deslinde del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entre el Municipio de Fusagasugá y el Municipio de Sylvania de fecha 15 de diciembre de 1973.

Se deben definir los límites con el Departamento del Tolima, más concretamente con el Municipio de Icononzo, ya que de acuerdo al Decreto 2474 del 29 de Noviembre de 1951, por el cual la Presidencia de la República ratifica los el deslinde del Municipio de Icononzo en el Departamento del Tolima, no aparece el límite con el Municipio de Fusagasugá.

**PARÁGRAFO:** Autorízase al Alcalde Municipal para que en el corto plazo, contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se realicen los estudios y trámites necesarios para la definición y actualización de los límites con el Municipio de Icononzo del Departamento del Tolima.

**Artículo 21. ORGANIZACIÓN Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL.** El territorio Municipal para fines administrativos y de gestión pública adopta la siguiente División Territorial, comprendida por el sector Rural o Suelo Rural que comprende: Los corregimientos Norte, Oriental, Sur Oriental, Sur Occidental y Occidental. (Ver plano de Corregimientos y Veredas No 02) El sector Urbano o Suelo Urbano que lo conforman las comunas Norte, Oriental, Sur - oriental, Centro, Occidental y Sur - occidental y de Expansión Urbana. (Ver plano de Comunas No 03)

## **Sección 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**

**Artículo 22. CLASIFICACIÓN.** De conformidad por lo establecido por los Artículos 30 y 35 de la Ley 388 d 1997, en el Municipio de Fusagasugá el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, como aparece en el plano de Clasificación del Suelo: (Ver plano No 04)

**Artículo 23. PERÍMETRO URBANO PRINCIPAL:** El perímetro urbano está comprendido en el polígono que define los límites máximos de la ciudad. En dicho polígono se demarca el área urbana que está consolidada y aquella con aptitud, define el desarrollo urbano municipal brindando condiciones óptimas sanitarias de seguridad, técnicas y ambientales para el crecimiento futuro de la ciudad, presentando posibilidades en los servicios públicos.

**Artículo 24. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO PRINCIPAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ.** El perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá cuenta a partir de la vigencia del POT con un área de 13.732.034.83 M2, se entenderá desde la vigencia de este POT, teniendo en cuenta los siguientes puntos geográficos, así:

**PUNTO No. 1**                      **X = 973.035**                      **Y = 966.530**

Ubicado sobre la vía que conduce a Silvania en la intersección con el ángulo Sur Oeste (S – W) del predio número 00-02-0004-0301-000, de éste punto y en dirección general Este ( E), sigue la línea perimetral paralela a la vía Nacional que a su vez es lindero sur (S) de los predios rurales 00-02-0004-0301-000, 00-02-0004-0126-000, 00-02-0004-0138-000 y 00-02-0004—0240-000 en una distancia aproximada de 350 metros, hasta el punto 2 ubicado en la esquina norte (N), del predio rural 00-02-0004-0244-000, y cruce con la vía Nacional.

**PUNTO No. 2**                      **X = 973.070**                      **Y = 966.840**

De éste punto y en dirección general Norte (N) sigue la línea perimetral paralela a la vía Nacional que a su vez es lindero Este (E) de los predios rurales 00-02-0004-0241-000, 00-02-0004—0242-000, 00-02-0004-0243-000, 00-02-0004-0244-000, en una distancia aproximada de 120 metros hasta el punto 3, ubicado en el cruce de la vía Nacional con la quebrada Sabaneta o las Aguilas, que a su vez es vértice Sur – Oeste (S – W) del predio rural 00-02-0020-0097-000.

**PUNTO No. 3**                      **X = 973.185**                      **Y = 966-855**

De éste punto y en dirección general Sur – Este (S - E), sigue la línea perimetral aguas arriba, por la quebrada Sabaneta o las Aguilas que a su vez lindero Oeste de los predios rurales 00-02- 0020-0097-000, 00-02-0020-0095-000, 00-02-0020-0094-000, 00-02-0020-0090-000, 00-02-0020-0089-000, en una distancia aproximada de 550 metros hasta el punto 4, ubicado en el vértice Sur – Oeste (S – W), del predio rural 00-02-0020-0089-000.

**PUNTO No. 4**                      **X = 972.735**                      **Y = 967.125**

De éste punto y en dirección general Nor - Este (N - E), sigue la línea por el lindero sur del predio 00-02-0020-0089-000 en una distancia aproximada de 195 metros, hasta el punto 5 ubicado en él quiebre que hace hacia el Este el lindero Sur (S) del predio anteriormente mencionado.

**PUNTO No. 5**                      **X = 972.865**                      **Y = 967.260**

De éste punto en dirección general este (E), sigue la línea por el lindero Sur (S), del predio rural 00-02-0020- 0089-000, en una distancia aproximada de 128 metros, hasta el punto 6 ubicado en la parte media del lindero Sur del predio antes mencionado.

**PUNTO No. 6**                      **X = 972.880**                      **Y = 967.385**

De éste punto y en dirección general Este (E), sigue la línea por el lindero Sur del predio rural 00-02-0020-0089-000, en una distancia aproximada de 105 metros hasta el punto 7 ubicado en la esquina Sur Este (S - E) del predio rural anteriormente mencionado.

**PUNTO No. 7**                      **X = 972.885**                      **Y = 967-495**

De éste punto y en dirección general Nor - Oeste (N - W), sigue la línea por el lindero Este (E), del predio rural 00-02-0020-0089-000, en una distancia aproximada de 65 metros, hasta el punto 8, ubicado en el cruce de la esquina Sur - este (S – E) del predio rural 00-02-0020-0090-000 con el camino de herradura.

**PUNTO No. 8**                      **X = 972.950**                      **Y = 967.465**

De este punto y en dirección general Nor Este (N-E) sigue la línea por el lindero sur de los predios # 00-02-0020-174-000, 00-02-0020-0220-000, 00-02-0020-0219. En una

distancia aproximada de 72 metros hasta el punto # 9 ubicado en la esquina Sur-Este (S-E) del predio rural 00-02-0020-0219-000.

**PUNTO No.9**                      **X= 972.993**                      **Y= 967.537**

De este punto y dirección general Nor - Este (N-E) sigue la línea por el lindero sur del predio # 00-02-0020-0217 en una longitud aproximada de 90 metros hasta el punto #10 ubicado en la intersección de los Chachas con la carretera que de Fusagasugá conduce a Bethania.

**PUNTO No. 10**                      **X = 973.030**                      **Y = 967.620**

De éste punto y en dirección general Este ( E), sigue en línea recta atravesando los predios rurales 00-02-0020-0046-000, 00-02—0020-0153-000, quedando parte de estos como zona urbana, en una distancia aproximada de 300.20 metros, hasta el punto 10 A.

**PUNTO No. 10 A**                      **X = 973.049**                      **Y = 967.920**

De éste punto y en dirección general Norte ( N), sigue la línea por el lindero Este ( E), de los predios rurales 00-02-0020-0153-000 y 00-02-0020-0047-000, en una distancia aproximada de 234.23 metros, hasta el punto 10 B, ubicado en el vértice Nor - Este (N – E) del predio rural 00-02-0020-0047-000.

**PUNTO No. 10 B**                      **X = 973.295**                      **Y = 967-925**

De éste punto y en dirección general Sur - Este ( S - E), sigue la línea por el lindero Sur ( S), del predio rural 00-02-0020-0069-000, en una distancia aproximada de 69 metros, hasta el punto 10C, ubicado en el cruce del vértice Sur - Oeste (S – W) del predio rural 00-02-0020-0069-000 con el carretable que conduce a la escuela del Jordán.

**PUNTO No. 10 C**                      **X = 973.285**                      **Y = 968-000**

De éste punto y en dirección general Sur - Este ( S - E), sigue la línea por el carretable que de la escuela el Jordán conduce a la carrera 8 atravesando el predio rural 00-02-0020-0071-000, quedando la mayor parte de esta dentro del perímetro urbano en parte con el lindero Oeste ( W) del predio rural 00-02-0020-0088-000, en una distancia aproximada de 258,80 metros, hasta el punto 11, ubicado en el cruce del vértice Sur - Este ( S – E) del predio rural 00-02-0020-0088-000 con el carretable antes mencionado.



**PUNTO No. 11**                      **X = 973.080**                      **Y = 968.140**

De éste punto y en dirección general Este ( E), sigue la línea perimetral paralela al carretable que conduce a la finca Bellavista, siendo lindero Sur ( S), de parte del predio rural 00-02-0020-0088-000 y lindero Sur ( S), del predio rural 00-02-0020-0072-000, en una distancia aproximada de 150 metros, hasta el punto 12, ubicado en el vértice Sur - Este (S – E) del predio rural 00-02-0020-0072-000 y la intersección con la vía que conduce al Resguardo (Hoy carrera 8).

**PUNTO No. 12**                      **X = 973.013**                      **Y = 968.270**

De éste punto y en dirección general Norte ( N), sigue la línea paralela al carretable que conduce al Resguardo, y que también es lindero oriental ( O) de un sector del predio rural 00-02-0020-0072-000, en una distancia aproximada de 90 metros, hasta el punto 13, ubicada en la esquina Sur - Oeste ( S – W), del predio rural 00-02-0021-0181-000.

**PUNTO No. 13**                      **X = 973.100**                      **Y = 968.295**

De éste punto y en dirección general Este ( E), sigue la línea perimetral por el costado sur (S), del predio rural 00-02-0021-0081-000, en una distancia aproximada de 40 metros, hasta el punto 13 A, ubicado en la esquina Sur - este (S – E) del predio rural 00-02-0021-0081-000.

**PUNTO No. 13A**                      **X = 973.105**                      **Y = 968.335**

De éste punto y en línea quebrada sigue la línea perimetral por el costado Este (E), de los predios rurales 00-02-0021-0081-000 /080, en parte por el costado sur (S) del predio rural 00-02-0021-0079-000, en una distancia aproximada de 150 metros, hasta el punto 13b, ubicado en la esquina Sur - este (S – E) del predio rural antes mencionado.

**PUNTO 13 B**                      **X = 973.180**                      **y = 968.395**

De éste punto y en dirección general sur, sigue la línea perimetral por el costado Oeste del predio rural 00-02-0021-0077-000, en una distancia aproximada de 150 metros hasta el punto 13C ubicado en la esquina Sur – Oeste (S-O), del predio antes mencionado.

**PUNTO No. 13C**                      **X = 973.042**                      **Y = 968.422**

De éste punto y en dirección general Este (E), sigue la línea perimetral por el costado Sur (S) del predio rural 00-02-0021-0077-000, en una distancia aproximada de 270 metros, hasta el punto 14, ubicado en el vértice Sur - Este (S – E) del predio rural antes mencionado.

**PUNTO No. 14**                      **X = 973.060**                      **Y = 968.676**

De éste punto y en dirección general Nor - Oeste ( N - W), sigue la línea perimetral por el costado Oriental (O), del predio rural 00-02-0020-0077-000, en una distancia aproximada de 337 metros, hasta el punto 15, ubicado en el vértice Sur - Oeste (S – O) del predio rural 00-02-0020-0074-000.

**PUNTO No. 15**                      **X = 973.343**                      **Y = 968.612**

De éste punto y en dirección general Este (E), sigue la línea por el costado Sur (S) del predio rural 00-02-0020-0074-000, en una distancia aproximada de 240 metros, hasta el punto 16, ubicado en el vértice Sur - este (S – E) del predio rural antes mencionado y además en la intersección con el camino del Jordán.

**PUNTO No. 16**                      **X = 973.350**                      **Y = 968.844**

De éste punto y en dirección general Nor - Este ( N - E), sigue la línea por el camino al Jordán que también es lindero Este ( E), del predio rural 00-02-0021-0074-000, en una distancia aproximada de 170 metros, hasta el punto 17, ubicado en la esquina Nor – Oeste (N-W) del predio rural 00-02-0021-0067-000.

**PUNTO No. 17**                      **X = 973.480**                      **Y = 968.915**

De éste punto y en dirección general Sur - Este ( S - E), sigue la línea por el costado Oeste ( O), del predio rural 00-02-0021-0067-000, en una distancia aproximada de 320 metros, hasta el punto 18, ubicado en el cruce de la esquina Sur (S) del predio rural 00-02-0021-0067-000 con la vía que conduce a la Aguadita.

**PUNTO No. 18**                      **X = 973.235**                      **Y = 969.150**

De éste punto y en dirección general Sur- Este ( S - E), sigue la línea perimetral, paralela al carreteable, que conduce a jardines La Clarita y que también es costado Sur – Occidental (S-O) de los predios rurales 00-02-0013-0011-000 /18, en una distancia aproximada de 135 metros, hasta el punto 19, ubicado en el vértice Nor – Occidental

(N-O) del predio rural 00-02-0013-0012-000 que se encuentra sobre el carreteable que conduce hacia la concentración Manuela Beltrán (Antiguo camino a Santa Fe).

**PUNTO No. 19**                      **X = 973.140**                      **Y = 969.245**

De éste punto y en dirección general Sur - Oeste ( N - O), sigue la línea paralela al carreteable que conduce a la concentración Manuela Beltrán que también es lindero Nor- Occidental (N-O) del predio rural 00-02-0013-0012-000, en una distancia aproximada de 205 metros, hasta el punto 20, ubicado en el vértice Sur - Occidental (S – O) del predio rural 00-02-0013-0012-000, en la intersección del carreteable anteriormente mencionado.

**PUNTO No. 20**                      **X = 972.961**                      **Y = 969.145**

De éste punto y en dirección general Sur - Este ( S-E), sigue la línea por el lindero Sur ( S), y parte del lindero Oriental (O) del predio rural 00-02-0013-0012-000, en una distancia aproximada de 380 metros, hasta el punto 21 , ubicado en el vértice Sur - Occidental (S – O) del predio rural 00-02-0013-0049-000 .

**PUNTO No. 21**                      **X = 972.970**                      **Y = 969.430**

De éste punto y en dirección general Sur - Este ( S - E), sigue la línea perimetral por el lindero Sur ( S), del predio rural 00-02-0013-0049-000 / 0045, en una distancia aproximada de 260 metros, hasta el punto 22, ubicado en la intersección del lindero Sur (S) del predio rural 00-02-0013-0018-000.

**PUNTO No. 22**                      **X = 972.920**                      **Y = 969.680**

De éste punto y en dirección general Sur - Oeste ( N - O), sigue la línea perimetral por un sector del costado Nor – Occidental (N-O) del predio 00-02-0013-0018-000, en una distancia aproximada de 206 metros, hasta el punto 23, ubicado en el vértice Sur - Occidental (S – O) del predio rural antes mencionado y en la intersección con el camino que conduce a la vereda Pekín ( Calle primera).

**PUNTO No. 23**                      **X = 972.788**                      **Y = 969.565**

De éste punto y en dirección general Sur - Este ( S - E), sigue la línea atravesando la línea recta el predio rural 00-02-0014-00112-000, quedando parte de este como zona urbana, en una distancia aproximada de 380 metros, hasta el punto 24, ubicado en el

vértice Nor - Occidental (N-O) del predio rural 00-02-0014-0088-000 y en la intersección con camino de penetración.

**PUNTO No. 24**                      **X = 972.462**                      **Y = 969.758**

De éste punto y en dirección general Sur (S), sigue la línea paralela el camino de penetración que es también lindero Occidental (O) del predio rural 00-02-0014-0088-000, en una distancia aproximada de 45 metros, hasta el punto 24 A, ubicado en el vértice Sur - Occidental (S-O) del predio rural anteriormente mencionado y en la intersección con el camino que conduce a la planta de Pekín ( calle 5).

**PUNTO No. 24A**                      **X = 972.415**                      **Y = 969.765**

De este punto y en dirección general Oeste, sigue la línea paralela a la calle 5 y que también es costado Norte del predio rural 00-02-0014-0187-000, en una distancia aproximada de 112 mts hasta el punto 25, ubicado en el vértice Nor - Occidental (N-O) del predio rural anteriormente mencionado y en la intersección con la calle 5.

**PUNTO No. 25**                      **X = 971.420**                      **Y = 969.655**

De este punto y en dirección general Sur (S) sigue la línea perimetral por el costado Occidental (O) de los predios rurales 00-02-0014-0187-000, /0101 /0104 /0103 /007, en una distancia aproximada de 675 mts, hasta el punto 26 ubicado en el vértice Sur - Occidental (S-O) del predio rural 00-02-0014-0007-000.

**PUNTO No. 26**                      **X = 971.760**                      **Y = 969.675**

De este punto y en dirección general Nor –Oeste (N-O), sigue la línea perimetral, paralela a la quebrada, que a su vez es lindero Norte (N) del predio rural 00-02-0014-0006-000, en una distancia aproximada de 130 mts hasta el punto 26 A, ubicado en el vértice Nor- Oeste (N-O) del predio anteriormente mencionado y cruce con la quebrada.

**PUNTO No. 26A**                      **X = 971.750**                      **Y = 969.530**

De este punto y en dirección general Sur – Oeste (S-O), sigue la línea perimetral por el lindero Oeste (O), del predio rural 00-02-0014-006-000, en una distancia aproximada de 180 mts hasta el punto 26B ubicado en el vértice Sur - Oeste (S-O) del predio rural anteriormente mencionado.

**PUNTO No. 26B**                      **X = 971.590**                      **Y = 969.495**

De este punto y en dirección general Nor - Oeste (N-O), sigue la línea perimetral por el carretable que es lindero Norte (N), y predio rural 00-02-0014-0016-000, en una distancia aproximada de 335 mts hasta el punto 27, ubicado en el cruce del vértice Nor - Oeste (N-O) del predio rural anteriormente mencionado con la vía que conduce a Pasca.

**PUNTO No. 27**                      **X = 971.975**                      **Y = 969.225**

De este punto y en dirección general Sur - Este (S-E), sigue la línea perimetral paralela a la vía que conduce a Pasca y que también es lindero Oeste (O), del predio Rural 00-02-0014-0016-000, en una distancia aproximada de 350 mts, hasta el punto 28, ubicado en el vértice Nor- Este (N-E), del predio rural 00-02-0015-0094-000, y sobre la vía que conduce a Pasca.

**PUNTO No. 28**                      **X = 971.553**                      **Y = 969.390**

De este punto y en dirección general Oeste (O), sigue la línea el lindero Norte (N), de los predios Rurales 00-02-0015-0094 -000 /93- /0047, en una distancia aproximada de 450 mts, hasta el punto 29, ubicado en el vértice Nor- Oeste (N-O), del predio rural 00-02-0015-0047-000..

**PUNTO No. 29**                      **X = 971.453**                      **Y = 968.980**

De este punto y en dirección general Sur - Oeste (S - O) sigue la línea por el lindero Nor - Oeste (N - O) de los predios rurales 00-02-0015-0122 000, /0123 /0102 /0046 y 00-02-0015-0048-000, en una distancia aproximada de 520 metros hasta el punto 30, ubicado en el vértice Sur - Este (S-E) del predio rural 00-02-0015-0048-000.

**PUNTO No. 30**                      **X = 971.130**                      **Y = 968.860**

De éste punto en dirección general Sur (S), sigue la línea perimetral y por el lindero occidental (O) del predio rural 00-02-0015-0045-000, en una distancia aproximada de 195 metros, hasta el punto 31, ubicado en el vértice Sur- Occidental (S -O) del predio rural antes mencionado.

**PUNTO No. 31**                      **X = 970.940**                      **Y = 968.818**

De éste punto y en dirección general Norte - Este (N - E), sigue la línea perimetral, por el lindero sur (S) del predio rural número 00-02-0015-0045-000, en una distancia

aproximada de 230 metros, hasta el punto número 32, ubicado en el vértice Nor - Oeste (N – O), del predio rural número 00-02-0015-0119-000.

**PUNTO No. 32                    X = 971.025                    Y = 969.030**

De éste punto y en dirección Sur (S) sigue la línea por el lindero Occidental (O) de los predios rurales números 00-02-0015-0019-000 y 00-02-0015-0120-000, en una distancia aproximada de 138 metros, hasta el punto 33, ubicado en el vértice Nor – Este (N – E), del predio rural número 00-02-0015-0049-000.

**PUNTO No. 33                    X = 970.890                    Y = 969.000**

De éste punto y en dirección general Sur - Occidental (S - O), sigue la línea por el lindero Norte (N), de los predios rurales números 00-02-0015-0049-000, /054-, en una distancia aproximada de 195 metros, hasta el punto No. 34, ubicado en el vértice Nor - Occidental (N – O) del predio rural número 00-02-0015-0054-000-

**PUNTO No. 34                    X = 970.817                    Y = 968.820**

De éste punto en dirección general Sur (S), sigue la línea perimetral por el lindero occidental de los predios rurales números 00-02-0015-0054-000, 00-02-0015-0031-000, 00-02-0015-0030-000, en una distancia aproximada de 280 metros hasta el punto No. 35, ubicado en el vértice Sur – Oeste (S – O) del predio rural número 00-02-0015-0030-000 y en la intersección con el carretable que conduce a Pasca (Diagonal 16).

**PUNTO No. 35                    X = 970.670                    Y = 968.723**

De éste punto y en dirección general Sur – Este (S – E), sigue la línea perimetral paralela a la vía que conduce a Pasca (Diagonal 16), y que también es lindero Sur – Oeste (S –O) del predio rural número 00-02-0015-0030-000. En una distancia aproximada de 55 metros, hasta el punto 36, ubicado en el vértice Sur - Oeste (S – O), del predio rural anteriormente mencionado y sobre el carretable que conduce a Pasca (Diagonal 16).

**PUNTO No. 36                    X = 970.623                    Y = 968.750**

Desde éste punto y en dirección general Sur - Este (S – E), sigue la línea por la antigua vía que conduce de Fusagasugá a Buenas Tardes o Diagonal 16, que también es lindero Sur de los predios rurales 00-02-0015-0030-000, 00-02-0015-0096-000, 00-02-0015-0097-000, 00-02-0015-0098-000, 00-02-0015-0095-000, 00-02-0015-0126-000, 00-02-0015-0027-000, en una distancia aproximada de 420 metros, hasta el punto

número 37, ubicado en la parte media del lindero Sur (S) del predio rural 00-02-0015-0027-000.

**PUNTO No. 37**                      **X = 970.380**                      **Y = 969.095**

De éste punto y en dirección general Sur – Este (S – E) sigue la línea por la antigua vía que de Fusagasugá conduce a Buenas Tardes o Diagonal 16 que también es lindero Sur – Oeste (S - O) del predio rural 00-02-0015-0027-000, en una distancia aproximada de 180 metros, hasta el punto No. 38, ubicado en la medianía del lindero Sur – Oeste (S – O), del predio rural 00-02-0015-0027-000.

**PUNTO No. 38**                      **X = 970.270**                      **Y = 969.235**

De éste punto y en dirección general Sur - Este sigue la línea por la antigua vía que de Fusagasugá, conduce a Buenas tardes o Diagonal 16 que también es lindero Sur (S) del predio rural 00-02-0015-0027-000 en una distancia aproximada de 100 metros, hasta el punto No, 39, ubicado en el vértice Nor - Oeste (N –O) del predio rural 00-02-0016-0056-000 y cruce con la vía que conduce a Buenas Tardes o Diagonal 16.

**PUNTO No. 39**                      **X = 970.215**                      **Y = 969.315**

De éste punto en dirección general Sur - Oeste (S – O), sigue la línea paralela al carretable de penetración en parte, que a su vez es lindero Oeste (O) del predio rural 00-02-0016-0056-000 en una longitud aproximada de 270 metros hasta el punto 40 ubicado en el cruce del vértice Sur – Oeste (S –O) del predio rural 00-02-0016-0056-000, con la quebrada Mosqueral.

**PUNTO No. 40**                      **X = 969.960**                      **Y = 969.240**

De éste punto y en dirección general Occidental (O), sigue la línea aguas abajo por la quebrada Mosqueral que a su vez es lindero Norte (N) del predio rural 00-02-0016-0104-000 y divide en dos partes el predio rural 00-02-0016-0057-000, quedando la mayor parte de éste dentro del casco urbano, en una distancia aproximada de 280 metros hasta el punto 41 ubicado en la esquina Nor – Este (N-E) del predio rural 00-02-0016-0082-000.

**PUNTO No. 41**                      **X = 969.925**                      **Y = 968.965**

De éste punto y en dirección general Sur – Oeste (S – O), sigue la línea aguas abajo por la quebrada Mosqueral que a su vez es lindero Norte (N) del predio rural 00-02-0016-0082-000, en una distancia aproximada de 260 metros, hasta el punto 42,

ubicado en el quiebre que hace al Norte (N) el lindero norte del predio 00-02-0016-0082-000.

**PUNTO No. 42**                      **X = 969.750**                                      **y = 968.780**

De éste y en dirección general Occidente (O), sigue la línea aguas abajo por la quebrada Mosqueral, atravesando el predio rural 00-02-0016-0082-000, quedando la menor parte dentro del casco urbano en una distancia aproximada de 225 metros, hasta el punto 43, ubicado en la parte media del lindero occidental (O) del predio rural 00-02-0016-0082-000.

**PUNTO No. 43**                      **X = 969.750**                                      **Y = 968.575**

De este punto en dirección general Oeste (O), sigue la línea aguas debajo de la quebrada Mosqueral que a su vez es lindero Norte (N) de los predios rurales 00-02-0016-0082-00 y 00-02-0016-0083-000, en una distancia aproximada de 150 metros, hasta el punto 44, ubicado en la intersección del camino que conduce a Sardinas con la quebrada Mosqueral, que a su vez es la esquina Nor - Oeste (N-O) del predio rural 00-02-0016-0083-000.

**PUNTO No. 44**                      **X = 969.710**                                      **Y = 968.415**

De este punto y en dirección general Oeste (O), sigue la línea paralela por la quebrada Mosqueral, que es colindante Norte (N) de los predios rurales números 00-02-0017-0017-000 / 0027 / 0026 / 0025 / 0024 / 0023 / 0028, en una distancia aproximada de 1.230 metros, hasta el punto 45, ubicado en las medianías del lindero Norte del predio rural 00-02-0017-0180-000.

**PUNTO No. 45**                      **X = 969.742**                                      **Y = 967.250**

De este punto y en dirección general Sur - Oeste (S-O), sigue la línea aguas abajo por la quebrada Mosqueral, que es lindero Norte (N) del predio rural número 00-02-0017-0183-000 en una distancia aproximada de 440 metros, hasta el punto 46, ubicado en la esquina Nor - Este (N-E) del predio rural 00-02-0017-0180-000.

**PUNTO No. 46**                      **X = 969.720**                                      **Y = 966.660**

De este punto y en dirección general Nor - Oeste (N-O), sigue la línea aguas abajo por la quebrada Mosqueral, que es lindero Norte (N) del predio rural número 00-02-0017-0180-000 en una distancia aproximada de 280 metros, hasta el punto 47, ubicado en la esquina Nor - Oriental (N-O) del predio rural 00-02-0017-0152-000.



**PUNTO No. 47**   **X = 969.725**   **Y = 966.562**

De este punto y en dirección general Nor - Oeste (N-O), sigue la línea aguas abajo por la quebrada Mosquera, que es lindero Norte (N) del predio rural número 00-02-0017-0052-000 en una distancia aproximada de 270 metros, hasta el punto 48, ubicado en la esquina Nor - Este (N - E) del predio rural 00-02-0017-0053-000.

**PUNTO No. 48**   **X = 969.820**   **Y = 966.350**

De este punto y en dirección general Nor - Oeste (N-O), sigue la línea aguas abajo por la quebrada Mosquera, que es también lindero Norte (N) del predio rural número 00-02-0017-0053-000 en una distancia aproximada de 360 metros, hasta el punto 49, ubicado en el vértice Nor - Oeste (N-O) del predio rural 00-02-0017-0053-000.

**PUNTO No. 49**   **X = 969.940**   **Y = 966.020**

De este punto y en dirección general Nor - Oeste (N-O), sigue la línea aguas abajo por la quebrada Mosquera, que es también lindero Norte (N) de los predios rurales números 00-02-0017-0060-000, 00-02-0017-0059-000, en una distancia aproximada de 270 metros, hasta el punto 50, ubicado en la intersección de la quebrada Mosquera al camino real al Cuya que también es la esquina Nor - Oeste (N-O) del predio rural 00-02-0017-0059-000.

**PUNTO No. 50**   **X = 970.000**   **Y = 965.770**

De este punto y en dirección general Oeste (O), línea paralela a la quebrada Campo Alegre, en parte, que a su vez es lindero Norte (N) del predio rural número 00-02-0018-0027-000, con una distancia aproximada de 1.225 metros, hasta el punto 51, ubicado en la intersección de la quebrada Campo Alegre con la vía que conduce a Arbeláez.

**PUNTO No. 51**   **X = 970.090**   **Y = 964.590**

De este punto y en dirección general Nor - Oeste (N-O), sigue línea perimetral paralela a la quebrada Campo Alegre, en una distancia aproximada de 550 metros, hasta el punto 52, ubicado en el costado oriental (O) del predio rural 00-02-0018-0032-000.

**PUNTO No. 52**   **X = 970.010**   **Y = 964.200**

De este punto y en dirección general Nor - Oeste (N-O), sigue línea por el lindero Nor - Oeste (N-O), del predio rural 00-02-0018-0032-000, en una distancia aproximada de 90 metros, hasta el punto 53, ubicado en la intersección del vértice Norte (N), del predio rural antes mencionado con la vía que conduce a la hacienda los Gualandayes.

**PUNTO No. 53**

**X = 970.020**

**Y = 964.145**

De este punto y en dirección general Sur - Oeste (S-O), sigue línea paralela a la vía antes mencionada en una distancia aproximada de 100 metros, hasta el punto 54, ubicado en la intersección de la vía ya nombrada y el vértice Nor - Este (N-E), del predio rural numero 00-02-0018-0001-000.

**PUNTO No. 54**

**X = 969.930**

**Y = 964.085**

De este punto y en dirección general Nor - Oeste (S-O), sigue línea colindante con el costado Norte (N) del predio rural 00-02-0018-0001-000 y 00-01-0002-0001-000, en una distancia aproximada de 1.020 metros, hasta el punto 55, ubicado en la intersección del vértice Norte (N), del predio rural numero 00-01-0002-0001-000, con la vía que conduce a Girardot.

**PUNTO No. 55**

**X = 970.100**

**Y = 963.070**

De este punto y en dirección general Sur - Este (S-O), sigue línea paralela a la vía que conduce a Girardot y que también es lindero sur (S) del predio rural 00-01-0002-0001-000, en una distancia aproximada de 210 metros, hasta el punto 55A, ubicado a 210 metros, siguiendo la línea paralela a la vía a Girardot.

**PUNTO No. 55 A**

**X = 969.975**

**Y = 963.250**

De este punto y en dirección general Oeste (O), sigue línea paralela a la vía que conduce a Girardot y que también es lindero Norte (N) del predio rural 00-01-0002-0001-000, 00-01-0002-1261-000, 00-01-0002-1108-000, 00-01-0002-1262-000, 00-01-0002-1445-000, 00-01-0002-2324-000, 00-01-0002-1446-000 y 00-01-0002-0003-000 en una distancia aproximada de 800 metros, hasta el punto 56, ubicado en la intersección de la vía a Girardot, con el predio rural 00-02-0002-0002-000.

**PUNTO No. 56**

**X = 969.880**

**Y = 962.520**

De este punto y en dirección general Nor - Oeste (N-O), sigue línea por el lindero Este (E) del predio rural 00-02-0001-0001-000, en una distancia aproximada de 700 metros, hasta el punto 57, ubicado en la esquina del lindero Nor - Este del predio rural 00-02-0001-0001-000, es decir en la intersección con la antigua vía a Girardot.



**PUNTO No. 59** **X = 971.094** **Y = 966.455**

De éste punto y en dirección general Nor - Oeste (N – O), sigue la línea por el lindero Este (E) de los predios rurales 00-02-0018-0023.000, 00-02-0018-0025-000 en distancia aproximada de 200 metros, hasta el punto 59A ubicado en la parte media del lindero Este (E) del predio rural 00-02-0018-0025-000.

**PUNTO No. 59 A** **X = 971.285** **Y = 966.395**

De éste punto y en dirección general Sur - Este (S – E), sigue la línea por el lindero Sur (S) de los predios rurales 00-02-0004-0175-000, 00-02-0004-0187-000, en un distancia aproximada de 410 metros, hasta el punto 59B, ubicado en el vértice Sur – Este (S – E), por el predio rural 00-02-0004-0187-000 frente a la intersección con la vía Nacional.

**PUNTO No. 59 B** **X = 971.185** **Y = 966.775**

De éste punto y en dirección Norte (N), sigue la línea por el lindero Este (E) de los predios rurales 00-02-0004-0187-000, 00-02-0004-0441-000, 00-02-0004-0276-000, 00-02-0004-0179-000, 00-02-0004.0185-000 y 00-02-0004-0180-000, en una distancia aproximada de 880 metros, hasta el punto 60 ubicado en el vértice Nor - Este (N-E) del predio rural 00-02-0004-0180-000.

**PUNTO No. 60** **X = 972.085** **Y = 966.850**

De éste punto y en dirección general Oeste (O), sigue la línea por el lindero Norte (N) de los predios rurales 00-02-0004-0180-000, 00-02-0004-0179-000, 00-02-0004-0177-000, hasta el punto 60 A.

**PUNTO No. 60 A** **X = 970.075** **Y = 966.500**

De éste punto y en dirección general Norte Sur, sigue la línea por el lindero Occidental (O) de los predios rurales 00-02-0004-0177-000, 00-02-0004-0610-000, 00-02-0004-0590-000 en una distancia aproximada de 400 metros, hasta el punto 60 B.

**PUNTO No. 60 B** **X = 971.670** **Y = 966.490**

De éste punto y en dirección general Nor - Oeste (N-O), sigue la línea por el lindero Norte (N) del predio rural 00-02-0004-0187-000 y 00-02-0004-0175-000, hasta el punto 60 C ubicado en el vértice Sur - Oriental (S-O) del predio rural 00-02-0004-0589-000 en una distancia aproximada de 340 metros.



metros, hasta el punto 65, ubicado en el vértice Nor - Este (N - E), del predio rural 00-02-0004-0215-000.

**PUNTO No. 65** **X = 972.570** **Y = 965.660**

De éste punto en dirección general Nor - Oeste (N - O), se sigue por todo el lindero Norte (N) del predio rural 00-02-0004-0215-000, en una distancia aproximada de 100 metros, hasta el punto 66, ubicado en el vértice Nor - Este (N - E), del predio antes mencionado.

**PUNTO No. 66** **X = 972.630** **Y = 965.590**

De éste punto y en dirección general Nor - Este (N - E), se sigue por todo el lindero oriental (O) de los predios rurales 00-02-0004-0153-000, / 0183 / 0144, en una distancia aproximada de 680 metros, hasta el punto 67, ubicado en el vértice Sur - Oeste (S - O), del predio rural 00-02-0004-0196-000.

**PUNTO No. 67** **X = 973.225** **Y = 965.840**

De éste punto en dirección general Sur - Este (S - E), se sigue por todo el lindero Sur (S) del predio rural 00-02-0004-0196-000, en una distancia aproximada de 120 metros, hasta el punto 68 ubicado en el vértice Sur - Este (S - E), del predio antes mencionado.

**PUNTO No. 68** **X = 973.180** **Y = 965.945**

De éste punto en dirección general Nor - Este (N - E), se sigue por todo el lindero Oriental (O) del predio rural 00-02-0004-0196-000 en una distancia aproximada de 300 metros hasta el punto 69, ubicado en el vértice Nor - Este (N - E) del predio anteriormente mencionado.

**PUNTO No. 69** **X = 973.450** **Y = 966.050**

De éste punto en dirección general Sur - Este (S - E), se sigue por todo el lindero sur, en línea quebrada de los predios rurales 00-02-0004-0110-000, /0138, /0197, /0136, /0134, en una distancia aproximada de 700 metros, hasta encontrar el punto 1, ubicado sobre la vía Nacional, que conduce de éste Municipio a Silvania - Bogotá que es cierre de la poligonal.

**PARÁGRAFO 1:** Teniendo en cuenta que el sistema de calculo de las coordenadas del perímetro urbano a sido manual, estas se deberán actualizar de acuerdo a los puntos

que se calculen una vez se implemente el Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

**PARAGRAFO 2:** Autorízase al Alcalde Municipal para que en el término de seis meses, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se realicen los estudios necesarios para la actualización de las coordenadas del perímetro urbano, teniendo en cuenta la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio.

**PARAGRAFO 3:** La Empresa de Servicios Públicos Municipales de Fusagasugá, regulará lo pertinente a la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado de los predios ubicados dentro del perímetro urbano del presente Acuerdo, igualmente determinará las obligaciones y afectaciones de los mismos en desarrollo de las obras necesarias para la prestación de los servicios antes mencionados, sujetos a la normatividad vigente. También controlarán lo pertinente a los vertimientos que como consecuencia del proceso de urbanización viertan directamente sobre las quebradas Mosqueral, El Mangón y Sabaneta.

El área donde se localiza el nuevo Matadero Municipal, por sus características de vegetación boscosa y el rango de su pendiente, se define como zona de cerro o montaña, por lo tanto es aplicable al Numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99 de 1.993.

Los predios que lindan con la quebrada Mosqueral y Sabaneta deben destinar a la protección del suelo aledaño al cauce, una ronda protectora mínima de treinta (30) metros.

**Artículo 25.** Adóptase el perímetro urbano del Municipio de Fusagasugá de acuerdo a la delimitación definida en el Artículo anterior de este mismo Acuerdo y los puntos definidos en el plano del perímetro urbano (ver plano No. 05).

**Artículo 26. PERIMETRO SANITARIO:** Constituyen el perímetro sanitario, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que tienen previsto el desarrollo de la infraestructura de redes primarias de acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según el caso.

Las áreas que no cuenten con infraestructura de servicios públicos básicos dentro del perímetro urbano, su desarrollo urbanístico está sujeto a la gradualidad en la ejecución de los Planes Maestros de Alcantarillado y de Acueducto, de responsabilidad de la Empresa de Servicios Públicos de Fusagasugá (EMSERFUSA). Estos estudios hacen parte integral del presente Acuerdo.

El plano del perímetro sanitario se determina de acuerdo a la factibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado dada por la Empresa de Servicios Públicos de

Fusagasugá EMSERFUSA, que en su parte de acueducto determina que existen tres plantas de tratamiento ubicadas en sitios diferentes y a diferentes cotas; Pekín (1880 m.s.n.m), central (1760 m.s.n.m) y la venta (1694 m.s.n.m.), dan la presión suficiente a todos los puntos del casco urbano actual y a la zona de incorporación del sector de la Pampa. En cuanto a alcantarillado la factibilidad se basa en el plano de zonas aferentes resultado de los estudios de prefactibilidad del Plan Maestro de Alcantarillado. (Ver plano No 06 y 6 A)

**PARÁGRAFO 1:** Teniendo en cuenta que el sistema de calculo de las coordenadas del perímetro sanitario depende de la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio, estas se deberán determinar de acuerdo a los puntos resultantes de este. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

**PARAGRAFO 2:** Deberá la Empresa de Servicios Públicos de Fusagasugá EMSERFUSA en el termino de seis meses, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, realicen los estudios necesarios para el calculo de las coordenadas del perímetro sanitario, teniendo en cuenta la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio.

**PARAGRAFO 3:** Para los proyectos urbanísticos que se realicen por fuera de los perímetros, sanitario y urbano, se les aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo Quinto (Sanciones Urbanísticas) del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 27. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.:** Se entenderá como suelo de expansión urbana el constituido por la porción de territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución (Ver plano No04)

**Artículo 28. DELIMITACION SUELO DE EXPANSION URBANA:** El área de expansión urbana está comprendida por los polígonos que definen los límites máximos de la futura zona de proyección de la ciudad. En dichos polígonos se demarcan las zonas que definen el área de expansión urbana, teniendo en cuenta las factibilidades de servicios públicos. (Ver plano No 25), teniendo en cuenta los siguientes puntos geográficos, así:



## **SUELO DE EXPANSIÓN Nº UNO (1) SANTA MARÍA**

Este Plan se presentará dentro los tres (3) primeros años de la vigencia del POT, dándole la oportunidad a la siguiente Administración para que decida en la materia.

No. CATASTRAL 00-02-0002-0001-000 VEREDA LA VENTA

SUBTOTAL 1.031.337.89M2

**Punto 58 X: 970.377 Y: 962524**

De este punto y en dirección general Nor –Este (N-E) atraviesa el predio rural 00-02-0002-0001-000

Quedando la mayor parte de este predio dentro del área de Expansión, en una distancia aproximada de 322 metros hasta el punto #2. Ubicado en la parte media de lindero Sur (S) del predio rural 00-02-0002-0022-000.

**Punto 2 X: 970698 Y: 962551**

De este punto y en dirección general Nor Este (N-E) se sigue la línea por el lindero Sur (S) de los predios rurales 00-02-0002-0022-000, 00-02-0032-000 y 00-02-0002-0033-000 en una distancia aproximada de 1265 metros hasta el punto #3. Ubicado en la esquina Sur - Este (S-E) del predio rural 00-02-0002-0033-000.

**Punto 3 X: 971380 Y: 963.603**

De este punto y en dirección general Este (E) sigue la línea atravesando el predio rural # 00-02-0002-0001-000 quedando la mayor parte de este dentro del Area de expansión en una distancia aproximada de 668 metros hasta el punto # 58 B ubicado en la esquina Sur - Oeste (S-O) del predio rural # 00-02-0018-0026-000.

**Punto 58 B X: 971412 Y: 964.293**

De este punto en dirección general Sur - Oeste (S-O) sigue la línea por el lindero Oeste (O) del predio rural # 00-02-0018-0016-000 en una distancia aproximada de 702 metros hasta el punto # 58 A ubicado en la esquina Sur- Oeste (S-O) del predio 00-02-0018-0016-000 que esta dentro del perímetro urbano

**Punto 58 A**

**X: 970738**

**Y: 964.099**

De este punto y en dirección general Sur - Oeste (S-O) sigue la línea por toda la vía Santa María que a su vez el límite de perímetro urbano en una distancia aproximada de 1636 metros hasta el punto # 58 y encierra.

**PARÁGRAFO 1:** Teniendo en cuenta que el sistema de cálculo de las coordenadas del suelo de expansión a sido manual, estas se deberán actualizar de acuerdo a los puntos que se calculen una vez se implemente el Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

**PARAGRAFO 2:** Autorízase al Alcalde Municipal para que en el termino de seis meses, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se realicen los estudios necesarios para la actualización de las coordenadas del suelo de expansión, teniendo en cuenta la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio.

**SUELO DE EXPANSIÓN Nº DOS (2) EL RESGUARDO**

**PROPUESTA No 1**

El área de estudio está localizada fuera del perímetro urbano, clasificada como suelo urbanizable dentro del POT. Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial y la figura de Macroproyectos, para lo cual los propietarios formularan este Plan Parcial en un plazo no superior a seis meses a partir de la vigencia del POT

No CATASTRAL 00-02-0020-0167-000 VEREDA RESGUARDO  
No. CATASTRAL 00-02-0020-0174-000 VEREDA RESGUARDO  
No. CATASTRAL 00-02-0020-0217-000 VEREDA RESGUARDO  
No. CATASTRAL 00-02-0020-0218-000 VEREDA RESGUARDO  
No. CATASTRAL 00-02-0020-0219-000 VEREDA RESGUARDO  
No. CATASTRAL 00-02-0020-0220-000 VEREDA RESGUARDO

SUBTOTAL 38.533.71 M2

**PUNTO 8**

**X = 972.950**

**Y = 967.465**

De este punto y en dirección general Nor - Oeste (N-O) sigue la línea por el lindero Este (E) de predio rural Nº 00-02-0020-0091-000 en una distancia aproximada de 170

mts hasta el punto N° 8A ubicado en la esquina sur del predio rural N° 00-02-0020-0180-000.

**PUNTO 8A**                              **X = 973.083**                              **Y = 967.349**

De este punto y en dirección general Este (E) sigue la línea por los linderos de los predios rurales: Inicialmente por el lindero Este (E) del predio rural 00-02-0020-0180-000 sigue por el lindero sur (s) del predio rural N° 00-02-0020-0177 sigue por el lindero Oeste (O) de los predios rurales N° 00-02-0020-0169-0176 luego sigue por el lindero sur del predio rural N° 00-02-0020-0176 en una distancia aproximada de 324.00 mts hasta el punto N° 9 ubicado en la esquina Sur - Este (S-E) del predio rural N° 00-02-0020-0176-000 a un costado de la vía a Fusa – Bethania.

**PUNTO 9**                              **X = 973.170**                              **Y = 967.596**

De este punto y en dirección general Sur (S) sigue la línea por el costado Oeste de la carretera que de Fusagasugá conduce a Bethania en una distancia aproximada de 155.00 metros hasta el punto N° 10 ubicado en la intersección del camino de los chachos con la carretera que Fusagasugá conduce a Bethania.

**PUNTO 10**                              **X: 973.030**                              **Y: 967.620**

De este punto y en dirección genero Sur Oeste (S-O) sigue la línea por el antiguo camino de los Chachas que a su vez el lindero del perímetro urbano, en una longitud aproximada de 162 metros hasta el punto # 8 y encierra

**PARÁGRAFO 1:** Teniendo en cuenta que el sistema de calculo de las coordenadas del suelo de expansión a sido manual, estas se deberán actualizar de acuerdo a los puntos que se calculen una vez se implemente el Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

**PARAGRAFO 2:** Autorízase al Alcalde Municipal para que en el termino de seis meses, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se realicen los estudios necesarios para la actualización de las coordenadas del suelo de expansión, teniendo en cuenta la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio.

**Artículo 29. SUELO RURAL:** Lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales renovables y no renovables y actividades análogas. (Ver plano No 04)

### **Sección 3. CATEGORIAS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA**

**Artículo 30. SUELO SUBURBANO:** Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 99 del 93 y con la Ley 142 del 94. Forma parte de esta categoría los siguientes suelos suburbanos: Suelo suburbano No Uno (1) Novillero - Cucharal – La Venta, Suelo suburbano No Dos (2) Novillero – La Venta – Santa María y suelo suburbano No Tres (3) La Puerta – El Triunfo, correspondientes a la meseta que hace parte las veredas La Puerta y El Triunfo, sector conocido como Chinauta. (Ver plano No 04)

**Artículo 31. SUELO CENTROS POBLADOS:** Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo urbanos, teniendo como base mínimo 20 viviendas continuas, determinadas en el plano de Clasificación del Suelo del municipio. (Ver plano No 04)

**Artículo 32. SUELO DE PROTECCIÓN:** Lo constituyen las zonas o áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las mencionados, suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas o riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Para esta clasificación, se identifican una serie de zonas, que por sus características se ajustan a lo dispuesto por la ley y sus decretos reglamentarios. Corresponde a este suelo el sistema de áreas protegidas y los ecosistemas estratégicos de las áreas rurales, de acuerdo con el Plano de Zonificación Usos del Suelo Rural. (Ver Plano No 12) y el Plano de Zonificación Usos del suelo Urbano (Ver plano No 13)

**PARÁGRAFO** Las áreas periféricas a los nacimientos, cauces de ríos, quebradas arroyos, lagos, lagunas, embalses y humedales en general, deberán cumplir con las

disposiciones establecidas en el Acuerdo 16 de 1998 expedido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR. (Artículo primero)

#### **Sección 4. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS**

**Artículo 33.** Ante la posibilidad de eventos de alto riesgo ligados a desastres por deslizamientos, inundaciones, incendios forestales, etc., generados por fenómenos naturales y antrópicos, ubicados en las zonas urbanas y rurales del Municipio, es necesario tener particular atención a las áreas aferentes al sector del río Batán, La Aguadita, Bosachoque, Pekín, (Urbanización Santa María de los Angeles) y los sitios identificados por los estudios de la Universidad Industrial de Santander UIS y las del inventario del Plano de Amenazas y Riesgos rurales y urbanas. (Ver planos No 14 y 15)

**PARAGRAFO:** La Administración Municipal en asocio con la Corporación Autónoma Regional CAR, elaborarán en el corto plazo los planes de mitigación en las siguientes zonas con algún nivel de riesgo:

- Estudios de identificación de las zonas inestables de la margen del Río Batán
- Caracterización zona inestable Urbanización Santa María de los Angeles.
- Estudios de identificación de las zonas inestables de La Aguadita.
- Estudios de identificación de las zonas inestables de Bosachoque.
- Estudios de identificación de las zonas inestables de Pekín. (Urbanización Santa María de los Angeles)
- Estudios de las zonas inestables identificadas por los estudios de la Universidad Industrial de Santander UIS y las del inventario del Plano de Amenazas y Riesgos rurales y urbanas

A las demás zonas inestables se les debe hacer monitoreo para saber si se requiere de un estudio técnico y/o diseño y construcción de obras de mitigación.

#### **Sección 5. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN ENTRE EL AREA URBANA Y EL AREA RURAL**

**Artículo 34.** Son articuladores viales del sector urbano de Fusagasugá con el sector rural, los siguientes sistemas viales.

- La autopista Panamericana o Nacional, es la vía más importante del país, la cual nos comunica con la ciudad de Santafé de Bogotá, el Occidente de la nación y en especial con los puertos del Océano Pacífico, atraviesa el municipio desde el cruce del río Barroblanco en límites con Silvania, hasta el puente sobre el río Sumapaz en límites con el departamento del Tolima, pasando por el actual casco urbano del

Municipio; se plantea una variante a la autopista Panamericana la cual limitará el futuro perímetro urbano de la ciudad.

- Existe una malla vial departamental que nos comunica con los municipios de Sibaté, Pasca, Arbeláez, Tibacuy, Sibaté y en fin a una serie de municipios de la Región y el Departamento del Tolima: lo que nos convierte en eje principal de los sectores económicos y de servicios de la región y enlace directo con la capital de la República.
- El sistema interveredal articulador integra, el casco urbano con los diferentes corregimientos y los centros poblados del municipio. Siendo las más importantes los de las veredas del Sur y las de las veredas del Norte.

#### **Artículo 35. SISTEMA VIAL MUNICIPAL**

Teniendo en cuenta que las vías municipales son de fundamental trascendencia para el desarrollo normal de las actividades del municipio y la movilización de la población, se crea el sistema vial municipal que esta conformado por el conjunto de las vías que integran la malla vial que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. En este sistema se proponen planes para la construcción de nuevas vías, el replanteo y ampliación de las ya existentes así como también su mantenimiento, jerarquizándolas dentro del plan a corto, mediano y largo plazo para su ejecución.

**Artículo 36.** El sistema vial municipal esta conformado por el plan vial rural y el plan vial urbano; las vías del plan vial municipal son de obligatoria construcción según las prioridades que determinen los planes viales urbano y rural de acuerdo con el Plan de Desarrollo. (Ver plano No 17) plan vial municipal urbano, (Ver plano No 20) Plan vial municipal Rural.

**Artículo 37.** 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 del plan vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos por el POT, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

**PARAGRAFO:** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionados anteriormente, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregara las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 38.** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**Artículo 39.** Cuando se realice un nuevo desarrollo en suelo rural y suelo suburbano deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**Artículo 40.** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b- Por expropiación según lo determina la Ley.
- c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de vías.

**PARAGRAFO:** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal.

**Artículo 41.** Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y este establecerá los mecanismo para la recuperación de la inversión.

**Artículo 42.** Facultase al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

**Artículo 43.** La Administración Municipal en el corto plazo, adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a- Cantidad y flujo de tráfico.
- b- Ancho de vías y características de su diseño.
- c- Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.
- d- Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

**Artículo 44.** Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del Plan Vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

**PARAGRAFO:** La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas y Empresa de Servicios Públicos respectivamente, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de la Vías y las Redes de servicios públicos.

**Artículo 45. NOMENCLATURA.** Facultase al Alcalde Municipal para que en el corto plazo contrate o realice los estudios tendientes a actualizar la Nomenclatura vial y domiciliaria dentro del perímetro urbano del Municipio.

## **Sección 6. DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL, ARQUEOLOGICO, HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO**

### **1. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

**Artículo 46. Protección del suelo:** Las modificaciones, uso o aprovechamiento del suelo, deben estar fundamentados en un estudio edafológico y en una interpretación de su capacidad de uso agrario. Las zonas incorrectamente utilizadas deben retrotraerse, en la medida de lo posible, a sus condiciones iniciales.

**Artículo 47. Protección de la fauna:** Se prohíben los cerramientos a los predios rurales que impidan la libre circulación de la fauna en ambos sentidos, así mismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado efecto barrera.

**Artículo 48. Protección de las aguas:** Los ecosistemas ligados a los cauces de agua deberán ser conservados en los lugares que se encuentren en su estado natural y mejorados dónde se halle degradados.

- A) En el suelo rural y urbano se prohíbe el relleno, canalización de los cauces naturales y se procurará su integración en el sistema de zonas verdes en el suelo urbanizable.
- B) Todo aprovechamiento de las aguas debe garantizar su reciclado y reutilización de las aguas residuales, así como respetar el mantenimiento del caudal mínimo asignado por la autoridad ambiental.



- C) La administración municipal considerará el dominio público hidráulico referido a las disposiciones técnicas de la autoridad ambiental, donde limitará las áreas anegadizas de los cursos de aguas, para garantizar que cualquier actuación sobre ellas incorporará las obras necesarias que aseguren el funcionamiento hidráulico, sea cual sea la propiedad y clasificación del terreno.
- D) Protección de acuíferos subterráneos: La administración municipal coadyuvará en el control de la extracción de aguas subterráneas para que permanezca por debajo de las tasas de renovación con la asesoría de la autoridad ambiental.
- E) Se prohíbe la construcción de elementos como pozos, zanjas etc., que faciliten la absorción por el suelo de efluentes tóxicos o cuya composición química o bacteriológica les del carácter de contaminantes.
- F) Las fosas sépticas para el saneamiento básico de viviendas podrán autorizarse cuando se den las suficientes garantías que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas subterráneas.
- G) Protección de embalses: No se permitirá el vertido de contaminantes ni las aportaciones de nutrientes susceptibles de provocar la eutroficación de las aguas.
- H) Las actividades que pretendan instalarse en el área de influencia del embalse deberán evitar estrictamente la generación de procesos erosivos y cualquier tipo de vertidos contaminantes.
- I) Se recomienda para las zonas identificadas como recarga de acuíferos, que deben ser destinadas a usos que permitan la absorción del agua por el subsuelo tales como parques recreativos, centros deportivos al aire libre. Se deben excluir expresamente: basureros plantas de tratamiento de aguas residuales, y disposición de biosólidos.
- J) Los ríos y escorrentía o drenaje natural del terreno se deben conservar en su estado natural, ya que son elementos únicos que tienen una función múltiple en la ciudad.
- K) Los usos recomendables: parque lineal, zonas de control de los humedales, zonas de forestación masiva del nivel urbano, zonas recreativas, áreas de comunicación peatonal o ciclorutas.

- L) Los cuerpos de agua urbanos existentes se deben proteger evitando la obstrucción de cauces, el relleno, construcciones e invasión de rondas, ya que en el suelo urbano cumplen una función de articulación ambiental.

**Artículo 49. Protección al paisaje:** Los hitos y singularidades paisajísticas naturales: peñas, crestas, árboles centenarios, antiguas haciendas, deberán protegerse dotándolas de un perímetro de protección que tengan en cuenta su cuenca visual.

**PARÁGRAFO:** La Administración Municipal, en un plazo no mayor de un año realizará el inventario y estudios pertinentes, que permitan la reglamentación específica que garanticen la aplicación del presente artículo.

- A) La administración municipal elaborará un programa para la integración paisajística de las infraestructuras, edificaciones e instalaciones existentes que resulten discordantes con el paisaje.
- B) La administración municipal planeará el tratamiento paisajístico de los espacios marginales y de dominio público, previo deslinde, tal como vías, márgenes de ríos y quebradas, caminos rurales.

**Artículo 50. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RURAL.** Se establece la malla ambiental rural de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el código de los Recursos Naturales, la cual se denominará Estructura Ecológica Principal Rural.

Esta la conformarán,

- LAS ZONAS DE PROTECCIÓN
- LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA
- LAS ZONAS AMORTIGUACIÓN DE AREAS PROTEGIDAS
- LAS ZONAS PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
- LAS ZONA PROTECTORA PRODUCTORA
- ZONAS APTAS PARA LA UBICACIÓN DEL RELLENO SANITARIO

(Ver plano No 16)

**PARÁGRAFO:** Autorízase al Alcalde Municipal para que el corto plazo, realice en coordinación con la Corporación Autónoma Regional CAR, los estudios específicos para cada una de estas zonas

## **2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO**

**Artículo 51.** Dentro del patrimonio histórico – cultural se consideran tanto los bienes naturales como aquellos construidos. Es la base de una práctica social en la que se destaca la identidad de un lugar y su relación con lo construido. La identificación de las áreas e inmuebles del patrimonio histórico – cultural, no se limita a su identificación sino a valorar dicho patrimonio y definir las actuaciones que le sean consecuentes. Comprende el área de patrimonio histórico – arqueológico y edificaciones en la cabecera municipal que se delimitan e identifican como aparece en el plano de amenaza natural, protección ambiental urbanas y patrimonio histórico.

Las áreas de patrimonio histórico y arqueológico; por la inexistencia de estudios e identificación previa de los mismos, es fundamental el desarrollo de planes programas y proyectos tendientes a valorar dicho patrimonio y poder definir las actuaciones que le sean competentes; las actuaciones se refieren no solo a la conservación sino también a la identificación de problemas y oportunidades del patrimonio y distinguir entre aquellas actividades aceptables y aquellas que sea necesario propiciar o prohibir.

Las edificaciones al igual que las áreas definidas como patrimonio histórico – cultural, a pesar de estar inmersas en zonificaciones y reglamentaciones tanto urbanas como rurales, prevalece el objetivo de restauración, reconstrucción, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes. Dichas construcciones se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al diseño tradicional; para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

La Administración Municipal, en un plazo no mayor de un año realizará el inventario y estudios pertinentes, que permitan la reglamentación específica que garanticen la aplicación del presente artículo.

- A) Estas áreas se utilizarán en forma activa en la promoción cultural de la población y se integrarán en polígonos de uso recreativo.

## **3. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

Cumplirán con los siguientes parámetros: las instalaciones deberán quedar ocultas a las vistas desde las vías de comunicaciones, o lugares frecuentados y núcleos habitados, por otro lado utilizarán maquinaria y tecnologías limpia, que minimice la producción de polvo, ruido y proyecciones por voladura.

**Artículo 52.** La administración municipal con la participación activa de la CAR como autoridad ambiental, realizará el seguimiento en relación con la recuperación, regeneración o rehabilitación para otros usos de las explotaciones abandonadas.

**Artículo 53.** La administración Municipal realizará los estudios tendientes a la reglamentación y ubicación de las receberas dentro del Municipio.

**Artículo 54.** Autorízase la Administración Municipal para que en coordinación con la Corporación Autónoma Regional CAR, en mediano plazo realice los estudios para la reglamentación y ubicación de las futuras receberas dentro del Municipio de Fusagasugá.

**Artículo 55.** La Oficina de Planeación Municipal definirá la delimitación de las zonas afectadas por la realización de actividades extractivas así como las que pudieran dedicarse a estos usos.

**Artículo 56. Criterios relativos a vertederos de residuos líquidos y sólidos:**

A. Queda prohibido todo vertimiento directo e indirecto en ríos, quebradas, lagunas, humedales, embalses, canales de riego o acuíferos subterráneos de aguas residuales cuya composición química o bacteriológica pueda contaminar las aguas.

B. El tratamiento del afluente debe ser tal que su incorporación al receptor respete la capacidad de autodepuración, de modo que la calidad de las aguas esté dentro de las normas de calidad exigible para los usos que se destinen.

C. En las instalaciones destinadas a recreo al aire libre queda prohibido la disposición de residuos sólidos, los acampamientos libres. Excepto en los lugares acondicionados para ello, las zonas acondicionadas de campamentos deberán garantizar la dotación de los equipos necesarios para la depuración de vertimientos líquidos y la recogida de los sólidos.

D. En las zonas de riesgo la administración municipal solicitará los estudios correspondientes que garanticen técnicamente que la remoción del suelo o alteración de la vegetación no implica efectos negativos en los procesos de pérdida de suelo.

E. La administración municipal deberá coadyuvar, junto con la CAR, a un control efectivo sobre los acuíferos para mantener la calidad de las aguas y evitar la sobreexplotación.

F. Se prohíbe la acumulación de materiales en pendientes, barrancos o cauces que suponen obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastre de materiales o sustancias contaminantes.

**Artículo 57.** La Administración Municipal controlará la utilización de los residuos sólidos inertes generados por cualquier tipo de obra como material de relleno de huecos para la restauración de zonas afectadas por actividades extractivas, sin perjuicio de las potencialidades científico – didácticas que puedan tener.

**Artículo 58.** Se prohíbe la disposición de basuras, residuos sólidos o desechos de cualquier tipo en lugares fuera de los dispuestos por el municipio.

**Artículo 59.** Se prohíbe que se vierta o arroje materiales no biodegradables, sustancias, agentes biológicos y bioquímicos, efluentes o aguas residuales no tratadas según las disposiciones técnicas dictadas por la CAR, objetos o desechos de cualquier naturaleza en los cuerpos de agua, sus riberas, sus cauces, mantos acuíferos, lagos, lagunas y demás depósitos de agua, incluyendo los sistemas de abastecimiento de agua, capaces de degradarlas, envenenarlas o contaminarlas.

**Artículo 60.** Se prohíbe verter o arrojar aguas utilizadas para el enfriamiento de maquinarias o plantas industriales sin previo tratamiento.

**Artículo 61.** Se seguirán las disposiciones, que en materia de cualquier tipo de contaminación, hayan dictado la CAR o el Ministerio del Medio Ambiente.

**Artículo 62.** Las actividades humanas que generen contaminación atmosférica del aire o sónica deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en las normas vigentes ambientales.

**Artículo 63.** Toda actividad económica que se realice en el municipio de Fusagasugá debe cumplir con las normas ambientales nacionales, departamentales, y regionales, convenios y protocolos internacionales suscritos por la Nación, para la protección de la capa de ozono del planeta.

#### **4. REFORESTACION, FORESTACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**Artículo 64.** Las actividades públicas de reforestación se centrarán preferiblemente en las zonas de mayor riesgo y menor aptitud agrológica.

**Artículo 65. Protección de la vegetación:** Deberán conservarse estrictamente todas los relictos de bosques con especies nativas cualquiera que sea su tamaño, evitando cualquier tipo de alteración o cambio de uso. Se establecerá la exigencia de utilizar especies nativas en el tratamiento vegetal de las obras, infraestructuras y desarrollos territoriales.

**Artículo 66.** Los bosques o zonas plantadas que se encuentran alrededor del casco urbano se deben conservar, ya que prestan las siguientes funciones: formación de zonas de recarga de acuíferos, protección de suelos contra la erosión, regulación del clima y la humedad del ambiente, protección entre zonas urbanas y no urbanas, integración del paisaje, absorción de partículas de polvo en el aire, formación de parques ecológicos y de recreación.

**Artículo 67.** Los árboles a plantar para uso urbano se seleccionarán en función de las condiciones del clima, sitio, uso, y paisaje en que se vayan a utilizar, el criterio será diferente para un parque, para una plaza, para una avenida, para una banqueta, para una terraza o para un jardín.

**Artículo 68.** El municipio adoptará el esquema de cinturones verdes, para evitar los problemas derivados de la expansión, la zona de actividad múltiple para el desarrollo económico, se desarrollará bajo el criterio de industria jardín o parque actividad económica, donde se contemplen construcciones rodeadas de zonas verdes. Estos bosques serán plantados con especies nativas de la región. (Ver Plano No 19)

**PARÁGRAFO:** La Malla vial principal, contarán en su diseño y desarrollo con franjas de protección ambiental, que garantizarán la articulación de los diferentes sectores en una malla ambiental protectora y generadora de vida, que será parte estructurante del atributo de espacio público en el área urbana.

**Artículo 69.** El sistema vial, los parques, jardines más importantes, los puntos altos en la topografía y principales modos viales, acentuando los límites y puntos de referencia que dan el carácter de barrios serán reforzados por la forestación con especies nativas adecuadas a este tipo de obras.

**Artículo 70.** Se plantarán árboles y arbustos espaciados al borde de la carretera teniendo en cuenta las especificaciones de las vías. En vías nacionales y departamentales se plantarán especies homogéneas de árboles en grupos densos, que sirvan como referencia al conductor y refuercen y ordenen la forma de la carretera y el paisaje.

**Artículo 71.** En los modos de acceso a la diferentes áreas urbanas, es decir en las puertas a la ciudad se adecuara el ornato con especies florales bajas y frondosas siempre verdes contrastadas con árboles altos verticales a manera de señalamiento, no se debe bloquear las señales de tránsito ni las vistas de conexión a otras avenidas o carreteras.

**Artículo 72. Zonas con presencia de fallas y fracturas geológicas.** Se deberá evitar el desarrollo urbano sobre ellas y se recomiendan los siguientes usos: Parques,

zonas recreativas y deportivas, cementerios, zonas de reforestación, minas e industrias extractivas, estacionamientos a nivel y usos agropecuarios. Se deberá evitar particularmente la construcción de vivienda y equipamiento. Se adelantarán los estudios geotécnicos para determinar las zonas con fallas y de recarga de acuíferos de particular riesgo.

**Artículo 73.** En las zonas identificadas y localizadas con tendencia a deslizamiento, se debe evitar el desarrollo urbano, incluso el vial. Se recomienda llevar a cabo acciones que aumenten la consistencia del suelo y obras de protección y contención en zonas aledañas que puedan afectarse con los deslizamientos.

## **Sección 7. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS**

**Artículo 74.** Se entienden los servicios públicos como el complemento indispensable de la lotificación. Toda urbanización deberá estar prevista de: Acueducto, Alcantarillado, hidrantes, manejo de Residuos Sólidos, Energía Eléctrica, Teléfonos. Por lo tanto al urbanizador le compete la construcción de las redes y las instalaciones complementaria, inherentes al globo de terreno que vaya a fraccionarse, sin detrimento de que los urbanizadores coadyuven en la solución de las redes principales del sistema.

**PARAGRAFO:** La empresa responsable, cada una, exigirá, el cumplimiento de las normas existentes, ejercerá la interventoría y recibirá, a título gratuito, las redes construidas.

En consideración a lo anterior las normas técnicas básicas, para cada uno de los cinco servicios, serán las que se indican en los Artículos siguientes:

**Artículo 75. Acueducto:** Todo desarrollo urbanístico debe estar conectado al servicio de acueducto del Municipio. El suministro de agua es indispensable para que en el espacio urbano, pueda permitirse la localización de una actividad, para lo cual es necesario cumplir con las normas básicas que contempla la Ley 142 de 1994 de servicios públicos y el Decreto Número 302 del 25 de febrero de 2000, por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, en materia de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.

Para un eficiente servicio de acueducto en el Municipio de Fusagasugá se tendrá en cuenta los resultados de los estudios de prefactibilidad del Plan Maestro de Acueducto y elaboración del respectivo Plan.

**PARAGRAFO:** La Empresa de Servicios Públicos Municipales EMSERFUSA realizará en el corto plazo los estudios correspondientes del Plan Maestro de Acueducto, los cuales deberán ser adoptados por decreto de la Alcaldía Municipal para que hagan parte integral del POT.

**Artículo 76.** Autorízase al Alcalde Municipal para que adopte por Decreto el Plan Maestro de Acueducto, para que este haga parte integral del POT.

**Artículo 77. Alcantarillado:** Todo desarrollo urbanístico debe estar conectado a la red de alcantarillado del Municipio. La correcta evacuación de residuos líquidos es indispensable para que en el espacio urbano, pueda permitirse la localización de una actividad, para lo cual es necesario cumplir con las normas básicas que contempla la Ley 142 de 1994 de servicios públicos y el Decreto Número 302 del 25 de febrero de 2000, por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, en materia de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.

Para un eficiente servicio de alcantarillado en el Municipio de Fusagasugá se tendrá en cuenta los resultados de los estudios de prefactibilidad del Plan Maestro de Alcantarillado y elaboración del respectivo Plan.

**Artículo 78.** Adoptase los estudios de Plan Maestro de Alcantarillado como parte integral del presente Acuerdo y los estudios de Canalización y Recuperación de la Quebrada la Parroquia realizado por EMSERFUSA.

**Artículo 79. Residuos Sólidos:** Todo desarrollo urbanístico debe contar con la prestación del servicio de aseo por parte del Municipio. Este servicio es indispensable para que en el espacio urbano, pueda permitirse la localización de cualquier actividad, para lo cual es necesario cumplir con las normas básicas que contempla la Ley 142 de 1994 de servicios públicos y el Decreto Número 605 del 27 de marzo de 2000, por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, en relación con la prestación de los servicios públicos domiciliarios de aseo.

Para un eficiente servicio de Residuos sólidos en el Municipio de Fusagasugá en la actualidad funciona una planta de transferencia la cual se ubica en el predio antiguo botadero de basuras Municipal, con proyección a corto plazo se tendrá en cuenta los resultados de los estudios de *ubicación y disposición final Residuos Sólidos* elaborados por la Corporación Autónoma Regional CAR, los realizados por la Gobernación de Cundinamarca, para la construcción de del Relleno Sanitario Regional y los que deberá realizar la Empresa de Servicios Públicos Municipales EMSERFUSA, en cuanto calidad de las basuras, manejo de basuras y alternativas de reciclaje.



**PARAGRAFO:** La Empresa de Servicios Públicos EMSERFUSA gestionará ante la Corporación Autónoma Regional CAR, la Gobernación de Cundinamarca, la elaboración de los estudios tendientes a la ubicación, implementación y disposición final de Residuos Sólidos y la construcción del relleno Sanitario Regional.

**Artículo 80. Energía:** En principio, toda urbanización deberá contar con las instalaciones necesarias bajo estas normas básicas:

El sistema de suministro de energía eléctrica para el alumbrado público y para los servicios domiciliarios, industriales o comerciales se hará por medio de: red área, en postes de concreto, ferrocemento y metálicos ( de madera minimizada únicamente en vía V-5 y V-6; subterránea en las zonas donde las condiciones del terreno y el nivel freático lo permitan; las redes subterráneas siempre tendrán doble canalización por cada andén, a las distancias de la línea de propiedad o demarcación y profundidades que establezcan las normas vigentes.

- a) Todas las urbanizaciones deberán ejecutar las construcciones para las subestaciones, en los sitios y con las especificaciones indicadas por la Empresa de Energía.
- b) En las parcelaciones o en área urbana, donde sea necesario para las redes eléctricas de alta tensión deberán dejarse caminos o servidumbres de veinticuatro (24) metros, de ancho, tomadas desde la proyección de las redes, doce (12) metros a lado y lado. Esta área podrá aprovecharse para cultivos o como zonas verdes
- c) El alumbrado público utilizará lámparas de sodio en todas las vías .
- d) En las áreas suburbanas o rurales son menores las especificaciones y, cuando son actividades especiales, se acuerdan las disposiciones según proyecto para prever la dotación de un servicio eficiente.

**Artículo 81. Teléfonos:** Toda urbanización deberá contar con todas las instalaciones necesarias para la dotación de teléfono privado individual a criterio de la Oficina de Planeación Municipal, basado en las posibles expectativas del incremento de redes y en relación con el Plan de Expansión de redes de la respectiva Empresa, bajo las siguientes normas:

- a) En las zonas de vivienda de interés social se exigirá como mínimo, la instalación de teléfonos públicos, para lo cual se tomarán las medidas correspondientes para contar con la red.
- b) El servicio tendrá red aérea o subterránea según lo establezca la Empresa de Teléfonos para cada caso.

**Artículo 82. Matadero:** Para un eficiente servicio de matadero en el Municipio de Fusagasugá, en el corto plazo se implementará el mejoramiento básico y de protección

ambiental del matadero existente, con proyección a mediano plazo de la implementación de un matadero de orden regional, para lo cual se tendrán en cuenta los resultados de los estudios realizados para tal fin por la Gobernación de Cundinamarca.

**PARAGRAFO:** La Alcaldía Municipal gestionará ante la Gobernación de Cundinamarca, la Corporación Autónoma Regional CAR, la elaboración de los estudios tendientes a la ubicación e implementación del Matadero Regional.

### **Sección 8 EQUIPAMIENTO BASICO (EDUCACION, SALUD Y BIENESTAR SOCIAL)**

**Artículo 83. EQUIPAMIENTO BASICO** Para la ubicación de los equipamientos básicos de Educación, Salud y Bienestar Social, se aplicarán los programas y proyectos enunciados en el Documento Técnico de Soporte en su Capítulo V, Subsistema Socio – Cultural.

### **Sección 9 ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO**

**Artículo 84. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las zonas y subzonas descritas en la zonificación y reglamentación del suelo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios condicionados o restringidos y prohibido.

**USO PRINCIPAL:** Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

**USO COMPLEMENTARIO:** Son aquellas actividades que no se oponen al uso principal y se constituyen en el suplemento propio y compatible, corresponden a la actitud, potencialidad, productividad y sostenibilidad de la zona.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la actitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Estas actividades únicamente se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**USO PROHIBIDO:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta actitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

**PARAGRAFO:** El desarrollo de las distintas actividades socioeconómicas que no están estipuladas dentro de la reglamentación del uso del suelo, tanto en suelo de Producción agropecuaria, Suelos de Protección y Suelos Suburbanos y que signifiquen potenciales de desarrollo socioeconómico Nacional, Departamental, Regional y/o Municipal; como ejemplo, las exploraciones y explotaciones petroleras o mineras a gran escala podrán desarrollarse en el territorio municipal como uso restringido; siempre y cuando presente concepto favorable de la Autoridad Ambiental competente; y los tramites correspondientes ante la Oficina de Planeación Municipal, el Concejo Municipal, Consejo Territorial de Planeación, concertación con la comunidad, en cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial.

-----FIN DEL PRIMER TÍTULO-----

## TITULO II

### COMPONENTE URBANO

#### CAPITULO I

### POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA ELSUELO URBANO

#### VISIÓN

El municipio de Fusagasugá como Ciudad - Región por sus características sociales, culturales, económicas, por su ubicación estratégica, su desarrollo urbanístico, su equipamiento en salud y educación y por su condición de cabecera de provincia, pretende ser para la región, el departamento y el país, una *CIUDAD PRESTADORA DE SERVICIOS*.

**Artículo 85.** Se constituyen como políticas para el desarrollo urbano en el corto y en el mediano plazo las siguientes:

#### POLÍTICA AMBIENTAL

Iniciar con prontitud la recuperación de las áreas degradadas en el perímetro urbano, al tiempo que se implanten medidas para reducir la contaminación del suelo y las fuentes hídricas.

#### POLÍTICA VIAL MUNICIPAL

Garantizar al mediano plazo la articulación de la ciudad en el sentido norte – sur y oriente - occidente.

#### POLÍTICA DE VIVIENDA

Identificar la oferta y demanda caracterizada de Vivienda Nueva, al igual que la de mejoramiento integral; Iniciar en el corto plazo procesos de vivienda nueva y mejoramiento integral, que satisfagan la demanda local en condiciones de dignidad y sanidad; Iniciar los procesos de reubicación en el corto plazo de aquella vivienda que de acuerdo al estudio de riesgos que adelantará la Administración Municipal, se identifique como de riesgo no mitigable. Redefinir las políticas del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INVIRFUSA, con la finalidad de responder realmente a las necesidades de vivienda social especialmente en los niveles uno y dos; que sea capaz de atender las demandas de este reto que plantea el presente POT.

Gestionar ante las diferentes las Cajas de Compensación Familiar, para la generación de Proyectos de vivienda de interés Social, dirigidos a empleados oficiales y privados que tienen derecho al subsidio de vivienda; con dichas Cajas.

#### POLÍTICA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Lograr que dentro del plazo definido para el presente POT, se consolide la totalidad de la infraestructura de servicios públicos (acueducto y alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, recolección de basuras y gas natural), no solo para atender eficientemente la demanda actual, sino las proyecciones futuras, que plantean los Planes parciales. *Fusagasugá Siglo XXI.*

#### POLÍTICA DE EQUIPAMIENTOS

Adelantar procesos que permitan buscar la equidad en cuanto a cantidad, localización y servicios, que prestarán estos proyectos, propendiendo la satisfacción de las necesidades de la población mediante la creación de núcleos integrados en cinco diferentes zonas de la ciudad representadas en las comunas existentes, que buscan hacer justicia con el déficit de equipamiento que presenta el municipio hoy día, como sitio de encuentro de la comunidad, en la búsqueda de la reconstrucción del tejido

social, la preservación de la idiosincrasia, y patrones culturales Fusagasugueños, contando con la vinculación directa de la comunidad y el sector privado

#### POLÍTICA DE ESPACIO PÚBLICO

Recuperar el espacio público perdido en la ciudad para permitir procesos de integración comunitaria y desarrollo de actividades cotidianas en concordancia con el respeto por el peatón. Igualmente busca equilibrar la oferta de éste, para elevar condiciones de calidad de vida.

## CAPÍTULO II

### LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

#### Sección 1. VÍAS

**Artículo 86. Concepto.** Entiéndese por Sistema Vial Municipal como el conjunto de elementos dinámicamente interrelacionados conformados por los corredores viales, sus estructuras, obras de arte y los elementos reguladores del tránsito.

**Artículo 87.** Adóptese como Plan Vial Municipal el proyecto correspondiente, generado y aprobado dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial, para ser implementado y puesto en marcha, con carácter obligatorio por las autoridades municipales, siguiendo los lineamientos descritos en el Documento Técnico de Soporte y el Plano denominado Plan Vial Urbano. (Ver Plano No 17)

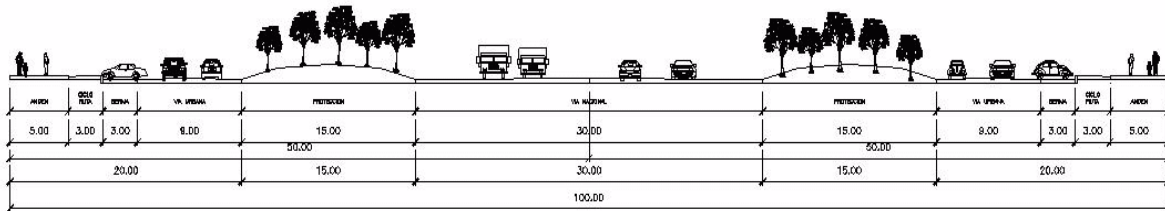
**Artículo 88. DEFINICION DE PERFILES VIALES URBANOS**

Los tipos de vías urbanas determinados para la regulación y complementación de la malla vial existente y su prolongación hacia áreas previstas para la expansión urbana son:

- Vías V-0: 100 mts.
- Vías V-1: 50 mts.
- Vías V-2: 50 mts.
- Vías V-3: 42 mts.
- Vías V-3 A: 42 mts.
- Vías V-4: 37 mts.
- Vías V-4 A: 35 mts
- Vías V-5: 30 mts.
- Vías V-5 A: 30 mts.
- Vías V-6: 26 mts.
- Vías V-7: 20 mts.
- Vías V-8: 18 mts.
- Vías V-9 16 mts
- Vías V-10: 14 mts.
- Vías V-11: 12 mts.
- Vías V-11 A: 10 mts.
- Vías V-12: 8 mts

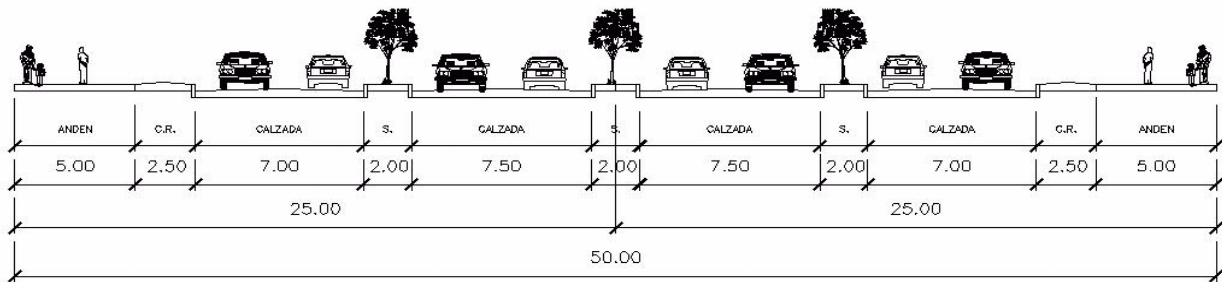
PERFILES VIALES

**VIAS V-0**  
**VIA VARIANTE**

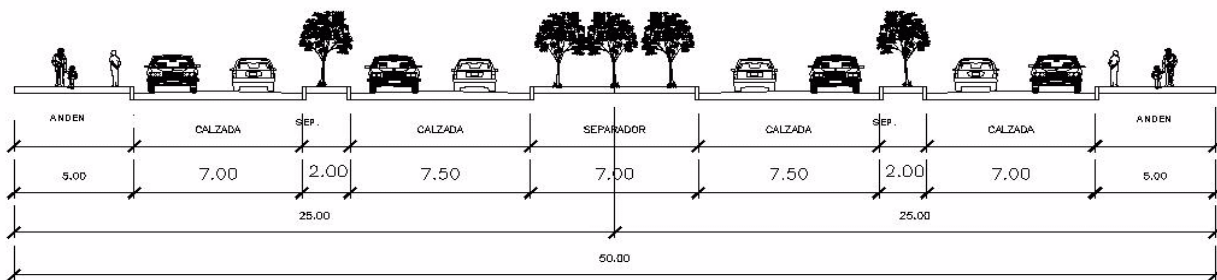




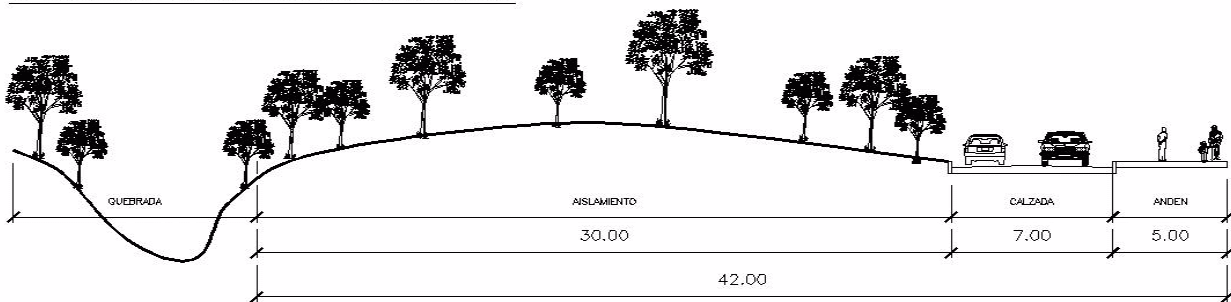
**VIAS V-1**  
**VIA PANAMERICANA**



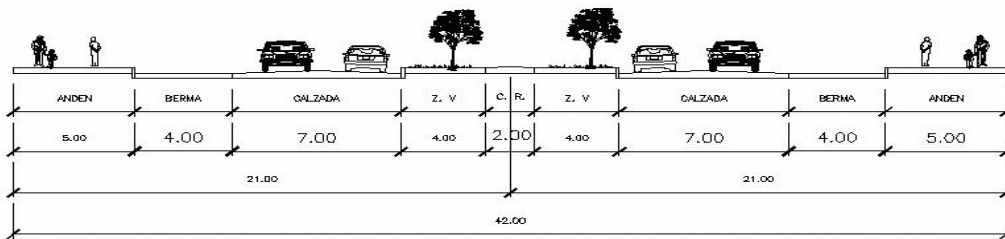
**VIAS V-2**  
**AVENIDA LAS PALMAS**



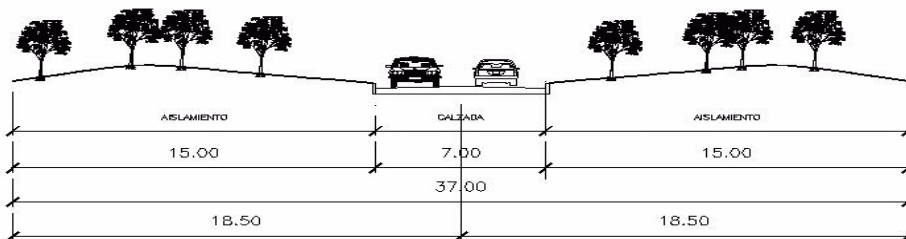
**VIAS V-3**  
**AVENIDA PERIMETRAL LOS**  
**OCOBOS AMBOS COSTADOS**



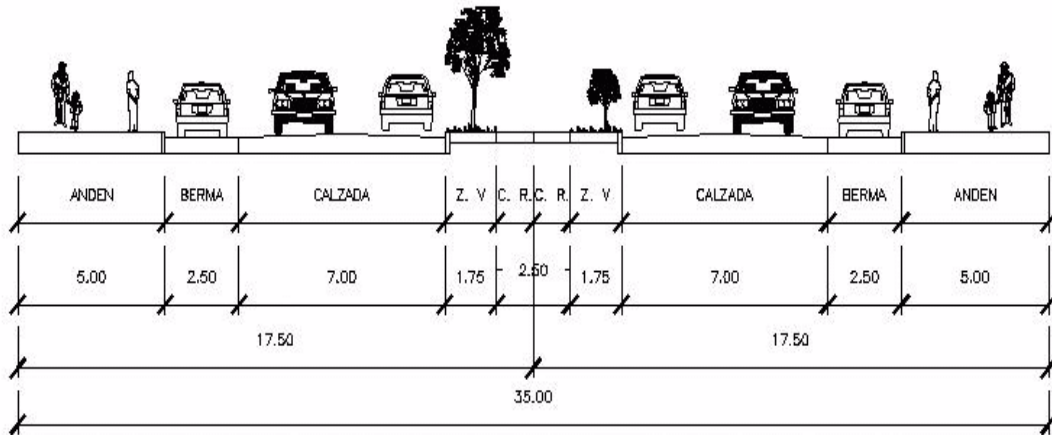
**VIAS V-3A**  
**AVENIDAS DE ZONAS**  
**TURISTICAS**



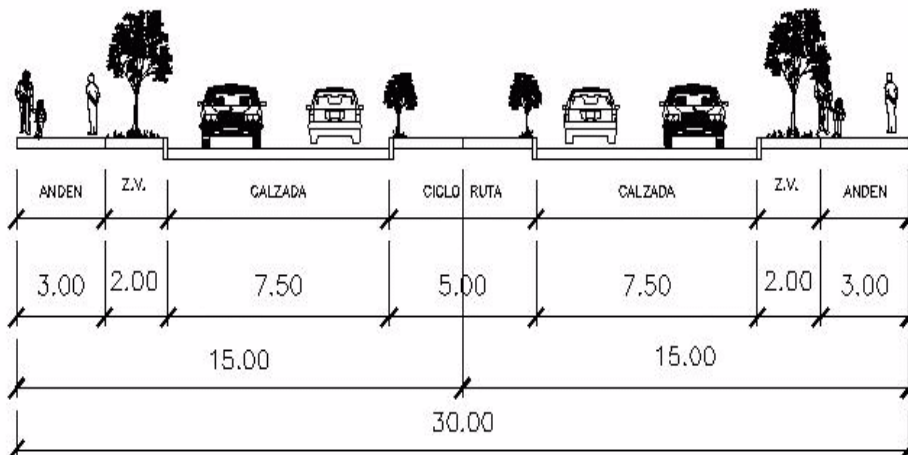
**VIAS V-4**  
**VIAS DEPARTAMENTALES**



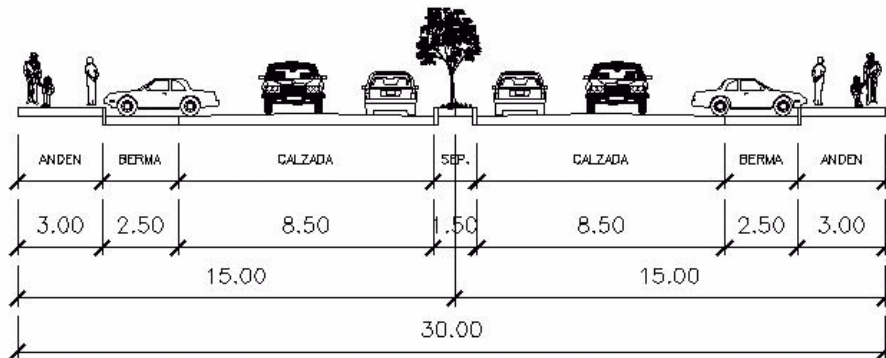
## VIAS V-4A VIA REGIONAL



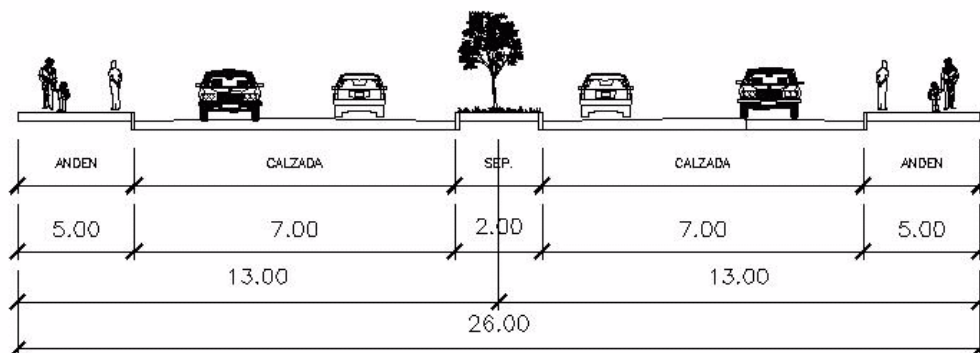
## VIAS V-5 AVENIDA SANTA MARIA



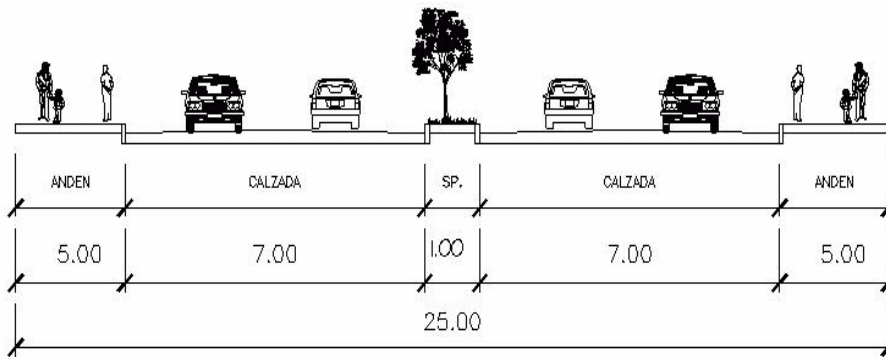
## **VIAS V-5 A** **TRANSV. 12**



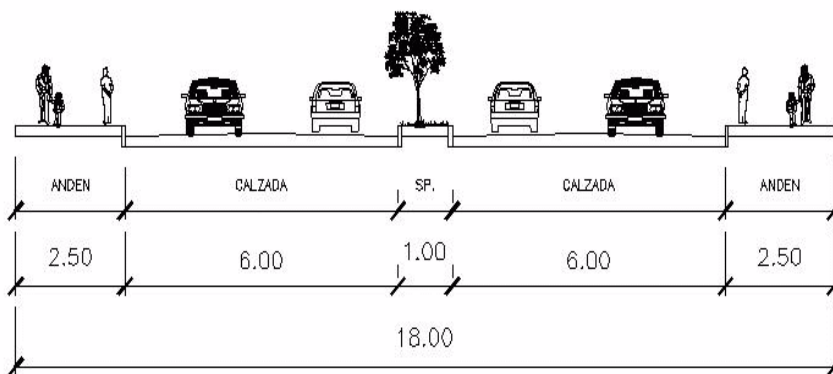
## **VIAS V-6**



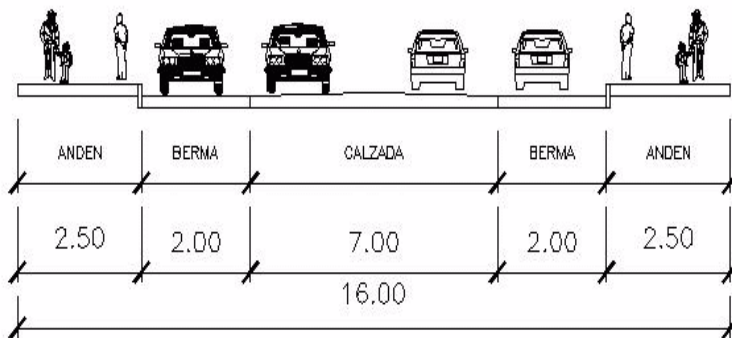
## VIAS V-7



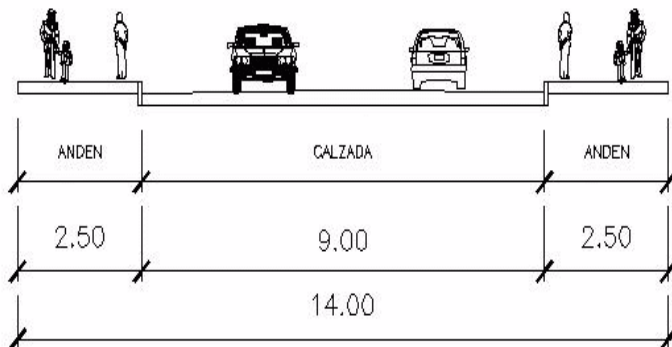
## VIAS V-8



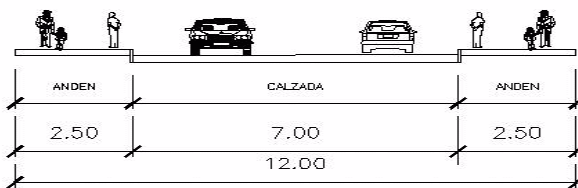
## VIAS V-9



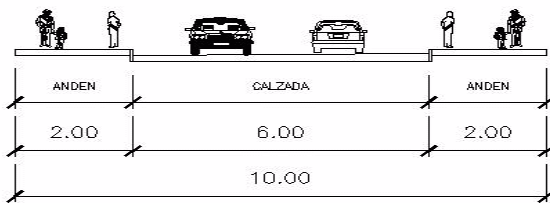
## VIAS V-10



**VIAS V-11**  
**VEHICULAR MINIMA**

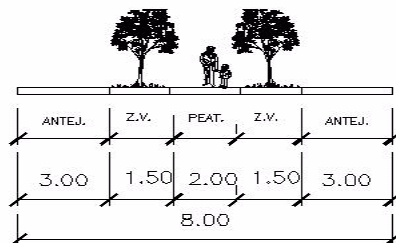


**VIAS V-11 A**  
**VEHICULAR RESTRINGIDO**





## **VIAS V-12** **VIA PEATONAL PARA** **URBANIZACIONES**



**PARÁGRAFO 1:** Esta vía se implementara únicamente en proyectos de conjuntos cerrados y en predios con pendientes altas, se deberán prever las zonas de parqueo o estacionamiento para el buen funcionamiento del proyecto.

**PARÁGRAFO 2:** La descripción y dimensionamiento de las anteriores vías, corresponden a lo estipulado para tal fin en el Capítulo VII, título (Propuesta Plan Vial) del Documento Técnico de Soporte.

**Artículo 89. Modificaciones al Plan Vial.** Para dar cumplimiento al Artículo 28 de la Ley 388 de 1997. Las modificaciones al Plan Vial únicamente se podrán aplicar a los perfiles viales más no al trazo aprobado dentro de este Acuerdo, estas modificaciones pueden ser propuestas por personas naturales o jurídicas; o por entidades públicas o privadas, deberán ser presentadas para su estudio, debidamente sustentadas, ante una Junta Rectora del Plan Vial conformada por el Alcalde Municipal

o su delegado, el Secretario de Obras Públicas, el Secretario de Transito y Transporte, el Director de Planeación Municipal.

**Artículo 90.** Se asigna a la Oficina de Planeación Municipal, la función de estudiar y tramitar ante la Junta Rectora del Plan Vial el diseño geométrico de las vías contempladas en el Plan Vial.

**PARAGRAFO:** Todo diseño vial, para su aprobación se presentará ante la Oficina de Planeación Municipal. El proyecto debe incluir estudio de suelos, CBR, diseños estructurales, soportados con los ensayos de laboratorio necesarios, topografía incluyendo planimetría y altimetría, memorias y planos detallados en medio magnético y ajustados a coordenadas nacionales, que contengan el dimensionamiento definitivo, con sus perfiles longitudinales y secciones transversales suficientes y la definición de las franjas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de andenes, sardineles, cunetas, separadores, zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo o bahías.

**Artículo 91.** Para cualquier desarrollo urbanístico proyectado en un terreno que esté afectado por alguna de las vías planteadas en el Plan Vial, el interesado construirá el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto. Toda obra que se pretenda ejecutar, respetará el alineamiento de los proyectos viales y dejará libre de construcción la franja real requerida.

En todos estos eventos, el interesado cederá a título gratuito, por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio, la franja real de terreno correspondiente a la vía proyectada y de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de las afectaciones.

**PARAGRAFO:** Entiéndese por “franja real” de un proyecto vial, la sección total de terreno que garantice el alineamiento horizontal y la sección transversal de la vía proyectada.

**Artículo 92.** Denomínase como área de afectación vial a la zona de terreno ubicada a lo largo y ancho de las vías e intersecciones viales proyectadas. Dicha área de afectación estará conformada como mínimo por la franja real necesaria para la disposición de la sección pública mínima de la vía, establecida en el Plan Vial.

En dicha área no se podrán ejecutar construcciones nuevas, ni obras de remodelación, adición o mejoramiento de las ya existentes.

**Artículo 93.** En ningún caso se permitirá a particulares o a entidades públicas autorizar o colocar obstáculos permanentes sobre cualquier parte componente de la sección pública de las vías, con excepción de las barreras de orientación peatonal en

los cruces viales más conflictivos, previa aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

#### I. DESTAPONAMIENTO VIAL.

**Artículo 94.** Dentro del presupuesto destinado para la ejecución del P.O.T., deberán tenerse en cuenta los predios que sean afectados por la proyección del sistema vial, con el fin de que se adquieran las franjas de terreno necesarias para la construcción de la malla.

**Artículo 95.** Dentro del P.O.T. y con el fin de lograr el destaponamiento vial del municipio se deberán tener en cuenta de manera prioritaria las áreas de terreno afectadas de los siguientes predios, para su adquisición así:

#### N. Catastral

01-00-0185-0043-000	ORTEGON PARRA CRISANTO
01-00-0185-0042-000	VASQUEZ RODRIGUEZ MARIA HERMENCIA
01-00-0185-0188-000	MENDEZ LEON ANDULFO ULDARICO
01-00-0126-0013-000	DONATO VIGGIANI GIUSEPPE Y OTROS
01-00-0021-0004-000	EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES
01-00-0533-0018-000	MUÑOZ GILBERTO
01-00-0045-0006-000	MARTINEZ TARQUINO PETRONILA
01-00-0195-0003-000	COBOS CARRILLO RAFAEL
01-00-0195-0002-000	ALDANA PULIDO JAIME
01-00-0126-0019-000	FARIDE NASSAR
01-00-0195-0008-000	PILAR REINA
01-00-0021-0009-000	RAMOS GUTIERREZ ERASMO Y OTRO
01-00-0185-0050-000	CÁRDENAS RODRIGUEZ ANATAEL
01-00-0185-0084-000	MORENO GUASCA MARÍA EMMA
01-00-0185-0083-000	PÉREZ CUECA ANA BEATRIZ
01-00-0195-0009-000	BERNAL VANEGAS CARLOS JOSE
01-00-0195-0041-000	MORALES BOHORQUEZ CUSTODIO
01-00-0465-0002-000	CANO LOPEZ JESUS HERNAN
01-00-0005-0051-000	GRAU DE GALLO HELENA
01-00-0005-0046-000	GALLO CARDENAS ALEJANDRINA
01-00-0005-0048-000	GALLO CELIS TOBIAS

**Artículo 96.** La Administración Municipal en el corto plazo realizará los estudios técnicos, económicos y de viabilidad, tendientes a definir las proyecciones y destaponamientos viales del municipio.

**Artículo 97. Clasificación del Sistema Vial.** Teniendo en cuenta los sistemas de transporte existentes, las características de capacidad, demanda vehicular, y la relación con las actividades de la población, el sistema vial se clasifica de la siguiente manera:

- Vías arterias principales.
- Vías arterias secundarias.
- Vías arterias departamentales.
- Vías principales.
- Vías secundarias.
- Vías ordinarias.
- Otras vías:
  - Veredales.
  - Recreativas.
  - Senderos peatonales.

## II. ESPECIFICACIONES GEOMETRICAS Y DE SECCIONES MÍNIMAS

**Artículo 98.** Para complementar la clasificación de las vías se adoptan un conjunto de secciones típicas que definen el ancho del corredor vial, las cuales deben incluir:

- La calzada o calzadas de circulación vehicular.
- Sardineles
- Zonas verdes laterales
- Andenes
- Separador central
- Ciclovía

Deben tener en cuenta otros elementos complementarios como son:

- Carriles de aproximación
- Zonas de parqueo.
- Zonas de protección ambiental.
- Retiro privado (antejardín)

**Artículo 99.** Adóptense las especificaciones contenidas en el artículo siguiente como las mínimas para las secciones públicas de las vías vehiculares y peatonales con las respectivas distribuciones, las cuales entrarán a regir a partir de la vigencia de esta normativa para los nuevos proyectos viales que se pretendan desarrollar dentro del Municipio.

**PARAGRAFO.** Se entiende por sección pública de las vías la distancia total en metros, comprendida entre bordes interiores de andenes, o entre los linderos con la propiedad privada.

a- Sardinel: Elemento estructural que sirve para confinar la calzada y obtener un cambio de nivel con respecto al andén. Su sección transversal debe ser preferiblemente trapezoidal con una altura mínima de 0.45 metros; su corona de 0.15 metros y su base de 0.20 metros.

La diferencia de nivel entre la calzada y la corona del sardinel debe ser de 0.15 metros, para todas las vías.

b- Zona verde lateral es la franja paralela a la calzada destinada a la siembra conservación y desarrollo de material vegetal adecuado para aislamiento y protección del peatón, así como elemento esencial para el manejo ambiental del espacio urbano. El ancho mínimo de esta franja debe ser de 1.00 metro y este corredor no debe contener redes de servicios públicos domiciliarios ni aéreos ni subterráneos. Los árboles deben sembrarse a una distancia mínima de 0.50 metros del sardinel.

En zonas donde se produce cambio de uso a comercial, esta franja podrá disponerse para el flujo peatonal arborizado, integrándola al andén.

c- Andén es el corredor paralelo a la calzada vehicular, construido en material duro, destinado para la movilización de los peatones. El ancho mínimo debe ser de 2.50 metros. Deben ser continuos en su sección longitudinal. No se pueden interrumpir, obstaculizar o disminuir su sección transversal con elementos como rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, ni con desniveles fuertes o resaltos; deberán contar con texturas especiales que permitan el mejor desplazamiento para invidentes, con guías construidas en lozas ubicadas en tres franjas, dos laterales y una central.

Cuando la pendiente del terreno es superior a dieciséis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalones cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 10; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 1.50 metros.

En toda intersección vehicular donde exista el cambio de nivel de andén a calzada deberán construirse rampas de 1.00 metro de ancho mínimo y una pendiente máxima del 16% para la movilización de minusválidos

Los andenes deberán ser contruidos en materiales antideslizantes, preferible en losas prefabricadas o adoquines que permitan su fácil remoción y reparación.

Las áreas públicas de la vía correspondiente a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir como tampoco cercar para privatizar o alterar su uso original.

d- Separador estructura rígida cuya función es independizar las calzadas. Por ser un elemento de confinamiento de la calzada su diferencia de nivel con ésta debe ser igual a la norma definida para sardineles.

Debe tratarse como elemento de manejo ambiental, disponiendo de una franja suficiente para zona verde y árboles.

e- Cicloruta: Es el corredor paralelo al separador o andén, construido en material duro, destinado para la movilización de los vehículos impulsados por tracción humana y destinadas al transporte y la recreación. El ancho mínimo debe ser de 2.50 metros. Deben ser continuos en su sección longitudinal.

**Artículo 100.** Las vías recreativas son vías o secciones de las calzadas, reservadas exclusivamente para actividades de tipo recreativo, de acuerdo a lo que dispongan las autoridades municipales o encargadas del sistema vial.

**Artículo 101.** Los senderos peatonales serán de 8.00 metros de ancho como mínimo, distribuidas en una zona dura de 2,00 metros, contruidos en material rígido antideslizante con las normas de los andenes, dos zonas verdes laterales de 3.00 metros. Estas zonas verdes son de usos público y por ningún motivo podrán encerradas ni pavimentadas.

Longitud máxima de senderos peatonales: La longitud máxima del sendero peatonal será de sesenta metros (60 .00 m).

**PARAGRAFO.** Las zonas verdes laterales correspondientes a los senderos peatonales no podrán ser computadas dentro del índice obligatorio para zonas verdes de la urbanización; esta hace parte integral del área pública del sendero.

### III. OTRAS ESPECIFICACIONES VIALES

**Artículo 102.** Cuando en un desarrollo urbanístico por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida, deben mantenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

a- Cuando por ninguna razón se contemple la posibilidad de continuidad en la vía deberá hacerse un retorno circular cuyo diámetro será de dieciséis metros (16 m), con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.

b- Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se proveerá de un retorno rectangular de nueve (9) por dieciocho metros (18 m), siendo los dieciocho metros (18 m) paralelos al eje de la vía.

**PARAGRAFO:** La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de cien metros (100 m)

**Artículo 103.** La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares de los sistemas arterial y colector será del 12%. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán de un mínimo de 3% adicional y un máximo de 5%.

**Artículo 104.** Los ángulos para las intersecciones entre vías y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos entre los 60° y los 90°.

A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta metros (40 m) entre ejes contiguos.

**Artículo 105.** El radio mínimo de giro con un ángulo de empalme a noventa grados (90°), se dispondrán así:

**En zonas residenciales.**

A) Radio mínimo de giro: Cinco metros (5 m) a borde de calzada para vehículo liviano.

B) Para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, el radio de giro mínimo será de diez metros (10 m).

**En zonas comerciales, industriales y de actividad múltiple.**

A) Radio mínimo de giro: Ocho metros (8 m) a borde de calzada.

**Artículo 106.** Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican

**Artículo 107.** en las normas generales de construcción de pavimentos. Será requisito para la aprobación del desarrollo urbanístico el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Secretaría de Obras Públicas verifiquen la calidad y el estado de las vías.

#### **IV. REGLAMENTACION PEATONAL**

**Artículo 108.** Prohíbese la ocupación transitoria o permanente de vías públicas, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición, remodelación y demolición de inmuebles y estructuras en general; así como obstáculos tales como (avisos, vallas y elementos de trabajo que impida la libre locomoción.

**PARAFRAFO:** Cuando por razón de la ejecución de las obras resulte indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de zona peatonal, se deberá solicitar permiso a la Oficina de Planeación Municipal y se deberán tener presentes las siguientes prohibiciones:

A) Se prohíbe ocupar los frentes de las propiedades vecinas.

B) Solo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a las propiedades que lo solicitan.

C) En todas las vías se debe dejar como mínimo un metro (1 m) libre para la circulación peatonal, debidamente adecuado.

**Artículo 109.** La violación de lo establecido en los artículos anteriores acarreará para el infractor la imposición de la multa a que se refiere el Artículo 104 de la ley 388 de 1997 y la suspensión de la obra.

**Artículo 110.** La Oficina de Planeación decidirá sobre la petición de ocupación de zona peatonal, básicamente en consideración a las razones expuestas por el solicitante y teniendo en cuenta la seguridad colectiva, la estética y la seguridad para peatones y vehículos y las reglamentaciones vigentes sobre labores de cargue y descargue, que se tengan previstas por la Secretaría de Transito y Transporte, sobre horarios para dichas actividades.

**Artículo 111.** La Oficina de Planeación de común acuerdo con la Secretaría de Transporte y Tránsito, definirán lo sitios de ubicación de los puentes peatonales



teniendo en cuenta que tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del Municipio, o que sean donados para tal fin por personas jurídicas o naturales.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales. Así mismo, las escaleras de acceso cumplirán con las normas generales de seguridad colectiva.

**PARAGRAFO:** La construcción de los puentes peatonales deberá contar con la interventoría de la Oficina de Planeación Municipal y la Secretaria de Obras Públicas.

**Artículo 112.** Todo puente vehicular o peatonal localizado sobre cualquier vía de los sistemas viales del área urbana, tendrá un gálibo o altura libre mínima de cuatro con cincuenta metros (4.50 m).

Para los puentes peatonales sobre ríos, quebradas y canales, el gálibo dependerá del nivel de aguas máximas, del cauce y del diseño específico.

**Artículo 113.** No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas cercas, rejas, etc. Que disponga en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes como alambres de púas, puntas de lanzas, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados sólo podrá ser posible en los remates superiores de dichos elementos de cierre siempre y cuando aquellos queden localizados a una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con respecto a los niveles de piso adyacentes.

**PARAGRAFO:** Con miras a la protección de la integridad física de las personas, el incumplimiento de esta disposición será causal para la negación del recibo de construcción. Si se diere el caso de ser contravenida la disposición con posterioridad al otorgamiento del recibo. La Oficina de Planeación deberá revocar el permiso de cerramiento si estuviere autorizado y comunicará a la respectiva autoridad de policía para que proceda a ordenar su demolición bajo los procedimientos de que disponga para ello

**Artículo 114.** La Oficina de Planeación podrá exigir la dotación de barreras para protección u orientación de peatones cuando por las condiciones topográficas o de desnivel se requiera.

**Artículo 115.** La ubicación e instalación de las barreras de orientación peatonal serán definidas en cada caso por la Oficina de Planeación en concordancia con las

señalizaciones dispuestas con la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal y sujetas a las siguientes especificaciones generales:

- a- Marco en tubería galvanizada, con un mínimo de dos (2) pulgadas de diámetro y altura de 0.90 metros.
- b- Tablero en lámina galvanizada calibre veinte (20), que cubra el espacio vacío, con altura máxima de 0.70 metros y 0.20 metros de altura respecto del piso acabado del andén.
- c- Anclaje no inferior a 0.40 metros de profundidad.
- d- Módulos de tres (3) metros con para intermedio de tubería de la misma especificación establecida en el numeral uno.

**Artículo 116.** Cuando la ejecución de las barreras de orientación peatonal esté a cargo de personas o entidades diferentes del Municipio, en los tableros de las barreras se admitirá con avisos publicitarios la inclusión de los nombres o razón social de o los patrocinadores con sus siglas o logotipo, siempre que cada aviso o logotipo no ocupe más de la tercera parte de la superficie total de cada tablero colocado. Las dos terceras partes restantes podrán dedicarse a mensajes cívicos o culturales, o permanecer libres de inscripciones.

**Artículo 117.** La señalización vial dentro del Municipio, deberá ceñirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Obras Públicas, Tránsito y Transporte y a las normas y señales internacionales que hayan sido acogidas por dicho Ministerio.

**PARAGRAFO:** La Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal con la asesoría de la Oficina de Planeación serán las encargadas de la planificación, distribución espacial y determinación de la localización específica de las señales viales de conformidad con las leyes vigentes sobre la materia.

## **V. NORMAS Y ASPECTOS INSTITUCIONALES**

Para el correcto uso, diseño y complementación del sistema vial, se tendrán en cuenta las normas generales que se especifican a continuación:

**Artículo 118.** La Secretaria de Obras Públicas y/o por el sistema de valorización elaborará el proyecto y construcción de las vías del sistema arterial, primario con base al trazado y normas del diseño suministradas por la Oficina de Planeación Municipal.

**PARAGRAFO 1.** Los nodos urbanos en vías arterias – avenidas, forman parte integral del trazado y proyectos de construcción de la vía, por lo tanto las zonas necesarias para ellas se contemplan como parte de las vías que las originan y tendrán un aislamiento mayor.

**PARAGRAFO 2.** Facultase al Alcalde Municipal, para que ordene previa definición de la Oficina de Planeación Municipal el estudio de las diferentes intersecciones que trata el párrafo anterior.

**Artículo 119.** La ejecución de las obras del sistema vial, serán adelantadas por los urbanizadores que estén afectadas por el área correspondiente, siempre y cuando estas sean vías locales (V-6: 26 mts, V-7: 25 mts V-8:18 mts.V-9 16 mts.V-10:14 mts.V-11 12 mts. V-11 A:10 mts. V-12: 8 mts.) las otras vías serán ejecutadas por el Municipio a través de la Secretaria de Obras o por el sistema de Valorización.

**PARAGRAFO 1.** Como requisito para la expedición de licencias de obras de urbanismo o de construcción para todo predio afectado por la zona de influencia de la valorización del sistema vial, el urbanizador o constructor responsable deberá presentar a la Oficina de Planeación Municipal el recibo o acuerdo de pago para la cancelación de la contribución por Valorización expedido por la identidad correspondiente.

**PARAGRAFO 2.** En las obras de vías que se ejecutan por el sistema de Valorización el presupuesto de la obra deberá incluir como costos todos aquellos ITEMS que forman parte integral de los mismos y que hayan sido inicialmente programadas.

**Artículo 120.** Las vías correspondientes a la red local en terrenos en procesos de urbanización o parcelación deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Municipio de Fusagasugá por parte del urbanizador.

**Artículo 121.** Las calzadas centrales de las vías primarias, Carretera Nacional y Avenida de las Palmas, no deben ser interceptadas por ningún tipo de vía. Sin embargo dentro del proceso paulatino que se debe llevar hasta la implantación de estas normas se pueden contemplar cruces provisionales por otras vías arterias y locales principales, recomendando una distancia no menos de quinientos metros, las calzadas lentas o paralelas sirven para acceder o interceptar las vías locales.

**Artículo 122.** Las vías básicas operaran en doble sentido o en su defecto deberá existir una vía alterna que opere en sentido contrario para crear un par vial.

**Artículo 123.** Las vías básicas podrán acceder al sistema local sin cruzarlas; pero a medida que se vayan implantando los diferentes sistemas viales, solamente podrán llegar a ellas sin cruzar las vías locales principales con distancias locales sustanciales entre sí.

**PARAGRAFO:** Si para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo anterior hubiera necesidad de cerrar vías locales deberá garantizarse la solución del volteo mediante una zona que permita un radio de giro mínimo de nueve metros entre sardineles.

**Artículo 124.** Los mismos desarrollos de las vías básicas podrán ser cruzadas por otras vías arterias secundarias a una distancia no menor de 400 metros entre sí.

**Artículo 125.** Para los nuevos desarrollos las vías arterias secundarias podrán ser cruzadas por otras vías arterias y por vías locales principales cada 200 metros como mínimo.

**Artículo 126.** La construcción de las vías locales en zonas por desarrollar estará a cargo del urbanizador o persona que adelante un loteo cualquiera y la interventoría de la obra estará a cargo de la Secretaría de Obras Públicas.

**PARAGRAFO.** En zonas desarrolladas la construcción de dichas vías podrá ser adelantada por la Secretaria de Obras Públicas Municipales y/o por el sistema de Valorización.

**Artículo 127.** Cuando un terreno con tratamiento de desarrollo se encuentran afectados por vías (V-1: 50 mts.V-2: 50 mts.V-3: 42 mts. V-3 A:42 mts.V-4: 37 mts. V-4 A:35 mts,V-5: 30 mts.V-5 A: 30 mts.) el propietario deberá ceder obligatoriamente el 7% del área bruta del mismo para la construcción de la vía. Cuando la vía afecte por un lindero y tan solo tenga que ser construida una sección o costado de la misma que equivalga en especificaciones a una vía local, será ejecutada por el urbanizador; cuando el área afectada excediera el 7% del área bruta, dicho excedente será negociado por el Municipio.

**PARAGRAFO.** Facultase al Alcalde Municipal para que por Decreto reglamente el procedimiento de negociación de los terrenos objeto del presente Artículo.

**Artículo 128.** La apertura ampliación o regularización de las vías locales podrán adelantarse mediante sistema de Valorización, cuando deban producirse retrocesos de fachadas, como consecuencia de programas de ampliación de este tipo de vías o de

vías arterias determinadas por la Oficina de Planeación Municipal, el Municipio preceberá a la negociación correspondiente de acuerdo a las normas establecidas para tal efecto.

**Artículo 129.** La oficina de Planeación Municipal definirá el trazado de la continuidad de las vías existentes en el perímetro urbano de acuerdo a la proyección de la malla vial, ejes existentes y el Plan vial propuesto.

## **Sección 2. TRANSPORTE**

En el perímetro urbano, la categorización de las vías para efectos de transporte se entenderá de la siguiente forma:

### **VIAS ARTERIAS**

- La Vía Panamericana: En toda su extensión sobre el Municipio.
- La Avenida de Las Palmas: Desde su intersección con la vía Panamericana, hasta la Carrera Primera (1)
- La Av. Manuel H. Cárdenas: Desde la intersección de la calle 11 carrera 9 y calle 16, sitio conocido como el Puente del Águila; hasta la intersección con la vía Panamericana, sitio conocido como el Indio o Los Arboles.

### **VIAS PRINCIPALES**

- La Carrera Sexta (6a.): Desde la calle 11 hasta la calle 22
- La Calle Diecisiete (17): Desde la carrera 3, hasta la Av. Manuel H. Cárdenas.
- La carrera Primera (1a.): Desde la Calle 9, hasta la intersección con la vía de acceso de la Aguadita.
- La Calle Segunda (2a.): Desde la Carrera 1, hasta la carrera 12.
- La Calle Once (11): Desde la intersección con la Av. Manuel H. Cárdenas V. ó Puente del Águila, hasta la carrera 5.
- La Calle 16 y Diagonal 16
- La Carrera 3
- La calle 22
- La Calle 10B.

### **VIAS SECUNDARIAS**

- La Carrera Segunda(2): Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.
- La Carrera Tercera(3): Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.

La Carrera Cuarta(4):	Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.
La Carrera Quinta(5):	Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.
La Carrera Sexta (6):	Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.
La Carrera Séptima (7):	Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.
La Carrera Octava (8):	Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.
La Carrera Novena(9):	Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.
La carrera Décima(10):	Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.
La Carrera Once(11):	Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.
La Carrera Doce(12):	Desde la Calle 11, hasta la Calle 2.
La calle Tercera(3):	En toda su extensión.
La Calle Cuarta(4):	En toda su extensión.
La Calle Quinta(5):	En toda su extensión.
La Calle Sexta(6):	En toda su extensión.
La Calle Séptima(7):	En toda su extensión.
La calle Octava(8):	En toda su extensión.
La Calle Novena(9):	En toda su extensión.
La Calle Décima(10):	En toda su extensión.
La calle Décima A (10)	En toda su extensión.

**VIAS ORDINARIAS:**

Las demás que conforman la red de vías urbanas.

## **VIAS RECREATIVAS:**

Éstas, de acuerdo a los programas deportivos y culturales que se pretendan desarrollar sobre las vías del Municipio y ante la falta de escenarios propicios, se definirían en cada tiempo, pero esto presupone que no se involucren en estas actividades vías arterias y excepcionalmente vías principales.

## **USOS DE VÍAS**

Principal: desplazamiento de vehículos y peatones

Restringidos: recreación activa y pasiva.

Prohibidos: los no mencionados. Las vías no pueden ser utilizadas para el estacionamiento permanente ni por periodos prolongados de vehículos, este uso solo se podrá dar en los lugares determinados para ello.

## **Sección 3. EQUIPAMIENTO**

### **A) EQUIPAMIENTO SOCIAL**

#### **Artículo 130. PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO INTEGRADO: UNIDS**

Los programas y proyectos sociales se reflejarán en la construcción de las UNIDS (*Unidades Integrales de Desarrollo Social*), dónde tendrán cabida las actividades, programas y proyectos sociales que redunden en el bienestar social de la comunidad Fusagasugueña.

Las Unidades Integrales de Desarrollo Social (UNIDS) contarán con espacios polivalentes con servicios de salud, Aulas Múltiples para encuentros culturales, Bibliotecas, Centro para capacitación de educación no formal, Centro día para la atención de la tercera edad, Centro de rehabilitación para discapacitados, Centro de paso para el menor infractor, Centros cívicos, Juntas Administradoras Locales J.A.L, Zonas para la recreación pasiva y activas. Estos programas se deberán desarrollar en cada una de las Comunas donde se cubrirán los sectores que no tengan alguno de estos servicios. El equipamiento de las UNIDS será de acuerdo a las necesidades, aportando una ordenación jerárquica de las funciones urbanas, arquitectónicas, paisajísticas y mejorando la composición morfológica del municipio.

**PARAGRAFO:** La Oficina de Planeación Municipal con el apoyo y asesoría de la Secretaría de Obras Municipales y la Secretaría de Desarrollo Social y Comunitario del Municipio, coordinará la elaboración y/o contratación de los estudios y diseños de las diferentes Unidades Integrales de Desarrollo Social (UNIDS), los cuales serán

viabilizados por cada Secretaría y registrados ante el Banco de Proyectos Municipal, Departamental y Nacional para gestionar ante estos los recursos correspondientes.

**Artículo 131. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO DE UNIDS PARA EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ.**

Se establecen, de conformidad con los Planos de Macroproyectos (Ver Plano No 18) en donde se ubicarán las UNIDS:

**COMUNA NORTE – UNIDS NORTE:**

Para esta zona la delimitación de la cobertura es la siguiente: la comuna Norte, integrada por los siguientes barrios y urbanizaciones: La Independencia, San Antonio, Mi Tesoro, Villa Armerita, La Esmeralda I, La Esmeralda II, El Lucero, Carlos Lleras, El Progreso, Los Fundadores; El Edén, La Nueva Esperanza, Los Andes, José Antonio Galán, Santa Librada, Gaitán I, Gaitán II Etapa, La Florida, La Cabaña, los que por omisión faltaren y todos aquellos desarrollos que en el futuro se adelanten dentro del territorio delimitado de esta comuna.

**COMUNA ORIENTAL – UNIDS ORIENTAL:**

Para esta zona la delimitación de la cobertura es la siguiente: la comuna oriental; integrada por los siguientes barrios y urbanizaciones: Los Robles, El Mirador de Bonett, Coburgo, El Tejar, Bella Vista, Pekín, Cedritos; Antonio Nariño, Altos de Pekín, Santa María de los Ángeles, los que por omisión faltaren y todos aquellos desarrollos que en el futuro se adelanten dentro del territorio delimitado de esta comuna.

**COMUNA CENTRO – UNIDS Y CENTRO:**

Para esta zona la delimitación de la cobertura es la siguiente: la comuna oriental; integrada por los siguientes barrios y urbanizaciones: Santander, Emilio Sierra, Centro, Potosí, Luxemburgo, Olaya, los que por omisión faltaren y todos aquellos desarrollos que en el futuro se adelanten dentro del territorio delimitado de esta comuna.

**COMUNA SUR-ORIENTAL – UNIDS SUR-ORIENTAL:**

El radio de acción de esta zona cubre la comuna sur oriental, integrada por los siguientes barrios y urbanizaciones: Balmoral, Florida Blanca, El Mirador, Pablo Bello, Pardo Leal, Santa Rosa, Fusacatán, Los Comuneros, Las Delicias, El Obrero, La Macarena, San Fernando I, San Fernando II, Santa Bárbara, Villa Leidy, los que por omisión faltaren y todos aquellos desarrollos que en el futuro se adelanten dentro del territorio delimitado de esta comuna.

**COMUNA OCCIDENTAL – UNIDS OCCIDENTAL:**

Para esta zona la delimitación de la cobertura es la siguiente: la comuna occidental; integrada por los siguientes barrios y urbanizaciones: Manila, San Mateo, Santa Ana



Campestre, Teresita I, II y III, Quintas de Manila, Santa Anita, Piedra Grande, San Jorge, Ciudadela Cootransfusa, Mandalay, Antiguo Balmoral, Nuevo Balmoral, y Marsella, los que por omisión faltaren y todos aquellos desarrollos que en el futuro se adelanten dentro del territorio delimitado de esta comuna.

**COMUNA SUR-OCCIDENTAL – UNIDS SUR-OCCIDENTAL :**

Para esta zona la delimitación de la cobertura es la siguiente: la comuna Nor – oriental, integrada por los siguientes barrios y urbanizaciones: Quince de Mayo, Altamira, Villa Patricia, San Marcos, Los Cambulos, La Gran Colombia, El Futuro, Maíz Amarillo, La Venta, La Pampa, La Caja Agraria, San Martín de los Olivos, Llano Largo, Llano Verde, Villas de la Pampa, los que por omisión faltaren y todos aquellos desarrollos que en el futuro se adelanten dentro del territorio delimitado de esta comuna.

**PARÁGRAFO:** Sin detrimento de lo anterior, cada Plan Parcial deberá responder por los equipamientos locales exigidos en la ley y acordados con la Administración municipal como pagos de compensación al municipio. Las UNIDS serán objeto de participación del sector privado por medio de sus aportes por plusvalía que podrán ser directamente expresados en equipamiento. A pesar de ser aportes nominales del sector privado se entenderán como la contribución municipal al desarrollo por ser representación de los recursos municipales.

**Artículo 132. DIMENSIONAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO PARA EL ÁREA URBANA.**

Las UNIDS deberán cumplir como mínimo las siguientes indicaciones:

**CONTENIDO DE LAS UNIDS**

Aulas Múltiples Culturales  
Centros de Atención Día para la Tercera Edad  
Centros de Capacitación no Formal  
Centro para el Menor Infractor  
Centro de atención y orientación a los menores víctimas del maltrato.  
Centro de Rehabilitación para Discapacitados  
Centros Cívicos  
Biblioteca  
Juntas Administradoras Locales

**Artículo 133.** Las UNIDS se registrarán por los preceptos aquí descritos y por los adicionales especificados en el Documento Técnico de Soporte.

El equipamiento comunal se registrará por los siguientes porcentajes:

**PORCENTAJES PARA EL EQUIPAMIENTO COMUNAL**

DESCRIPCION DEL SERVICIO COMUNAL	AREA CONST. M2/HAB	AREA LIBRE M2/HAB
Guardería	0,05	0,5
Jardín infantil	0,12	0,12
Preescolar	0,16	0,16
Escuela	0,49	0,8
Colegio	0,53	1,2
Universidad	0,6	1,5
Centro de Salud	0,4	0,3
Hospital	0,6	0,7
Clínica	0,65	0,9
Casa Religiosa	0,4	0,2
Iglesia	0,48	0,23
Centros Culturales	0,2	0,2
Comercio	0,2	0,3
Sala Múltiple	0,1	0,10
Almacenes, Droguería	0,27	0,23
Juego de Niños		0,50
Parques comunales		1,80
Canchas Deportivas y Gimnasio	0,06	0,06
Biblioteca	0,05	0,04

**Artículo 134.** Los programas, proyectos y disposiciones sobre el equipamiento en Salud, Educación, Cultura, Bienestar Social, Recreación y Deporte, corresponden a lo expresado en el Documento Técnico de Soporte, en su Capítulo V, Subsistema Socio Cultural.

**B) EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL**

**Artículo 135. TERMINAL DE TRANSPORTE:**

La Administración Municipal adelantará los estudios pertinentes para la ampliación del actual Terminal de Transporte de Pasajeros y para la ubicación y construcción del terminal de transporte de pasajeros urbano y rural.

**Artículo 136. MATADERO:**

La Administración Municipal gestionará ante la Gobernación de Cundinamarca y la Corporación Autónoma Regional CAR, recursos para la adecuación y dotación de las nuevas instalaciones del Matadero Regional.

**Artículo 137. PLAZA DE MERCADO:**

La Administración Municipal adelantará los procesos de recuperación de espacio público y reubicación de los vendedores estacionarios que se encuentran alrededor de la Plaza de mercado. Además adelantará los estudios pertinentes para la localización y dimensionamiento de las futuras Plazas Satélites.

**Artículo 138. CENTRO DE MERCADEO Y PARQUE TECNOLÓGICO:**

Se adoptan dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, los estudios realizados por la Universidad Jorge Tadeo Lozano, en cuanto a la ubicación y predimensionamiento del Centro de Acopio.

## **CAPÍTULO III**

### **VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**

Son programas estructurantes del presente Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes:

- Vivienda de Interés Social.
- Mejoramiento Integral.
- Valoración y protección del patrimonio.

## **Sección 1: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

### **Artículo 139. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

Los proyectos tipo VIS, se ubicaran en las zonas de densidad alta del actual perímetro urbano y la zona prevista para la expansión urbana, para todos los casos deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Que La Empresa de Servicios Públicos de Fusagasugá EMSERFUSA, garantice la prestación adecuada y permanente de los servicios de acueducto y alcantarillado.
2. Que los lotes a desarrollar los proyectos urbanísticos cuenten con un área mínima de una (1) hectárea.
3. Que cuente con acceso vehicular de forma inmediata, y no a través de servidumbre de tránsito.
4. Que para la implantación de las obras de urbanismo y desarrollo del equipamiento y viviendas, no podrá localizarse en zonas de pendiente superiores a 15 grados.
5. Que su localización dentro del casco urbano, este ubicado en una zona de vivienda de densidad alta o V.I.S., que se encuentre consolidado o en proceso de consolidación, y que garantice que con el nuevo proyecto se impacte positivamente en el construido, e implique mejoramiento de la calidad de vida.
6. Que su localización se encuentre dentro de los radios de cobertura de los equipamientos de Salud y Educación, que satisfagan las necesidades de demanda de estos servicios sociales o en su defecto se deberán prever las áreas para la ubicación de equipamientos generado de acuerdo al numero de habitantes que proyecten situar en el programa de vivienda. .

### **Artículo 140. REGLAMENTACION BASICA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

DENSIDAD MAXIMA: 100 VIV / Ha.

ALTURA: Max. 4 pisos y altillo sin ascensor.

ANTEJARDÍN :	Max. 10 pisos con ascensor. Vías menores, no se permitirán alturas superiores a 3 pisos. En vías V-0, V-1, V-2, V-3 La mitad de la altura. Sobre las otras vías se regirán según la norma para cada zona
CESIONES MINIMAS:	TIPO A            20%  TIPO B            La resultante de la aplicación de las normas básicas para VIS y las generales.  El área correspondiente a la zona verde, deberá garantizarse en un solo globo de terreno, y no podrá ser inferior a 1.000 mts <sup>2</sup> en lotes de una hectárea.  En todo caso, se deberá dar estricto cumplimiento a lo reglamentado en el decreto 1504 de 1998.  Las zonas verdes no podrán ser construidas, ni aún con placas para polideportivos, y mucho menos se podrán cubrir.
AREA MININA CONSTRUIDA POR UNIDAD DE VIS	54 mts <sup>2</sup> para 2 alcobas
HABITABILIDAD	No deben existir servidumbres de ventilación e iluminación indirecta.  Patio: 3.00 metros a lo ancho del lote.  Pozos mínimos de Luz: - <ul style="list-style-type: none"><li>- Para construcciones de dos pisos será de 9.00 M<sup>2</sup>.</li><li>- Para construcciones entre 3 y 5 pisos de altura será de 16 M<sup>2</sup></li><li>- Para construcciones de más de cinco pisos de altura será mínimo de 20 M<sup>2</sup></li></ul> Los patios y pozos de luz cuya función sea la de iluminación y ventilación, no se podrán cubrir.

Morfológicamente los diseños no podrán ser variados.

Estructuralmente se deberá cumplir con los requisitos de la ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

**ESTACIONAMIENTOS  
MINIMOS**

Privados 1 por cada 3 Viviendas

Públicos 1 por cada 6 Viviendas, y no se contabilizan como zona de cesión.

**USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIO C-1**, solo se desarrollarán en plataformas, o edificaciones especializadas para tal fin. (No se permitirá la alteración del carácter residencial de las viviendas, con transformaciones a otro tipo de uso.)

Contarán con sus parqueos, con una relación de uno (1) por cada 25 mts<sup>2</sup> de Comercio, y por ningún motivo obstaculizarán el libre tránsito vehicular y peatonal.

**CONDICIONANTES PARA EL USO DEL ESPACIO PUBLICO:**

**VIAS.** Cuando se diseñen vías de carácter peatonal, estas se deberán construir de acuerdo a lo aprobado, cualquier tipo de modificación deberá ser aprobada por la Oficina de Planeación Municipal.

Estas vías garantizarán en todo caso la atención de emergencias, en caso de incendio o enfermedad.

Las vías peatonales no podrán contar con longitudes mayores a 60 mts lineales, ni superar el 20 % de las vías totales del proyecto.

**EQUIPAMIENTO:** Para el desarrollo de estos, se deberá garantizar la aplicación de lo preceptuado en el presente acuerdo.

## **Sección 2. MEJORAMIENTO INTEGRAL:**

Concepto: Este programa articula acciones en las infraestructuras básicas y en las dotaciones de equipamientos y espacios públicos de los tejidos residenciales en proceso de legalización. Incluye acciones de legalización y mejoramiento de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad, equipamientos, condiciones ambientales generales de los asentamientos y de las viviendas individuales.

**Artículo 141.** El Instituto de Vivienda de Interés Social Municipal INVIRFUSA y la Oficina de Planeación Municipal, realizarán los estudios tendientes a ubicar los sectores para la implementación de los mejoramientos de vivienda, infraestructura de servicios públicos, zonas verdes, comunales y equipamiento, condiciones ambientales y condiciones individuales de la unidad de vivienda, para lo cual se realizará el Plan Parcial de Mejoramiento Integral.

## **Sección 3. VALORACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO:**

### **Concepto:**

Este programa incluye la definición de normas particulares para cada uno de los inmuebles identificados en el POT, incentivos a los propietarios para su conservación y acciones de mejoramiento general.

### **Objetivos:**

- 1) Incorporar las zonas patrimoniales como componentes estructurales del Modelo de Ordenamiento, con el fin de guiar el ordenamiento de actividades y lugares urbanos.
- 2) Cualificar las zonas patrimoniales como zonas de prestigio, reconocidas por el municipio.
- 3) Incorporar paulatinamente los bienes patrimoniales culturales en el mercado inmobiliario, conservando su autenticidad y diversidad frente a otros bienes.

**Artículo 142.** La Oficina de Planeación Municipal realizará los estudios tendientes para la elaboración del Plan Parcial de Conservación, que estará constituido por el entorno de las vías ubicadas entre las calles sexta 6ª y séptima 7ª y las carreras sexta 6ª y séptima 7ª, considerado el centro histórico del municipio y el resultado del inventario de las casonas que puedan considerarse dentro del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

## CAPÍTULO IV

### DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN, AMENAZAS Y RIESGOS

**Artículo 143.** Las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos que se encuentran ubicadas en el área urbana se clasifican de la siguiente manera y se encuentran señaladas en el Plano de Estructura Ecológica Principal Urbana: (Ver Plano No 19)

Ronda de conservación Hidrológica.

Zonas verdes.

Protección Camino Al Cuja.

Zona Protección de la Variante de la Autopista Panamericana.

Separadores Arborizados de las Avenidas.

**Artículo 144.** Las áreas de amenazas y riesgos naturales en el componente urbano se clasifican de la siguiente manera y de acuerdo al Plano de Riesgos y amenazas Urbanas.(Ver Plano No 15)

#### **Amenazas Naturales:**

Inundaciones

Avalancha

Sismos

Incendios forestales no provocados

Erosión por escorrentías

Deslizamientos

Fallas geológicas

#### **Amenazas y riesgos antrópicos**

Incendios

Explosiones

Deforestación

Erosión provocada por la actividad humana



## CAPÍTULO V

### DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN Y EL ORDENAMIENTO URBANO

**Artículo 145.** Se deberá evitar el desarrollo urbano en los siguientes suelos: expansivos, colapsables, corrosivos, dispersivos y orgánicos.

- Las actividades de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de materiales y elementos de construcción, concretos, agregados sueltos, productos de demolición, capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación quedan sujetos a las disposiciones contenidas en el POT.
- Los vehículos destinados para tal fin deberán tener involucrados en su carrocería los contenedores o platoes apropiados, a fin de que la carga depositada en ellos quede contenida en su totalidad, en forma tal que se evite el derrame, pérdida del material o el escurrimiento de material húmedo durante el transporte. La carga deberá ser acomodada de tal manera que su volumen esté en el platón o contenedor. Las puertas de descargue de los vehículos que cuenten con ellas, deberán permanecer adecuadamente aseguradas y herméticamente cerradas durante el transporte.
- Es obligatorio cubrir la carga transportada con el fin de evitar la dispersión de la misma o emisiones. La cobertura debe ser de material resistente para evitar que se rompa o se rasgue y deberá estar sujeta firmemente a las paredes exteriores del contenedor o platón en forma tal, que caiga sobre el mismo por lo menos 30 cm a partir del borde superior del contenedor o platón.

**Artículo 146.** El cargue, descargue, y almacenamiento temporal de los materiales y elementos para la realización de obras públicas destinadas para el tráfico vehicular, se llevará a cabo en las mismas áreas y, para tal efecto el material deberá ser acomodado y apilado adecuadamente y deberán colocarse todos los mecanismos y elementos adecuados requeridos para garantizar el tránsito vehicular y las señalizaciones para la seguridad de los conductores y peatones. El tiempo máximo permitido para el almacenamiento del material no podrá exceder las veinticuatro horas después de la finalización de la obra o actividad.

**Artículo 147.** En todos los casos, con posterioridad a la finalización de las obras se deberá recuperar y restaurar el espacio público utilizado, de acuerdo con sus usos y garantizando la reconfiguración total de la infraestructura y la eliminación absoluta de los materiales, elementos y residuos.

**Artículo 148.** En los sitios seleccionados como lugares de almacenamiento temporal, tanto para obras públicas o privadas, no deben presentarse dispersiones o emisiones al aire de materiales, no deben mezclarse los materiales con otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, cuando los materiales sean susceptibles de producir emisiones atmosféricas deberán cubrirse en su totalidad o almacenarse en recintos cerrados.

**Artículo 149.** Esta prohibido la disposición final de los materiales y elementos de construcción en áreas de espacio público.

**Artículo 150.** La persona natural o jurídica, pública o privada que genere tales materiales o elementos debe asegurar su disposición final de acuerdo a la legislación vigente sobre la materia.

**Artículo 151.** Los sitios establecidos para la disposición final de materiales y elementos que se denominarán Escombreras Municipales, son: la zona rural, y las zonas degradadas por las explotaciones mineras. Se establecerá un cubrimiento de un metro cincuenta (1.50) con tierra negra con el objeto de crear la cobertura vegetal necesaria para iniciar la restauración morfológica.

**Artículo 152.** El acceso al sitio de disposición final de escombreras municipales tendrá en cuenta la minimización de los impactos ambientales sobre la población civil, a causa de la movilización de vehículos transportadores de materiales.

**Artículo 153.** El sitio determinado por el municipio como escombrera deberá dar cumplimiento a las medidas de mitigación y manejo para disminuir los impactos paisajísticos, de ruido, y calidad del aire, entre otros, conforme las regulaciones ambientales existentes. Se deberá incluir el uso de barreras visuales ambientalmente viables para evitar el impacto visual en los alrededores de la escombrera.

**Artículo 154.** Se realizarán las obras de drenaje que sean requeridas tanto al interior de la escombrera como en su perímetro para garantizar la adecuada circulación del agua en la escombrera, con el fin de evitar escurrimiento de materiales o sedimentos. Así mismo, se deberán construir obras de control de sedimentos.

**Artículo 155.** No se aceptarán materiales o elementos que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.

**Artículo 156.** La restauración paisajística de las escombreras municipales ubicadas en áreas degradadas o la definición paisajística de las escombreras ubicadas en áreas no degradadas, se hará con base en un programa preliminar, que considere desde el principio la morfología y el paisaje final deseado, el cual debe incluir como mínimo la cobertura vegetal y la arborización de las áreas involucradas dentro de las escombreras, teniendo en cuenta además, los usos posteriores de estos lugares. Estas áreas serán preferiblemente destinadas como zonas de espacio público para fines de conservación, de recreación, culturales o sociales.

**Artículo 157.** Autorízase al Alcalde municipal para que en el término de un año realice los estudios de ubicación de la Escombrera Municipal.

**Artículo 158.** Autorízase al Alcalde municipal para que fije la tarifa para la disposición final en las escombreras municipales.

**Artículo 159.** Las redes de drenaje deberán dotarse de elementos de ventilación que eviten la acumulación de gases, evitando la dispersión de malos olores especialmente en zonas habitacionales.

**Artículo 160.** Las aguas de drenaje sanitario no podrán ser descargadas en ríos o cuerpos de agua sin previo tratamiento primario.

**Artículo 161.** Las aguas de desecho industrial deberán someterse a tratamientos especiales según su nivel de contaminación. Una vez tratadas las aguas podrán ser vertidas o reutilizadas en los procesos industriales.

**Artículo 162.** En vías de carácter residencial con densidad de tránsito media y baja que requieren protección y ambientación por el carácter habitacional de las zonas urbanas se forestará con especies predominantes en el barrio o calle.

**Artículo 163.** En las áreas urbanas donde se encuentran los cables eléctricos se debe forestar con especies medianas.

**Artículo 164.** En las zonas histórica y colonial no se permitirá la forestación de las calles, se hará por contraste, es decir la existencia de calles sin árboles, con secuencias alternativas de pequeñas y grandes plazas forestales, evitando bloquear la vista, puntos focales y los edificios importantes.

**Artículo 165.** Se debe preservar y reforzar el contraste entre los árboles y los edificios ya que aumentan la variedad y atractivo del paisaje.

**Artículo 166.** Los anuncios comerciales son un elemento del paisaje urbano y deberá usarse adecuadamente para organizar la imagen urbana del municipio.

## CAÍTULO VI

### NORMA URBANÍSTICA GENERAL

#### PARTE I DEFINICIÓN DE USOS

**Artículo 167. ÁREAS URBANAS**

Se refieren a aquellos suelos destinados a usos urbanos, que deben contar con infraestructura vial y redes primarias de servicios, posibilitándose su urbanización y construcción según sea el caso. (Ley 388 de 1997, art. 31) Estas áreas aparecerán incorporadas en el perímetro urbano, siendo desarrolladas con usos urbanos de conformidad con la zonificación urbana vigente, entre otros con actividades residenciales o múltiples, con usos comerciales, institucionales, industriales y recreativos.

**Artículo 168. DESARROLLO DE LOS USOS URBANOS.** El desarrollo de los usos urbanos estará sujeto a:

- a) La normativa urbana vigente para cada zona urbana y sus usos principales, complementarios y compatibles, estos últimos con las restricciones correspondientes.
- b) La ejecución de las obras de infraestructura y saneamiento requeridas para adelantar los usos permitidos.
- c) La adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios, definidos por la Ley 142 de 1994.
- d) La cesión de las áreas de uso público requeridas (cesiones tipos A, B y afectaciones) de conformidad con las especificaciones y calidades exigidas.
- e) Las características y volumetría de las construcciones, diferenciándolas según sus usos.

- f) Cumplir con las exigencias de trámite de la administración municipal y contar con las respectivas licencias de urbanismo, construcción y funcionamiento cuando se requieran.

**Artículo 169. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las zonas y subzonas descritas en la zonificación y reglamentación del suelo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios condicionados o restringidos y prohibido.

**USO PRINCIPAL:** Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

**USO COMPLEMENTARIO:** Son aquellas actividades que no se oponen al uso principal y se constituyen en el suplemento propio y compatible, corresponden a la actitud, potencialidad, productividad y sostenibilidad de la zona.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la actitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Estas actividades únicamente se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**USO PROHIBIDO:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta actitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

#### **Artículo 170. DEFINICIÓN DE USOS POR TIPO DE ESTABLECIMIENTOS.**

Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos del suelo se clasificarán con base en cuatro actividades básicas:

- 1) Vivienda.
- 2) Comercio
- 3) Industrial
- 4) Equipamiento Institucional y servicios a la comunidad.

Cada una de las actividades básicas descritas anteriormente se clasificarán en grupos afines para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización.

La Alcaldía Municipal, previo estudio de la Oficina de Planeación Municipal, determinará mediante Resolución el grupo de clasificación correspondientes a actividades no especificadas en la presente normativa, así mismo se prohibirá cualquier uso del suelo urbano que se considere nocivo para la conservación del medio ambiente, la seguridad social, la moral y la salud.

### **1) VIVIENDA.**

Se definen como usos de vivienda aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico de vecindario.

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

Las áreas de vivienda se clasificarán en tres grupos:

A) Área de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación de una (1) o dos (2) viviendas por predio.

B) Áreas de vivienda multifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación en altura de más de dos (2) viviendas por predio.

C) Agrupaciones de vivienda con Copropiedad: Son aquellas áreas designadas para ocupación de más de dos (2) viviendas por predio con reglamento de copropiedad de áreas libres y comunales ajustado a las disposiciones de la ley 182 de 1948, o ley 16 de 1985, Decreto 1365 de 1986, ley 428 de 1998

### **2) USOS COMERCIALES**

Se define como tal, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos o servicios.

Para efectos de la localización y control de impactos el comercio se clasifican de la siguiente manera:

## **2.1. COMERCIO TIPO 1 (C-1)**

Se refiere al comercio que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrial. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción mayor a 60 m<sup>2</sup>.

Pertenece a esta clasificación las siguientes actividades:

### **A) VENTA DE BIENES**

1. Para la venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad: frutas, pan, víveres, bebidas, periódicos, cafetería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores (sin consumo), tiendas, comidas rápidas.

2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías, misceláneas.

3. Elaboración casera de alimentos: galletas, ponqués, arequipes, cocadas, dulces, pan casero, arepas, tamales.

### **B) VENTA DE SERVICIOS**

1. Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de cazado.

2. Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios.

## **2.2. COMERCIO TIPO 2 (C-2)**

Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna.

Pertenece a este grupo los locales con áreas mayores a 60 m<sup>2</sup>. Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por separado.

A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

A. Almacenes en general al detal: ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marquerías, electrodomésticos, zapaterías, joyerías, artesanías, artículos veterinarios, artículos deportivos, plásticos, ferretería, compra ventas, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos.

B. Oficinas: bancos y corporaciones financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarias, ópticas.

C. Alimentación: restaurantes, asaderos, piqueteaderos, cafés.

D. Turismo: hoteles, albergues, hospedajes.

E. Mercados.

F. Academias y centros de enseñanza: belleza, artes marciales, físico culturismo, corte y confección.

G. Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos y maquinaria, artículos agropecuarios, lavanderías, litografías, laboratorios.

H. Parqueaderos.

### **2.3. COMERCIO TIPO 3 (C-3)**

Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial:

Venta de bienes:

A. Servicio automotriz:, talleres, servitecas, talleres eléctricos, lavautos, pintura y latonería, estaciones de servicio (Con permiso especial de la Oficina de Planeación)

B. Venta y exhibición de vehículos y maquinaria

C. Venta de muebles

D. Grandes bodegas de almacenamiento y deposito.

E. Graneros



F. Ornamentación, chatarrerías, reciclaje. (Con permiso especial de la Oficina de Planeación)

Venta de Servicios:

- A) Canchas de tejo
- B) Funerarias, salas de velación.
- C) Cementerios.
- D) Recreativos: cines, tabernas, juegos de mesa, billares, discotecas.
- E) Grilles, bares, cantinas.
- F) Casas de lenocinio, striptease. Teniendo en cuenta para tal fin lo fallado en la tutela 005 de 1998 del Juzgado segundo Penal Municipal.
- G) Moteles, estaderos, amoblados y similares, según reglamentación Nacional.
- H) Galleras, Hipódromos, Kartódromos, Autódromos.

## **2.4 USOS CONDICIONADOS DECOMERCIO TIPO 3 (C-3)**

### **A) NORMAS ESPECIALES PARA TALLERES Y LAVADEROS DE AUTOS**

Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, tapizado, pinturas o similares, deberá cumplir las siguientes normas mínimas para obtener licencia de funcionamiento:

- A. Contar con un sistema de recolección y disposición de residuos de grasas, aceites, combustibles, sin verterlos al alcantarillado sanitario o de aguas lluvias. Además se dispondrán trampas de grasa y desarenadores en los vertederos o desagües.
- B. Disponer de servicios sanitarios higiénicos eficientes y suficientes para los trabajadores. Un servicio completo (orinal, lavamanos e inodoro por cada diez (10) operarios o trabajadores.

C. El predio ocupado debe contar con muros de cerramiento con altura mínima de tres punto cincuenta (3.50 m) metros, dándole tratamiento de acabado a la fachada.

D. El predio debe contar con un área libre, no menor de ciento cincuenta metros cuadrados 150 M2.

E. Ningún taller, podrá laborar antes de las siete de la mañana (7:00 a.m.), ni después de las siete de la noche (7:00 p.m.). Esta disposición se extiende a toda actividad industrial o artesanal que produzca algún tipo de molestia al uso principal o complementario de la zona donde la industria se ubique.

F. Todo taller donde utilicen combustibles, deberá cumplir con las disposiciones vigentes, además estar sujeto a la inspección, vigilancia y control del Cuerpo de Bomberos de la ciudad, el cual indicará lo referente al número y lugar de ubicación de los extinguidores, demás requerimientos y aplicará su reglamento.

G. Ningún taller, pequeña industria o artesanía, podrá extender su área de trabajo a la vía o espacio público.

H. Los pisos de talleres mecánicos o similares deberán ser pavimentados y con desagües.

I. Los talleres existentes actualmente en el área urbana, deberán ajustarse a estas normas. La oficina de Planeación les dará un plazo prudencial para efectuar las obras necesarias.

J. Al local se le deberá acondicionar aislamiento acústico.

Se aclara que el uso se permitirá cuando no ocasione molestias o problemas a los vecinos tales como: ruidos, polvo, olores, vibraciones, etc.

## **B) CASAS DE LENOCINIO O ZONAS DE TOLERANCIA:**

Para la ubicación de las casas de lenocinio o zonas de tolerancia se deberán tener en cuenta las siguientes determinantes:

1) Que el establecimiento destinado para esta actividad no esté ubicado en área de:

- Plazas
- Carreteras
- Vías principales

- Líneas férreas
- Parques
- Oficinas públicas
- Zonas residenciales

2) A una distancia mínima de quinientos (500) metros de:

- Los templos destinados al culto
- Establecimientos de educación
- Hospitales
- Clínicas
- Puestos de salud
- Asilos
- Cuarteles
- Cárceles
- Fábricas
- Establecimientos comerciales
- Jardines infantiles
- Sala cunas.

Para esta clasificación se tendrán en cuenta los siguientes negocios:

- Grilles
- Whiskerías
- Coreográficos
- Casas de lenocinio
- Todos aquellos que realicen esta actividad.

Para el funcionamiento de casas de lenocinio o zonas de tolerancia deberán cumplir los requisitos exigidos mediante el Decreto 1889 de julio 21 de 1986, (Código de Policía de Cundinamarca) en su Título IV, capítulo I, Artículos 141 al 152 y demás normas concordantes, teniendo en cuenta la previa concertación con las comunidades de incidencia en su entorno para las alternativas que se presentan en el sustento técnico de este proyecto (Chinauta sector del botadero de basuras, Quebrada el Jordán entrada Vereda La Palma, Jordán Bajo entrada la Urbanización El Edén, Vía al Cuja, Calle del Amor vía El Novillero, vía El Resguardo) .

### **C) DE LAS FUNERARIAS**

#### **Definición:**

Funeraria es el establecimiento destinado a la prestación de servicios mortuorios o de exequias con o sin preparación de cadáveres.

Es competencia de la Oficina de Planeación expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

Localización:

Las funerarias podrán ubicarse como uso restringido en las zonas de actividad múltiple.

**PARÁGRAFO 1:** No podrán ubicarse a menos de cien metros (100m) de anfiteatros, centros médicos, hospitalarios o asistenciales, ni en pasajes o centros comerciales, zona de circulación privada ni en pasajes públicos peatonales.

**Requisitos:**

1. Las funerarias con preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de sesenta metros cuadrados (60 M2) y veinte metros cuadrados (20 M2) adicionales para cada vehículo mortuario.
2. Las funerarias sin preparación de cadáveres deberán tener un área mínima construida de cuarenta metros cuadrados (40M2) y veinte metros cuadrados (20 M2) adicionales para cada vehículo mortuario.
3. En ambos casos las funerarias deben estar provistas de una sala de recepción y un salón interno de exhibición de cajas mortuorias; en ningún caso estas quedarán a la vista del público.
4. Las funerarias con preparación de cadáveres deben tener ventilación en forma natural o mecánica, aprobada por las autoridades sanitarias.

**Disposiciones para su funcionamiento:**

La obtención de la licencia de funcionamiento y demás procedimientos relativos a esta, se regirá por lo dispuesto en el Código de Policía y se tramitará ante la Secretaría de Gobierno y demás entidades competentes.

**D) SALAS DE VELACION:**

**Definición:**

Se entiende por servicio de Salas de Velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos.

Es competencia de la Oficina de Planeación expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.

**Localización:**

1. Los servicios de las salas de velación podrán ubicarse como uso restringido en la Zona de Actividad múltiple.
2. También será uso restringido, pero podrán admitirse: Salas de velación como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos.

**PARÁGRAFO 2:** Por ser uso restringido, La Oficina de Planeación hará un análisis de cada caso, y podrá hacer exigencias adicionales a las que se establecen en esta sección.

**PARÁGRAFO 3:** Cuando la localización de servicio, genere quejas de vecinos debidamente comprobadas, La Oficina de Planeación estudiará el caso y podrá hacer exigencias adicionales a las cuales deberán acogerse como requisito previo para tramitar la renovación de la licencia de funcionamiento.

**Otros requisitos para la localización:**

- a. Distancia mínima de cien metros (100 M) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que este ubicada una de estas instituciones.
- b. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.
- c. Los accesos no podrán ubicarse dando frente a complejos viales de la ciudad tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arterias. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte de la Oficina de Planeación que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahías, para evitar conflictos viales.
- d. No colindar con propiedades destinadas al uso residencial ni estar situadas en edificios de apartamentos.

La colindancia con las propiedades anunciadas anteriormente será estudio específico por parte de la Oficina de Planeación en los casos en que hacia el costado colindante se localicen actividades complementarias al servicio en áreas construidas para locales, parqueaderos, etc., en un frente menor de veinte metros (20 M), para permitir un aislamiento entre el servicio de las salas y la propiedad con uso residencial.

No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 M) con relación a otra ya en funcionamiento.

### **Requisitos para las construcciones.**

Las construcciones destinadas a salas de velación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Área mínima construida de cien metros cuadrados (100 M<sup>2</sup>) por cada sala de velación la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: zona común, zona familiar (para ubicación del féretro), cuarto de descanso privado con baño que tenga un área, mínima de quince metros cuadrados (15 M<sup>2</sup>).
2. Debe estar provista de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción suficiente al número de salas, con mínimo de dos (2) unidades completas para damas y una (1) para caballeros por cada sala. En caso de disponerse en un sitio unificado para todas las salas deberá mantenerse la misma relación.
3. En el caso que se plantee un acceso común para dos (2) o más salas de velación se deberán disponer de zonas de circulación de tres metros (3 M) de ancho o más dependiendo del número de estas, y las circulaciones deberán tener iluminación y ventilación directa de patios o del exterior. Esta circulación se incrementará a razón de cincuenta centímetros (50 cm) por cada sala adicional a las dos (2) primeras.
4. Debe cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación, ventilación, patios, retiros, etc. La iluminación y ventilación de los espacios correspondientes a las salas debe ser directa de patios, vacíos o al exterior.
5. Deben estar provistas de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.
6. Disponer de oficina de administración y botiquín para primeros auxilios.
7. Disponer de un parqueadero integrado a la edificación con un mínimo de veinte (20) celdas de parqueo por cada sala de velación y una (1) celda de parqueo por cada carro mortuorio. El parqueadero deberá tener entrada directa al interior de la edificación para permitir el desplazamiento con el féretro por un acceso diferente al principal.
8. Cuando se trate de servicios de salas de velación anexo al templo que está ubicado en zona residencial, el número de parqueaderos dependerá del sector donde se ubique. Si el templo tiene solución de parqueaderos, estos se contabilizan para efectos de la aplicación de la exigencia. Si el templo está ubicado en zona comercial deberá cumplir con los parqueaderos establecidos en el numeral 7.
9. Cuando el Servicio de salas de velación se preste anexo al cementerio o jardín cementerio existente, la determinación del número de parqueaderos por cada sala dependerá de las soluciones de parqueaderos existentes en el complejo, la utilización de estos para los otros servicios, la localización del establecimiento, la conformación

del sector, y demás variables según el caso. Serán determinadas por la Oficina de Planeación con base en los anteriores parámetros. Los cementerios o jardines cementerios que se proyecten a partir de la fecha y que tengan este servicio, deberán cumplir con los parqueaderos que se establecen en el numeral 7.

#### **Disposiciones para su funcionamiento.**

La obtención de la licencia de funcionamiento de demás procedimientos relativos a esta, se regirá por lo dispuesto en el Código de Policía se tramitarán ante la Secretaría de Gobierno Municipal y las otras entidades competentes.

#### **F) DISCOTECAS, BARES, CANTINAS, GRILLES, FUENTES DE SODA**

Para el funcionamiento de discotecas, bares, cantinas, grilles, fuentes de soda, dentro del municipio de Fusagasugá se deberá cumplir con lo establecido en la Resolución Número 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, de igual manera todos deberán contar con aislamiento acústico debidamente aprobado por la entidad ambiental correspondiente.

### **3) USOS INDUSTRIALES**

#### **3.1. INDUSTRIA TIPO 1**

Hace referencia a establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial; no producen incomodidades en el tráfico, no generan mayores impactos ambientales, ni requieren más de 15 Kw para la operación de sus maquinarias, y no ocupan más de 5 empleados.

Figuran entre otras los siguientes:

- A) Panaderías
- B) Zapaterías
- C) Artesanías
- D) Sastrerías

#### **3.2. INDUSTRIA TIPO 2**

Es aquella que produce mayores impactos urbanos y genera una mayor contaminación a la atmósfera y a las aguas; trabaja con productos inflamables, producen polvo y

generan ruido por encima de los 65 decibeles. De ninguna manera se permitirá que estas actividades usufructúen el espacio público para su funcionamiento, por lo que requiere instalaciones especiales y una localización especial.

Figuran entre otras:

- A) Carpinterías.
- B) Ebanisterías
- C) Aserraderos
- D) Fábricas menores de alimentos y textiles.
- E) Talleres de metalmecánica y ornamentación.
- F) Fabrica de Acrílicos y Plásticos.

### **3.3. INDUSTRIA TIPO 3**

Son las industrias que por su magnitud y por el grado de impactos que generan, requieren de una localización particular, una infraestructura especial y áreas de aislamiento ambiental respecto a las demás construcciones para no generar molestias. Requieren de un concepto especial de la oficina de planeación para su localización, diseño, estructura física y manejo de impactos ambientales y urbanos. Deben ceñirse a patrones de producción limpios y deben contar con las respectivas licencias ambientales, emitidas por la CAR o la correspondiente autoridad ambiental.

Entre este tipo de industrias aparecen las siguientes:

- A) Fábrica de baldosines, prefabricados de concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.
- B) Fábrica de ladrillo, tejas y materiales de cerámica.
- C) Fábrica de alimentos concentrados para animales.
- D) Silos de secamiento
- E) Tostadoras



- F) En general industrias con alta producción de ruidos, olores, aguas residuales, residuos sólidos y todo tipo de gases tóxicos.
- G) Otras que a juicio de la Oficina de Planeación merezcan este tratamiento.

La zona industrial Tipo 3, se ubicará en el Parque de Actividad Económica de acuerdo a los planos de zonificación de uso del suelo urbano y rural (Ver planos No 12 y 13)

### **3.4 USOS CONDICIONADOS DE INDUSTRIA TIPO 3 (I-3)**

#### **A) ESTACIONES DE SERVICIO Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLE:**

Los proyectos para la construcción de estaciones de servicios deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Deberá presentar una solicitud de uso con licencia especial, acompañada de anteproyecto de distribución a una escala mínima de uno doscientos (1:200), donde se indicarán las entradas y salidas, dependencias cubiertas y espacios libres para estacionamiento de vehículos. Este proyecto será sometido a consideración de la Junta de Planeación Municipal.
- El establecimiento deberá estar ubicado a lo largo de las vías del Plan Vial (V-0, V-1, V-2 o V-3) o vías principales.
- No se permitirá su ubicación, en la intersección de una vía V-0 o V-1 con una V-1, V-2, V-3 ni de una V-2 con otra V-2
- No se permitirá su ubicación en manzanas donde existan edificios diseñados, construidos y utilizados para hospitales, clínicas, bibliotecas públicas, escuelas, colegios y teatros o uso recreacional, ni a cincuenta (50) metros de los linderos de predios con estos usos.
- En las zonas de vivienda, se podrá construir una estación de servicios, cada mil (1000) metros, tomadas en el mismo sentido de la vía; se permitirá la construcción a una distancia hasta de quinientos (500 m) metros; cuando estén aislados por un separador central de la vía
- En las zonas de comercio, a nivel sector, se permitirán estaciones de servicios como uso anexo al estacionamiento de automóviles.

- Las distancias mínimas entre las islas de surtidores y la línea de demarcación, será de quince (15 m) metros para las vías V-1 y V-2; de diez (10 m) metros para las vías V-3 y de seis (6 m) metros para los demás.
- Las islas de los surtidores tendrán un ancho no menor de un (1 m) metro, con una separación mínima de seis (6 m) metros de los linderos del predio.
- Se deberá prever un área libre para estacionamiento de vehículos, en una proporción de cuatro (4) espacios para cada servicio de lavado.
- Contarán con un andén de uno punto veinte (1.20 m) metros como mínimo, interrumpiéndolo solamente en la entrada y salida de vehículos.
- Los tanques de almacenamiento de combustibles, depósitos de materiales inflamables, colocación de motores y compresores, se ubican con una separación, de los linderos de las propiedades vecinas, de seis (6 m) metros como mínimo.

Sin perjuicio de las disposiciones aquí contenidas, deberán cumplir con las normas de seguridad y salubridad nacionales, departamentales y nacionales vigentes sobre la materia.

Los proyectos para la construcción de estaciones de servicios deberán cumplir los requisitos exigidos por el Ministerio de Minas y Energía, mediante su Decreto Ley 1521 de Agosto 04 de 1998 y demás normas concordantes.

## **B) EXPENDIOS DE GAS**

En atención al principio de precaución, queda condicionada la actividad de expendio para la venta de gas en cilindros, dentro de zonas residenciales, institucionales, recreativas, culturales y deportivas, obedeciendo su ubicación a las restricciones de uso.

Para las zonas permitidas se tendrá en cuenta lo establecido la Ley 142 de 1994, de la Superintendencia de Servicios Públicos, Resolución 074 de 1996 de la Comisión de Regulación de Energía y Gas CREG y la Resolución 80505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía, por la cual se reglamenta el expendio, manejo y distribución del gas propano.

## **4) USOS INSTITUCIONALES**

Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de las instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental, regional o municipal dependientes

de los poderes ejecutivo, legislativo y /o Judicial; también se asumen como tal algunos equipamientos manejados por particulares pero dedicados a la prestación de servicios de alcance social.

#### **4.1. INSTITUCIONAL TIPO 1**

Se definen como tal los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.

Este grupo esta conformado entre otros por las siguientes actividades:

- A) Educacional: escuelas primarias.
- B) Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.
- C) Comunales y culturales: UNIDS, centros comunales, bibliotecas.
- D) Recreativos: Parques, juegos infantiles, zonas verdes, plazoletas.

#### **4.2. INSTITUCIONAL TIPO 2**

Hace referencia a establecimientos con cubrimiento de toda la municipalidad, que por su magnitud o actividad, produce impactos urbanos o en el carácter de la zona.

Esta conformado entre otros por los siguientes:

- A) Educacional: institutos secundarios y de educación especializada.
- B) Asistenciales: Hospitales de Primer Nivel, pequeñas clínicas, centros de atención a minusválidos, Centros geriátricos, IPS, EPS, etc.
- C) Recreativos: clubes y centros deportivos.
- D) Administrativos: instituciones para la administración pública y judicial.
- E) Culto: capillas, iglesias.
- F) Comunales y Culturales: UNIDS, auditorios, teatros.

#### **4.3. INSTITUCIONAL TIPO 3**

Se refiere a establecimientos considerados únicos en el casco urbano, debido a la magnitud de sus impactos, requieren de estudios específicos y de la aprobación de la oficina de planeación municipal, que definirá los tratamientos para cada caso.

Figuran entre otros los siguientes:

- A) Educacional: institutos de educación tecnológica y toda la Educación Superior.
- B) Asistenciales: hospitales de segundo y tercer nivel, centros de tratamiento de enfermedades peligrosas.

- C) Hospitales Mentales.
- D) Recreativos: Parque recreativos, estadios, coliseos, plazas de toros
- E) Cementerios.
- F) Mercadeo y abastecimiento: plazas de ferias y de mercado.
- G) Estaciones de bomberos
- H) Terminales de transporte
- I) Seguridad: puestos de policía e instalaciones militares: (se recomienda su localización en lugares alejados de las viviendas)
- J) Centros carcelarios, municipal y/o estatal.

#### **4.4 USOS CONDICIONADOS DE INSTITUCIONAL TIPO 3 (I-3)**

##### **A) CEMENTERIOS CON BÓVEDAS Y JARDINES - CEMENTERIOS**

###### **Criterios para su localización.**

La Oficina de Planeación será la encargada de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios, previo análisis y motivación debidamente sustentada.

Previamente a ello deberán analizarse las siguientes circunstancias:

- a. La localización será en área distinta de la demarcada como centro de la ciudad, y a una distancia no menor de trescientos (300) metros de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y supermercados.
- b. Control previo que garantice la ubicación del cementerio en el sitio sin riesgos de carácter sanitario para la salud o el bienestar de la comunidad.
- c. La localización del Cementerio con relación a la dirección dominante de los vientos.
- d. La no interferencia de la ubicación del proyecto con aguas de uso doméstico o aún subterráneas que provengan o circulen a través del subsuelo del cementerio, causando contaminación a los emplazamientos circundantes.
- e. La eventual interferencia con los planes de servicio públicos.
- f. La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social, previstos en los planes de desarrollo municipal.

- g. La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.
- h. Que la localización de los cementerios en cuanto hace relación a las condiciones generales del terreno; nivel freático, condiciones geológicas, posibilidad de inundaciones, saneamiento previo, evacuación de residuos, factibilidad de servicios públicos complementarios, factibilidad de comunicaciones terrestres, concuerde con las normas establecidas en la presente reglamentación.
- i. El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en autopistas y vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas del transporte público, deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.
- j. La saturación de la zona en cuanto al servicio de cementerios.
- k. El Ministerio de Salud deberá fijar las circunstancias en que se declara saturado un cementerio o si deberá ser erradicado por no llenar las condiciones sanitarias requeridas.

**PARÁGRAFO:** Para la obtención de la licencia definitiva de construcción, deberá adjuntarse a los planos y demás documentos necesarios, Licencia ambiental de la Corporación Autónoma Regional CAR y el reglamento de funcionamiento del cementerio.

**Normas de urbanización y construcción para jardines - cementerios.**

Los jardines - cementerios tendrán un área mínima global de cuatro (4) hectáreas. Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios, serán los siguientes:

Cuarenta por ciento (40 %) para cementerios de cuatro (4) a diez (10) hectáreas.

Cuarenta y cinco por ciento (45 %) para cementerios mayores de (10) hectáreas a quince (15) hectáreas.

Cincuenta por ciento (50 %) para cementerios de más de quince (15) hectáreas.

El porcentaje restante, según el caso, constituye área libre la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes, y parqueaderos así:

- a. Vías interiores: Tendrán como mínimo una calzada de siete (7) metros de ancho.
- b. Retiros: Serán de un ancho mínimo de quince (15) metros, en todo el perímetro, y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. Podrán exigirse retiros mayores

o vías perimetrales, cuando otros usos no compatibles o las provisiones viales o de servicios, lo hicieren necesario.

c. El antejardín será de tres (3) metros en ambos costados de las vías interiores.

d. Parqueaderos: Se dispondrá de un área de aparcamiento con capacidad para un mínimo de cien (100) vehículos. Podrán exigirse áreas mayores por razón del sistema vial, las condiciones del tránsito vehicular o el volumen de servicios.

e. Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y un zócalo en muro de sobrecimiento. Por tanto, no se permitirán cerramientos en mampostería.

f. Colectores: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado.

g. Profundidad de la fosa: Mínima un metro (1 M) para el caso de fosas sencillas y de dos metros (2 M) cuando sean dobles.

h. El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.

**PARÁGRAFO:** Las edificaciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes: puesto de primeros auxilios, depósitos de maquinaria, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos, y unidades sanitarias independientes, tanto para el público como para los empleados.

#### **Hornos crematorios.**

Los cementerios y jardines - cementerios, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, según las normas vigentes.

#### **Normas De urbanización y construcción para cementerios con bóvedas.**

La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetará a las siguientes condiciones:

a. Área del terreno: mínima de dos (2) y máxima de cuatro (4) hectáreas.

b. Área de ocupación: hasta el treinta por ciento (30 %) del área total. En ella se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.

c. Retiros: De diez (10) metros de ancho como mínimo, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro. En linderos con zonas residenciales, dicho retiro será de veinte (20) metros como mínimo, requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.

d. Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y zócalo en muro de sobrecimiento.

Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas, recibirán tratamiento con acabados de fachada.

e. Circulaciones: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de tres (3) metros de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.

f. Alturas: Las edificaciones para bóvedas tendrán una altura máxima de cuatro (4) pisos. En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima del diez por ciento (10 %) construidas en piso duro y antideslizante.

g. Patios: Tendrán una dimensión mínima de diez (10) metros, por cada lado.

h. Especificaciones de las bóvedas: Los muros y separaciones serán de material macizo; el muro posterior tendrá un espesor mínimo de 0.20 metros, y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco (5) centímetros. Los pisos y cubiertas serán de concreto e impermeabilizados; el piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el tres por ciento (3 %) y estará provisto de un zócalo de diez (10) centímetros de altura.

i. El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila más alta tendrá separación mínima de 0.20 metros, en relación con el piso de la circulación y la cubierta, respectivamente.

#### **Basuras.**

Los cementerios deberán asignar un espacio para la recolección y tratamiento de los residuos que se producen al interior del establecimiento; dichos espacios deberán cumplir con las disposiciones vigentes.

### **Remodelación, adiciones y reformas.**

Cuando en los cementerios con bóvedas y en jardines - cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, éstas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los artículos anteriores.

Para el funcionamiento de salas de velación deberán cumplir los requisitos exigidos mediante el Decreto 1889 de julio 21 de 1986 (Código de Policía de Cundinamarca), en sus Artículos del 106 al 111 y demás normas concordantes.

## **PARTE II: ESPACIO PÚBLICO**

### **SECCIÓN 1: DEFINICIÓN Y GENERALIDADES**

**Artículo 171. DEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.** Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Constituyen el espacio público de la ciudad, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las construcciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo

**Artículo 172. CAMBIO DE DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.** El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas, no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sea canjeado por otros de características similares, previa concertación con la comunidad.

**Artículo 173. USO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Ningún área de uso público, podrá tener ningún tipo de enajenación respecto a su vocación como áreas colectivas. No podrán ser apropiadas por ningún particular, ni utilizadas para el vertimiento de



escombros, basuras, o como depósito permanente de cualquier tipo de material o elemento. Los vehículos no podrán utilizar el espacio público como áreas de parqueo. La Alcaldía Municipal velará por el respeto al espacio público, imponiendo sanciones a quienes hagan uso indebido de él.

## **SECCIÓN 2: ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS.**

**Artículo 174. DEFINICIÓN.** La zona de conservación hidrológica y protección de nacimientos se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos. (Ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.) Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. Entre ellos se encuentran las quebradas: Mosquera, El Arrastradero, La Parroquia, Pekín, Coburgo, Sabaneta, El Mangón, La Lagañosa y todos los cuerpos hídricos del casco urbano del municipio.

**Artículo 175. CAUCE NATURAL.** El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados.

**Artículo 176. . RONDA HIDRÁULICA.** La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.

A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.

B) Se establece como ronda un ancho no inferior de quince (15) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas en zonas urbanas desarrolladas.

C) Se establece como ronda un ancho no inferior de diez (10) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de las escorrentías naturales de los terrenos en zonas urbanas no desarrolladas.

**PARAGRAFO:** Paralelos a estas rondas hidráulicas únicamente se podrán desarrollar vías, zonas verdes, zonas comunes y fachadas, por ningún motivo se permitirá el manejo de culatas.

D) La Jefatura del Medio Ambiente o quien haga sus veces, en coordinación con de la Corporación Autónoma Regional CAR, elaborarán los estudios correspondientes para fijar el ancho de las rondas de las quebradas y escorrentías en conflicto dentro del perímetro urbano. Además elaborarán los estudios o los Planes de Manejo de cada una de las quebradas y escorrentías urbanas.

**Artículo 177. . ÁREAS DE PROTECCIÓN.** Las áreas de protección del sistema hídrico son de uso público, contiguas a la de la ronda hídrica, necesarias para la preservación y manejo ecológico de los recursos hídricos.

**Artículo 178. . DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.** La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.

**Artículo 179. USOS.** En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:

- Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.
- Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.

#### **SECCIÓN 4: ZONAS VERDES (Z.V.)**

##### **Artículo 180. DEFINICIÓN.**

Las zonas verdes y recreativas son las áreas destinadas para el esparcimiento y la recreación de los pobladores, pudiendo ser de carácter pasivo o activo.

- **Áreas de recreación pasiva** Tienen fines principalmente estéticos y ambientales. Las actividades humanas desarrolladas son ante todo el descanso y la contemplación.
- **Áreas de recreación Activa:** Práctica del ejercicio y el deporte, debiendo contar con una adecuada infraestructura en cuanto a equipamientos y edificaciones.

**Artículo 181. PROPIEDAD.**

Las áreas recreativas y deportivas pueden ser de uso público o privado, en estas últimas el uso está restringido a determinadas personas o colectividades. Ambas forman parte del espacio público.

**Artículo 182. USOS.**

En las zonas verdes se permiten los siguientes usos:

**Principal:** recreación activa y pasiva, uso forestal

**Restringidos:** edificaciones y equipamientos de apoyo a los usos principales, siempre y cuando su impacto sea mínimo

**SECCIÓN 5: ÁREAS DE UTILIDAD PÚBLICA (ZONAS VIALES)**

**Artículo 183. DEFINICIÓN**

Hacen referencia estas áreas a los corredores previstos para la circulación de vehículos y peatones y que en su conjunto configuran el plan vial y forman parte de la estructura del Espacio público.

**Artículo 184. CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS VIALES**

Son áreas viales de uso público las siguientes:

- Vías urbanas arteriales. ( V-0, V-1, V-2 y V-3, V-3A, V-3B, V-4 V-5, V5A, V-6,)
- Vías urbanas locales (V7, V8, V9, V10, V11, V11A y V12), cedidas al municipio.
- Peatonales.
- Los demás componentes del sistema vial. (puentes, glorietas, separadores, túneles, etc.)

**Artículo 185. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO**

Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

- Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos.
- Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.
- Las áreas de estacionamiento privado.

#### **Artículo 186. ZONAS DE RESERVA VIAL.**

Zonas de reserva en terreno para vías del plan vial arterial, son las requeridas para la futura construcción o ampliación de este tipo de vías y las obras requeridas en sus intersecciones. (puentes, glorietas, etc.)

#### **Artículo 187. TIPOS DE VÍAS**

Los tipos de vías urbanas determinados para la regulación y complementación de la malla vial existente y su prolongación hacia áreas previstas para la expansión, están previstas en el Plan Vial Municipal adoptado mediante el Artículo 88 y teniendo en cuenta a lo establecido en el Artículo 128 de este mismo Acuerdo

- Vías V-0: 100 mts.
- Vías V-1: 50 mts.
- Vías V-2: 50 mts.
- Vías V-3: 42 mts.
- Vías V-3 A: 42 mts.
- Vías V-4: 37 mts.
- Vías V-4 A: 35 mts
- Vías V-5: 30 mts.
- Vías V-5 A: 30 mts.
- Vías V-6: 26 mts.
- Vías V-7: 20 mts.
- Vías V-8: 18 mts.
- Vías V-9: 16 mts.
- Vías V-10: 14 mts.
- Vías V-11: 12 mts.
- Vías V-11 A: 10 mts.
- Vías V-12: 8 mts.

Para la definición de estos perfiles se tendrá en cuenta. (Ver Plano No 17)

### **SECCIÓN 6: ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS**

#### **Artículo 188. DEFINICIÓN DE ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Las zonas de servicios públicos son las destinadas a las redes de infraestructura de servicios domiciliarios, tanto para su abastecimiento, distribución, almacenamiento, y en general las destinadas a la prestación óptima de estos servicios; así mismo, incluye áreas para instalaciones de equipamiento anexas, y las necesarias para el control ambiental y de riesgo de las mismas.

**Artículo 189. DEFINICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**

Se entiende como servicios públicos domiciliarios los de energía eléctrica, gas y otras fuentes alternativas, acueducto, alcantarillados, manejo de residuos sólidos y telecomunicaciones.

**Artículo 190. AFECTACIONES POR SERVICIOS PÚBLICOS.**

Las áreas de afectación para infraestructura de servicios públicos son las requeridas para las ampliaciones y/o complementación de las redes y equipamiento anexo, afectarán a los inmuebles públicos y privados para los procesos de urbanización y construcción. Dichas afectaciones serán consignadas en detalle al plano oficial por la oficina de Planeación Municipal.

**SECCIÓN 7: ZONAS INSTITUCIONALES**

**Artículo 191. ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL**

Las zonas de actividad institucional son las destinadas a la prestación de servicios de educación, salud, de servicios, abastecimiento e institucional.

**Artículo 192. USO DE LAS ZONAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL.**

Las áreas para actividad institucional y sus instalaciones pueden ser de uso público o restringido. Estas últimas pueden hacer parte del espacio público si el interés colectivo es manifiesto y conveniente.

**Artículo 193. ZONAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL, RECREATIVA, CULTURAL Y DEPORTIVA.**

Se refiere a las áreas reservadas para la localización futura de equipamientos de carácter institucional, recreativos, culturales y deportivos, faltantes a la actual infraestructura del municipio.

**Artículo 194. REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICACIONES LOCALIZADAS EN ZONAS INSTITUCIONALES RECREATIVA, CULTURAL Y DEPORTIVA.**

Las normas para los usos, alturas, densidades, índices de ocupación, aislamientos, de los predios localizados en estas áreas, serán definidas mediante un Plan Parcial.

## **SECCIÓN 8: CESIONES DEL SUELO URBANO Y AFECTACIONES**

### **Artículo 195. CESIONES DE SUELO URBANO**

Las cesiones de suelo urbano constituyen el mecanismo para disponer de globos de terreno, necesarios para la consolidación del espacio público.(Ver Plano No 13)

### **Artículo 196. CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES**

Las cesiones se clasifican de la siguiente manera:

- **CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO – TIPO A** - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito al municipio, destinado a la conformación de zonas verdes, suelos de protección y equipamiento comunal público.
- **CESIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL – TIPO B** - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito para el desarrollo de equipamiento comunal privado requerido por los residentes de una construcción o un conjunto de ellas.

### **Artículo 197. AFECTACIONES**

El área de afectaciones se refiere a los terrenos destinados para la construcción o ampliación de vías y de sus obras necesarias; para la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, sus obras de infraestructura y las respectivas áreas de aislamiento ambiental; y otras que determine la administración municipal.

Las áreas de afectación deben ser transferidas a título gratuito al municipio por parte de los urbanizadores y propietarios de los predios afectados.

## **SUB SECCIÓN 1: RÉGIMEN DE CESIONES**

### **Artículo 198. EXIGENCIA Y PORCENTAJES DE CESIÓN TIPO A:**

Se exigen cesiones tipo A, en los siguientes casos:

- Predios con un área igual o mayor a 1200 M<sup>2</sup>, localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento, siempre y cuando sean deslindables de los predios de uso público colindantes.
- Predios de cualquier tamaño que se localicen en áreas de desarrollo a saber:  
Áreas para vivienda de interés social.

Áreas de desarrollo habitacional.  
Áreas de actividad múltiple.

Para los anteriores casos, se aplicará un mínimo del veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable (A.N.U.); lo cual no incluye las áreas destinadas para las vías, las que serán de acuerdo a la necesidad de acceso a cada uno de los lotes del desarrollo urbanístico.

## **SUB SECCIÓN 2. CESIÓN TIPO A SEGÚN USOS.**

Según el tipo de uso del desarrollo urbanístico propuesto, se debe reservar la cesión tipo A en relación con la totalidad del área neta urbanizable.

Si el proyecto urbanístico presenta lotes con varios usos, las cesiones tipo A se calculan separadamente así:

- Para los usos principales y los complementarios deben preverse los porcentajes exigidos para el principal, calculados sobre el área destinada a ambos usos.
- En los usos compatibles debe preverse los porcentajes exigidos por la norma para ellos, calculada sobre el área que se les destina.
- En caso de modificaciones posteriores, las cesiones deberán corresponder a las exigidas para los nuevos usos propuestos.

### **Artículo 199. CARÁCTER PÚBLICO DE LAS ZONAS DE CESIÓN TIPO A**

Para garantizarlo, su diseño debe tener en cuenta lo siguiente:

- Ubicación
- Tener acceso directo desde la vía vehicular pública existente o proyectada, o desde cualquier otra forma de espacio público existente, por parte de cualquier persona.
- Localizarse preferiblemente aledañas a otras a otras zonas de cesión tipo A, con el objeto de garantizar globos de espacio público continuo.

- Cuando el predio a desarrollarse colinde con cuerpos hídricos, la cesión tipo A debe localizarse contigua a ellos.
- Las cesiones se podrán localizar también en áreas determinadas como suelos de protección, con el objeto de consolidar las áreas verdes y de prioridad ecológica. En virtud de ello la oficina de planeación determinará tales espacios que deberán conformarse con tales cesiones.
- Para el cálculo de las cesiones Tipo A no se contabilizarán las Rondas Hídricas.
- Dimensionamiento:

Las relaciones entre frente y profundidad se regularán de la siguiente manera:

- Si el frente mide menos de quince metros, la profundidad debe ser máximo el triple de este, con un mínimo de cuarenta metros.
- Si el frente mide entre quince y cuarenta metros, la profundidad debe ser como máximo dos veces el frente con un mínimo de diez metros.
- Si el frente mide mas de cuarenta metros, la profundidad debe ser máximo cinco veces el frente y mínimo un tercio de él.

Se exime del cumplimiento de estas medidas a las cesiones que se localizan en los suelos de protección y en áreas de complementación del sistema vial.

Áreas mínimas.

- El 60% de la cesión tipo A debe localizarse en un solo globo de terreno, el resto debe distribuirse en globos con áreas no menores a 1200 m<sup>2</sup>.
- Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 600 m<sup>2</sup>, debe localizarse en un solo globo de terreno.

#### **Artículo 200. DESTINACIÓN DE LA CESIÓN TIPO A.**

La destinación de las zonas tipo A corresponde a los siguientes usos:



## **RECREATIVO**

Un mínimo del 60 % de la cesión tipo A se destinará a la consolidación de los suelos de protección, parques, zonas verdes, espacios urbanos abiertos, sin cubierta de ningún tipo.

## **EQUIPAMIENTO COMUNAL**

Será un máximo del 35 % de la cesión tipo A. En desarrollos residenciales la suma de las áreas recreativas con las de equipamiento comunal no podrá ser menor del 75%, en los demás desarrollos no será menor al 65%.

Dentro del área de equipamiento comunal se puede construir lo siguiente:

- Instalaciones de servicios comunitarios: No deben superar la cuarta parte del equipamiento comunal. Son los que se enumeran a continuación:

Culturales

Capillas

Centros de salud

Centros de atención al menor (guarderías, asistencia social)

Salones comunales.

Sistemas de extinción de incendios (Hidrantes mínimo cada dos cuadras)

- Instalaciones de servicios públicos: Sin sobrepasar la cuarta parte del equipamiento comunal

Instalaciones de producción y mercadeo de uso comunitario:

Para las urbanizaciones de desarrollo progresivo y VIS sin sobrepasar la mitad del equipamiento comunal, se especifican como tal los centros de acopio, almacenes cooperativos, talleres artesanales y micro empresas comunitarias.

## **C) COMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA VIAL**

Se exige en desarrollos urbanísticos residenciales una cesión mínima de un 25% del área bruta de predio. En desarrollos diferentes al residencial una cesión mínima de un 30 % de la cesión se localizará anexo a estas vías.

La complementación del sistema vial se coloca siempre anexa al espacio público vial local, con excepción de las áreas de estacionamiento público, podrán destinarse a los siguientes elementos:

Como sobrecancho de andenes.

Se da para el caso de que los andenes tengan un ancho mínimo de 3,5 metros y de lugar a vías o tramos viales de por lo menos dieciséis metros de ancho y tramos no menores a veinte metros de longitud

Como área de estacionamiento público.

Para estacionamientos adicionales a los exigidos en las normas específicas y concentrados en áreas descubiertas no menores a 200 m<sup>2</sup>, dentro de las cuales no se contabilizarán las áreas de circulación.

#### **Artículo 201. PAGOS COMPENSATORIOS DE LAS CESIONES TIPO A**

- En casos en los cuales no sea posible localizar la cesión tipo A en predio alguno, se permitirá el pago de estas en dinero, para lo cual la Alcaldía creará un Fondo para la futura adquisición de los espacios destinados para ellas, bajo ninguna circunstancia los recursos del Fondo podrán tener una destinación diferente.
- En caso de que la alcaldía determine la necesidad de una obra importante para la comunidad, determinada como cesión tipo A, podrá determinar el pago de parte de estas en dinero, para la consolidación de tal obra. El monto de esta suma no podrá ser mayor al 30% del costo total de la cesión.
- Es viable realizar pagos compensatorios en terreno, siempre y cuando se localice en los predios destinados para tal fin por la alcaldía.

#### **SUB SECCIÓN 3: CESIONES TIPO B - EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

##### **Artículo 202. DESTINACIÓN**

- Las cesiones tipo B están conformadas por áreas tanto de propiedad como de uso privado comunal. No es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna de las unidades privadas ni imponer restricciones en su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.
- Serán contabilizadas como equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas verdes, plazuelas y áreas adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

- Las áreas de circulación vehicular, los cuartos de bombas, mantenimiento, estaciones, basuras y similares, no serán contabilizadas como equipamiento comunal, tampoco lo serán los corredores ni demás zonas de circulación requeridas para acceder a las unidades privadas.

**Artículo 203. EXIGENCIAS DE CESIÓN TIPO B**

Se exigen equipamientos comunales en cesión tipo B cuando se proyecten desarrollos urbanísticos de mas de 1200 m<sup>2</sup> de área neta construida o de mas de ocho unidades de vivienda, en cualquiera de las áreas de tratamiento que se localice.

Las cesiones tipo B exigidas serán las siguientes de acuerdo a los usos complementarios y compatibles:

USO	PROPORCIÓN	DISTRIBUCION		
		ZONAS VERDES Y RECREATIVAS INTERNAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Vivienda	20 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 40%	Min. 15%	Max. 25%
Vivienda de interés social	10 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 40%	Min. 10%	Max. 25%
Comercio	9 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 30%	Min. 10%	Max. 25%
Institucional	9 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 30%	Min. 20%	Max. 25%
Industrial	8 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 40%	Min. 20%	Max. 25%

A.N.C : área neta construida.

**Artículo 204. LOCALIZACIÓN.**

El equipamiento comunal en cesiones tipo B deberá localizarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad, con acceso directo a ellas. En todos los desarrollos debe localizarse en el piso o en el nivel del terreno en un mínimo del 60%.

**SECCIÓN 9: ZONAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA**

**SUB SECCIÓN 1: ZONA DE CONSERVACIÓN HISTORICA Y CULTURAL**

**Artículo 205. DEFINICIÓN**

Las edificaciones y elementos de conservación histórica y cultural son aquellos que deben ser preservados como elemento primordial de la memoria colectiva del municipio, como patrimonio cultural inmueble y memoria urbana, y como representación de la comunidad como grupo social. Determina la protección de los inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, estéticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc., merecen ser conservados.

**ZONA DE CONSERVACIÓN HISTORICA Y CULTURAL** Constituida por los frentes de las manzanas ubicadas en las calles sexta 6ª y séptima 7ª y las carreras sexta 6ª y séptima 7ª, considerado el centro histórico del municipio. (Ver plano No 13)

Las normas generales para este sector serán definidas mediante el Plan Parcial denominado Plan Parcial de Conservación.

**SUB SECCION 2: ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

**Artículo 206. USOS**

Los usos determinados para las edificaciones de conservación histórica y cultural arquitectónica serán los siguientes:

Principal:

- Vivienda.
- Comercio tipo 1
- Institucional tipo 1

B) Restringidos

- Comercio tipo 2
- Institucional tipo 2

- C) Prohibidos:  
- Los no mencionados

### **SUB SECCIÓN 3: ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 207. DEFINICIÓN.**

Las áreas de conservación urbanística son aquellos sectores urbanos que por sus calidades arquitectónicas, urbanísticas, históricas, estéticas, culturales, ambientales, paisajísticas, etc., deben mantener y recuperar dichos valores.

Ubicadas en los sectores con cierto valor urbanístico y se determinan así:

Fontanar  
Los Ocobos  
Belmira  
Santa Anita  
Santa Ana  
Santa Ana Reservado  
Manila  
La Marsella

#### **Artículo 208. USOS**

Los usos determinados para las edificaciones de conservación urbanística serán los siguientes:

##### Principales

- Vivienda
- Comercio tipo 1
- Institucional tipo 1

##### Restringidos

- Comercio tipo 2
- Institucional tipo 2

##### Prohibidos:

- Los no mencionados

**PARÁGRAFO:** los usos restringidos deben ceñirse a los siguientes parámetros:

- Deben ajustarse al diseño original y a los valores de la construcción, no alterando sus características urbanísticas, paisajistas y tipológicas.
- Deben restringir todo tipo de impacto que pueda afectar el sector.
- No deben sobrepasar la capacidad de soporte de uso de las edificaciones
- Deben Mitigar todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos, que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones.

### **PARTE III: ÁREAS DE DESARROLLO**

#### **Artículo 209. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.**

Áreas de desarrollo son aquellas zonas que se deben incorporar a procesos de urbanización, para que de esta forma satisfagan las necesidades de vivienda y otros, demandadas por el crecimiento poblacional y urbano. Por lo tanto, la Administración Municipal debe incentivar su ocupación según las demandas reales, orientando la construcción de vías y redes de servicios públicos, al igual que controlando su ocupación racionalmente de acuerdo a la normativa vigente.(Ver Plano No 13)

Para efectos de la presente normativa se consideran como áreas de desarrollo las siguientes:

- Areas para vivienda de interés social.
- Áreas de desarrollo habitacional.
- Áreas de actividad múltiple.
- Los predios deslindables de las áreas de uso público colindantes, localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento al interior del perímetro urbano, que posean un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m<sup>2</sup>.

#### **SECCIÓN 1: ÁREA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 210. DEFINICIÓN.**

Las áreas para vivienda de interés social, corresponden a los sectores de desarrollo habitacional de densidad Alta que fije el presente Acuerdo, localizados al interior del casco urbano, para el desarrollo futuro de este tipo de unidades habitacionales.

Deberá cumplir con la norma general establecida en este Acuerdo para la zona de desarrollo habitacional de densidad alta.

**SECCIÓN 2: ÁREA PARA DESARROLLO HABITACIONAL**

**Artículo 211. DEFINICIÓN.**

Las áreas para desarrollo habitacional, son las determinadas para satisfacer las necesidades de vivienda, generadas por el crecimiento de la población, en esta área se reducen ostensiblemente los usos impactantes, para permitir un mejor hábitat especializado en vivienda.

**Artículo 212. AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA**

Se ha denominado área de desarrollo habitacional de densidad alta a la zona delimitada en el plano de uso del suelo urbano (ver plano No 13) caracterizada por estar prevista para albergar un alto número de habitantes por hectárea, con densidades promedio de 405 habitantes por hectárea para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, características que se conservarán y para las cuales regirán las siguientes normas

**USO PRINCIPAL:** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.

**USO COMPLEMENTARIO:** Institucional tipo 1 zonas de parqueo y equipamiento.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comercio tipo 1, se podrá desarrollar sobre vías vehiculares con calzada mínima de 7 metros, en locales aptos para este uso.

**DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA POR HECTAREA:** La máxima densidad será de noventa unidades de vivienda por hectárea.

**AREA Y FRENTE MINIMO DE LOTE:** Para vivienda unifamiliar el área mínima del lote será de 72 metros cuadrados y un frente mínimo de 6 metros; para vivienda bifamiliar el área mínima del lote será de 98 metros cuadrados y el frente no menor a 7 metros lineales; para vivienda multifamiliar en 3 pisos el área mínima del lote será de 144 metros cuadrados y el frente mínimo del lote será de 9 metros lineales; para vivienda en 4 pisos el área mínima del lote será de 180 metros cuadrados y el frente mínimo del

lote será de 9 metros lineales; para vivienda multifamiliar en 5 pisos el área mínima del lote será de 240 metros cuadrados y el frente mínimo de 12 metros lineales.

**AREA DE OCUPACION:** El área máxima de ocupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar será el 60%; para uso institucional será un área máxima del 35% del área del lote.

**AREA DE CONSTRUCCION:** Para vivienda unifamiliar será del 120% de la superficie total del lote; para vivienda bifamiliar será del 130% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en tres pisos, será del 175% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en 4 pisos será del 255% de la superficie total del lote y para vivienda multifamiliar en 5 pisos será del 280% de la superficie total del lote.

#### DENSIDAD ALTA

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA	# DE PISOS	DENSIDAD VIV/HEC	DENSIDAD HAB/HEC
Unifamiliar	6 m	12 m	72 m <sup>2</sup>	1-2 PISOS	90 Viv/Hac	405
V.I.S.	6 m	12 m	72 m <sup>2</sup>	5-PISOS	100 Viv/Hac	495
Bifamiliar	7 m	14 m	98 m <sup>2</sup>	2-PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	9 m	16 m	144 m <sup>2</sup>	3- PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	10 m	18 m	180 m <sup>2</sup>	4-PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	12 m	20 m	240 m <sup>2</sup>	5-PISOS	90 Viv/Hac	405

**ALTURAS:** Para vivienda unifamiliar máximo 2 pisos; para vivienda bifamiliar máximo 2 pisos y altillo; para vivienda multifamiliar de 3, 4 y 5 pisos según el área del lote.

**PARAGRAFO:** Todo proyecto individual o agrupación de vivienda deberá cumplir con lo estipulado en la ley de sismoresistencia y sus decretos reglamentarios, en cuanto a los estudios y diseños estructurales teniendo en cuenta el número de viviendas y las alturas a construir en el proyecto.



**RETROCESO ANTERIOR (ANTEJARDIN):** Para vivienda unifamiliar y bifamiliar, mínimo 2 metros; para vivienda multifamiliar mínimo 2.50 metros.

**RETROCESO POSTERIOR:** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de 3 pisos, será de 3 metros a lo ancho del predio; para vivienda multifamiliar de 4 y 5 pisos será de 4 metros a lo ancho del predio.

**POZOS DE LUZ:** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de 3 pisos será de 9 metros cuadrados con un lado de 3 metros; para vivienda multifamiliar de 4 pisos será de 16 metros cuadrados con un lado de 4 metros y para vivienda multifamiliar de 5 pisos será de 20 metros cuadrados con un lado de 4 metros.

**Artículo 213. AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA:** Se ha denominado área de desarrollo habitacional de densidad media a la zona delimitada en el plano de uso del suelo urbano (ver plano No.13) Caracterizada por estar prevista para albergar un medio número de personas por hectárea, con densidades promedio de 315 habitantes por hectárea para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, características que se conservarán y para las cuales regirán las siguientes normas

**USO PRINCIPAL:** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.

**USO COMPLEMENTARIO:** Institucional tipo 1 zonas de parqueo y equipamiento.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comercio tipo 1, se podrá desarrollar sobre vías vehiculares con calzada mínima de 7 metros, en locales aptos para este uso.

**DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA POR HECTAREA:** La máxima densidad será de setenta (70) unidades de vivienda por hectárea.

**AREA Y FRENTE MINIMO DE LOTE:** Para vivienda unifamiliar el área mínima del lote será de 105 metros cuadrados y un frente mínimo de 7 metros; para vivienda bifamiliar el área mínima del lote será de 144 metros cuadrados y el frente no menor a 8 metros lineales; para vivienda multifamiliar en 3 pisos el área mínima del lote será de 180 metros cuadrados y el frente mínimo del lote será de 10 metros lineales; para vivienda en 4 pisos el área mínima del lote será de 240 metros cuadrados y el frente mínimo del

lote será de 12 metros lineales; para vivienda multifamiliar en 5 pisos el área mínima del lote será de 300 metros cuadrados y el frente mínimo de 20 metros lineales.

**AREA DE OCUPACION:** El área máxima de ocupación para vivienda unifamiliar será el 50%, bifamiliar será el 60% y multifamiliar será el 55%; para uso institucional será un área máxima del 35% del área del lote.

**AREA DE CONSTRUCCION:** Para vivienda unifamiliar será del 100% de la superficie total del lote; para vivienda bifamiliar será del 150% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en tres pisos, será del 165% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en 4 pisos será del 220% de la superficie total del lote y para vivienda multifamiliar en 5 pisos será del 275% de la superficie total del lote.

**DENSIDAD MEDIA**

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA	# DE PISOS	DENSIDAD	DENSIDAD HAB/HEC
Unifamiliar	7 m	15 m	105 m2	1-2 PISOS	70 Viv/Hac	315
Bifamiliar	8 m	18 m	144 m2	2-PISOS	70 Viv/Hac	315
Multifamiliar	10 m	18 m	180 m2	3- PISOS	70 Viv/Hac	315
Multifamiliar	12 m	20 m	240 m2	4-PISOS	70 Viv/Hac	315
Multifamiliar	15 m	20 m	300 m2	5-PISOS	70 Viv/Hac	315

**ALTURAS:** Para vivienda unifamiliar máximo 2 pisos; para vivienda bifamiliar máximo 2 pisos y altillo; para vivienda multifamiliar de 3, 4 y 5 pisos según el área del lote.

**PARAGRAFO:** Todo proyecto individual o agrupación de vivienda deberá cumplir con lo estipulado en la ley de sismoresistencia y sus decretos reglamentarios, en cuanto a los estudios y diseños estructurales teniendo en cuenta el número de viviendas y las alturas a construir en el proyecto.

**RETROCESO ANTERIOR (ANTEJARDIN):** Para vivienda unifamiliar y bifamiliar, mínimo 3 metros; para vivienda multifamiliar mínimo 4 metros.

**RETROCESO POSTERIOR:** Para vivienda..

**POZOS DE LUZ:** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar será de 9 metros cuadrados con un lado de 3 metros; para vivienda multifamiliar de 3 y 4 pisos será de 16 metros cuadrados con un lado de 4 metros y para vivienda multifamiliar de 5 pisos será de 20 metros cuadrados con un lado de 4 metros.

**Artículo 214. AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD BAJA**

Se ha denominado área de desarrollo habitacional de densidad baja a la zona delimitada en el plano de uso del suelo urbano (ver plano No. 13) Caracterizada por estar prevista para albergar un bajo número de personas por hectárea, con densidades promedio de 135 habitantes por hectárea para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, características que se conservarán y para las cuales regirán las siguientes normas

**USO PRINCIPAL:** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.

**USO COMPLEMENTARIO:** Institucional tipo 1 zonas de parqueo y equipamiento.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comercio tipo 1, se podrá desarrollar sobre vías vehiculares con calzada mínima de 7 metros, en locales aptos para este uso.

**DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA POR HECTAREA:** La máxima densidad será de cuarenta unidades de vivienda por hectárea.

**AREA Y FRENTE MINIMO DE LOTE:** Para vivienda unifamiliar el área mínima del lote será de 162 metros cuadrados y un frente mínimo de 9 metros; para vivienda bifamiliar el área mínima del lote será de 264 metros cuadrados y el frente no menor a 12 metros lineales; para vivienda multifamiliar en 3 pisos el área mínima del lote será de 500 metros cuadrados y el frente mínimo del lote será de 20 metros lineales; para vivienda en 4 pisos el área mínima del lote será de 640 metros cuadrados y el frente mínimo del lote será de 20 metros lineales; para vivienda multifamiliar en 5 pisos el área mínima del lote será de 850 metros cuadrados y el frente mínimo de 25 metros lineales.

**AREA DE OCUPACION:** El área máxima de ocupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar será el 55%, para uso institucional será un área máxima del 35% del área del lote.

**AREA DE CONSTRUCCION:** Para vivienda unifamiliar será del 110% de la superficie total del lote; para vivienda bifamiliar será del 137.5% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en tres pisos, será del 165% de la superficie total del lote;

para vivienda multifamiliar en 4 pisos será del 220% de la superficie total del lote y para vivienda multifamiliar en 5 pisos será del 275% de la superficie total del lote.

### DENSIDAD BAJA

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA	# DE PISOS	DENSIDAD	DENSIDAD HAB/HEC
Unifamiliar	9 m	18 m	162 m <sup>2</sup>	1-2 PISOS	40 Viv/Hac	135
Bifamiliar	12 m	22 m	264 m <sup>2</sup>	2-PISOS	40 Viv/Hac	135
Multifamiliar	20 m	25 m	500 m <sup>2</sup>	3- PISOS	40 Viv/Hac	135
Multifamiliar	20 m	32 m	640 m <sup>2</sup>	4-PISOS	40 Viv/Hac	135
Multifamiliar	25 m	34 m	850 m <sup>2</sup>	5-PISOS	40 Viv/Hac	135

**ALTURAS:** Para vivienda unifamiliar máximo 2 pisos; para vivienda bifamiliar máximo 2 pisos y altillo; para vivienda multifamiliar de 3, 4 y 5 pisos según el área del lote.

**PARAGRAFO:** Todo proyecto individual o agrupación de vivienda deberá cumplir con lo estipulado en la ley de sismoresistencia y sus decretos reglamentarios, en cuanto a los estudios y diseños estructurales teniendo en cuenta el número de viviendas y las alturas a construir en el proyecto.

**RETROCESO ANTERIOR (ANTEJARDIN):** Para vivienda unifamiliar mínimo 4 metros; para vivienda bifamiliar y multifamiliar mínimo 5 metros.

**RETROCESO POSTERIOR:** Para vivienda unifamiliar será mínimo de 4 metros, para vivienda bifamiliar y multifamiliar, será mínimo de 5 metros a lo ancho del predio.

**POZOS DE LUZ:** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de 3 pisos será de 12 metros cuadrados por un lado de 4 metros; para vivienda multifamiliar de 4 y cinco pisos será de 20 metros cuadrados por un lado de 4 metros.

### SECCIÓN 3: ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

#### DEFINICIÓN.

Zonas en las que se permiten una combinación libre de vivienda, comercio, servicios y equipamiento institucional, en tanto no se supere con una sola actividad el 70% del área neta urbanizable.

**Artículo 215. AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE ESPECIAL:** Esta se encuentra en la zona central del municipio, y se destaca por ser la zona con mas desarrollo comercial dentro del municipio y presenta gran diversidad de usos, para su reglamentación definitiva se elaborará el Plan Parcial de Renovación o Redesarrollo y su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano (Ver plano No 13)

#### **Artículo 216. AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE ESPECIAL**

**Definición:** Esta área esta destinada para establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial, se da prioridad a los establecimientos comerciales como son: talleres de mecánica, latonería, ornamentación, carpintería, depósitos de maderas, materiales de construcción, etc., se localiza en los predios que dan frente sobre la Autopista Panamericana en el tramo comprendido entre el cruce con el camino Real del Cuja y la entrada al actual botadero de basura y su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano (Ver plano No 13), para esta zona se reglamentan los siguientes usos:

<b>Usos principales:</b>	comercio tipo 1, 2 y 3.
<b>Usos complementarios:</b>	. institucional 1, 2 y 3
<b>Usos condicionados:</b>	comercio tipo 3 usos condicionados, Industria tipo 3 condicionados a licencia Ambiental. vivienda unifamiliar, bifamiliar y Multifamiliar, industria 1 y 2, Comercio tipo 3 F, institucional tipo 2 G, 25%
<b>Usos prohibidos:</b>	
<b>Cesiones Tipo A:</b>	150 M2
<b>Area mínima lote:</b>	8.00 M.
<b>Frente mínimo lote:</b>	90 Viv/hec. en zona de actividad habitacional de densidad alta, 70 Viv/hec. en zona de actividad habitacional de densidad alta, para proyectos de V.I.S. 100 Viv/hec.
<b>Densidad Máxima:</b>	

Hacen parte de la norma para este sector los Usos condicionados de comercio tipo 3 (C-3)

#### **SECCIÓN 4: ÁREAS DE COMERCIO**

##### **DEFINICIÓN.**

Zonas en las que se permite como uso principal las actividades de comercio y que para este Acuerdo se determinan de la siguiente manera:

- 1) AREAS COMERCIALES TIPO 1 (C-1)
- 2) AREAS COMERCIALES TIPO 2 (C-2)
- 3) AREAS COMERCIALES TIPO 3 (C-3)
- 4) COMERCIO TIPO 3 (C-3) ESPECIAL

#### **Artículo 217. AREAS COMERCIALES TIPO 1 (C-1)**

**Definición:** Es aquel comercio que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrial. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción mayor a 60 m<sup>2</sup>; su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano (Ver plano No 13)

<b>Usos principales:</b>	comercio tipo 1
<b>Usos complementarios:</b>	vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
<b>Usos condicionados:</b>	Institucional 1
<b>Usos prohibidos:</b>	Centros comerciales y los no mencionados
<b>Cesiones Tipo A:</b>	25%
<b>Area mínima local:</b>	15 M2 servicios públicos básicos Independientes

Para la definición de las normas urbanísticas, en cada uno de los casos, se deberán tener en cuenta las determinadas para las áreas de desarrollo habitacional en la respectiva densidad dónde ubique el proyecto.

### Artículo 218. AREAS COMERCIALES TIPO 2 (C-2)

**Definición:** Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna. Pertenecen a este grupo los locales con áreas mayores a 60 m<sup>2</sup>. Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por separado; su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano (Ver plano No 13)

<b>Usos principales:</b>	comercio tipo 1 y 2
<b>Usos complementarios:</b>	vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
<b>Usos condicionados:</b>	Institucional 1, centro comerciales
<b>Usos prohibidos:</b>	Los no mencionados
<b>Cesiones Tipo A:</b>	25%
<b>Area mínima local:</b>	60 M2 servicios públicos básicos Independientes, en centros comerciales esta no podrá ser menor de 9 m <sup>2</sup>

Para el desarrollo de proyectos de centros comerciales requerirán un área mínima de 6.400.00 M<sup>2</sup>.

Para la definición de las normas urbanísticas, en cada uno de los casos, se deberán tener en cuenta las determinadas para las áreas de desarrollo habitacional en la respectiva densidad dónde ubique el proyecto.

### Artículo 219. AREAS COMERCIALES TIPO 3 (C-3)

**Definición:** Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial, su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano (Ver plano No 13)

<b>Usos principales:</b>	comercio tipo 1, 2, 3.
<b>Usos complementarios:</b>	vivienda unifamiliar, bifamiliar
<b>Usos condicionados:</b>	Industrial 1, Institucional 1
<b>Usos prohibidos:</b>	Los no mencionados
<b>Cesiones Tipo A:</b>	25%
<b>Area mínima local:</b>	150 M2 servicios públicos básicos Independientes, en centros comerciales esta no podrá ser menor de 25 m <sup>2</sup>

Para el desarrollo de proyectos de centros comerciales requerirán un área mínima de 6.400.00 M2.

Para la definición de las normas urbanísticas, en cada uno de los casos, se deberán tener en cuenta las determinadas para las áreas de desarrollo habitacional en la respectiva densidad dónde ubique el proyecto.

### **Artículo 220. ZONA DE COMERCIO TIPO 3 (C-3) ESPECIAL**

Definición: Es la zona comercial especial localizada en el barrio Potosí, que por tendencia y tradición viene generando actividades de alto impacto ambiental, su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano. (Ver plano No 13), para esta zona se reglamentan los siguientes usos:

Venta de bienes:

- A) Servicio automotriz:, talleres, servitecas, talleres eléctricos, lavautos, pintura y latonería, estaciones de servicio (Con permiso especial de la Oficina de Planeación)
- B) Venta y exhibición de vehículos y maquinaria
- C) Venta de muebles
- D) Grandes bodegas de almacenamiento y deposito.
- E) Graneros
- F) Ornamentación, chatarrerías, reciclaje. (Con permiso especial de la Oficina de Planeación)

Venta de Servicios:

- A) Canchas de tejo
- B) Recreativos: cines, juegos de mesa, billares.

Se permitirán los usos del comercio (C-1) y (C-2), exceptuando las actividades de turismo como hoteles, albergues, hospedajes y similares.

Serán compatibles los usos de vivienda que estén vinculados al comercio, no siendo este su uso principal.

<b>Usos principales:</b>	comercio tipo 1, 2, 3.
<b>Usos complementarios:</b>	vivienda unifamiliar, bifamiliar
<b>Usos condicionados:</b>	los condicionados en el comercio tipo 3, Industrial 1, Institucional 1
<b>Usos prohibidos:</b>	Los no mencionados



<b>Cesiones Tipo A:</b>	25%
<b>Area mínima local:</b>	150 M2 servicios públicos básicos Independientes, en centros comerciales esta no podrá ser menor de 25 m2

Para el desarrollo de proyectos de centros comerciales requerirán un área mínima de 6.400.00 M2.

Para la definición de las normas urbanísticas, en cada uno de los casos, se deberán tener en cuenta las determinadas para las áreas de desarrollo habitacional en la respectiva densidad dónde ubique el proyecto.

#### **SECCIÓN 5: ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL**

**Definición:** Se definen como Áreas de Actividad institucional y de servicio a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de las instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental, regional o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y /o Judicial; también se asumen como tal algunos equipamientos manejados por particulares pero dedicados a la prestación de servicios de alcance social. (Ver plano No 13)

#### **Artículo 221. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EDUCATIVA**

**Definición:** Esta zona aquella destinada a actividades y de prestación de servicios educativos, su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano. (Ver plano No 13)

<b>Usos principales:</b>	Institucional tipo 1A y C, 2A y 3A
<b>Usos complementarios:</b>	institucional 1B, comercio tipo 1
<b>Usos condicionados:</b>	institucional tipo 2 D y F
<b>Usos prohibidos:</b>	los no mencionados
<b>Cesiones Tipo A:</b>	25%
<b>Indice de ocupación:</b>	35%
<b>Indice de construcción:</b>	175%.

#### **Artículo 222. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EDUCATIVA RECREATIVA CULTURAL Y DEPORTIVA**

**Definición:** Esta zona aquella destinada a actividades y de prestación de servicios educativos, recreativos, culturales y deportivos del nivel regional, cuya reglamentación

será objeto de un Plan Parcial denominado Plan Parcial AREA DE ACTIVIDAD EDUCATIVA, RECREACIONAL, CULTURAL Y DEPORTIVA, su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano. (Ver plano No 13)

**Artículo 223.** La Administración Municipal en el corto plazo elaborará el Plan Parcial denominado AREA DE ACTIVIDAD EDUCATIVA, RECREACIONAL, CULTURAL Y DEPORTIVA

**Artículo 224. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS ESPECIALES**

**Definición:** Esta zona esta destinada para usos institucionales especiales como es la habilitación de espacio público y zonas verdes y en la que se permitirá el funcionamiento de actividades de esparcimiento y algunos usos institucionales de bajo impacto, como el cuerpo de bomberos, defensa civil del nivel municipal, su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano. (Ver plano No 13)

<b>Usos principales:</b>	Institucional tipo 1D, institucional tipo 2 C, F
<b>Usos complementarios:</b>	institucional tipo 3 G, comercio tipo 1
<b>Usos condicionados:</b>	institucional tipo 3 I
<b>Usos prohibidos:</b>	los no mencionados
<b>Cesiones Tipo A:</b>	25%
<b>Indice de ocupación:</b>	35%
<b>Indice de construcción:</b>	175%.

**Artículo 225. ZONAS DE DESARROLLO PRIORITARIO** Para determinar las zonas de desarrollo prioritario se tendrán en cuenta las etapas que se propongan en el proyecto marco de servicios públicos.

**SECCIÓN 6: PATRONES DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 226. SUBDIVISIONES PREDIALES.**

Cualquier proceso de subdivisión de terrenos urbanizables, no urbanizados, en predios o lotes con áreas inferiores a 1200 M2, requiere de un estudio especial, por medio de la cual se determinará el régimen de afectaciones y cesiones.

**PARAGRAFO 1:** En cumplimiento de lo preceptuado en las normas de protección ambiental y del uso del suelo, toda subdivisión o fraccionamiento de terreno en áreas menores, debe ser aprobada mediante licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal

**SUB SECCIÓN 1: DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 227. DEFINICIÓN.**

Desarrollo por construcción es aquel por el cual es viable el desarrollo de un predio de tamaño reducido, sin que medien procesos de urbanización alguno.

**Artículo 228. REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN**

Los predios individuales, que surjan por loteos, que formen parte de urbanizaciones, o que se originen por cualquier proceso de subdivisión predial, deben cumplir con los siguientes requisitos

A) Tener las siguientes dimensiones mínimas según la densidad en que se encuentren:

**DENSIDAD ALTA**

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA	# DE PISOS	DENSIDAD VIV/HEC	DENSIDAD HAB/HEC
Unifamiliar	6 m	12 m	72 m2	1-2 PISOS	90 Viv/Hac	405
V.I.S.	6 m	12 m	72 m2	5-PISOS	100 Viv/Hac	495
Bifamiliar	7 m	14 m	98 m2	2-PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	9 m	16 m	144 m2	3- PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	10 m	18 m	180 m2	4-PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	12 m	20 m	240 m2	5-PISOS	90 Viv/Hac	405

**DENSIDAD MEDIA**

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA	# DE PISOS	DENSIDAD	DENSIDAD HAB/HEC
Unifamiliar	7 m	15 m	105 m <sup>2</sup>	1-2 PISOS	70 Viv/Hac	315
Bifamiliar	8 m	18 m	144 m <sup>2</sup>	2-PISOS	70 Viv/Hac	315
Multifamiliar	10 m	18 m	180 m <sup>2</sup>	3- PISOS	70 Viv/Hac	315
Multifamiliar	12 m	20 m	240 m <sup>2</sup>	4-PISOS	70 Viv/Hac	315
Multifamiliar	15 m	20 m	300 m <sup>2</sup>	5-PISOS	70 Viv/Hac	315

**DENSIDAD BAJA**

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA	# DE PISOS	DENSIDAD	DENSIDAD HAB/HEC
Unifamiliar	9 m	18 m	162 m <sup>2</sup>	1-2 PISOS	40 Viv/Hac	135
Bifamiliar	12 m	22 m	264 m <sup>2</sup>	2-PISOS	40 Viv/Hac	135
Multifamiliar	20 m	25 m	500 m <sup>2</sup>	3- PISOS	40 Viv/Hac	135
Multifamiliar	20 m	32 m	640 m <sup>2</sup>	4-PISOS	40 Viv/Hac	135
Multifamiliar	25 m	34 m	850 m <sup>2</sup>	5-PISOS	40 Viv/Hac	135

- B) Ser deslindables de las propiedades privadas y de áreas de uso público y privadas.
- C) Tener acceso desde una vía de uso público.

**PARÁGRAFO:** Los lotes con dimensiones menores a las exigidas, existentes antes de la promulgación de la presente normativa, podrán o no desarrollarse según lo determine la Oficina de Planeación Municipal.

## **SUB SECCIÓN 2: DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.**

### **Artículo 229. DEFINICIÓN.**

**Urbanización:** Es el globo del terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso público y al uso aprobado, en el cual se ha efectuado como mínimo al primer proceso de desarrollo consistente en acceso a vías principales del sector, a redes principales de servicios públicos; con la subdivisión del terreno en manzanas y/o lotes.

### **A) CARACTERÍSTICAS GENERALES.**

#### **Artículo 230. REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN**

Para desarrollar predios por el sistema de urbanización se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser deslindables de los predios de uso público colindantes y pertenecer a cualquiera de las zonas urbanas, siempre y cuando exista un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m<sup>2</sup>.
- Los predios con áreas menores a 1200 m<sup>2</sup>, se registrarán por la norma del sector en el cual se localicen.
- Los procesos de urbanización deben desarrollar la construcción de las vías, redes de servicios públicos, la adecuación de zonas verdes y comunes de acuerdo a lo estipulado en la resolución de aprobación y demás normas que regulen la materia.
- Es viable el desarrollo por urbanización a través de etapas, para lo cual la licencia debe referirse a estas, debiendo cumplir igualmente la normativa determinada para el desarrollo por urbanización.

**B) NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.**

**Artículo 231. MANZANAS**

Deben estar regidas por las siguientes características:

TIPO	DETERMINANTES VIALES	ÁREA MÁXIMA ÚTIL
MANZANA	Deben mantener la continuidad del tejido vial y urbano. Se debe permitir en todos los casos la posibilidad de acceso vehicular, así sea de manera restringida. La máxima distancia permitida entre vías públicas es de 100 m	2500 m <sup>2</sup>

**PARTE IV: NORMAS**

**SECCIÓN 1: NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**Artículo 232. ANTEJARDINES**

A) En áreas de conservación urbanística y arquitectónica se permite solo si el antejardín forma parte de la tipología original de la edificación, debiendo ajustarse a las medidas y especificaciones originales.

B) En áreas de consolidación tipo A y de mejoramiento integral se exige solo cuando forman parte de la tipología original del sector o del proyecto urbanístico aprobado inicialmente, en este caso deberá ajustarse a las medidas características del sector.

C) En áreas de vivienda de interés social y de desarrollo habitacional se exige el desarrollo de antejardines para predios localizados sobre todas las vías, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental.

D) En áreas de actividad múltiple se exige sobre todas las vías, funcionando este como aislamiento ambiental.

## **ESPECIFICACIONES DEL ANTEJARDÍN.**

### **ANCHO.**

- Sobre V-0 10.00 metros de protección, Sobre V-1 y V-1 A: 5,0 m y sobre V-2: 5 m Sobre V-3 y V-3 A, V-4: 5,0 m, V-5, V-5 A: 3.0m, V-7: 2.50m y sobre las demás vías 2.00m. o lo que establezcan los diferentes Planes Parciales para cada una de las vías.
- En los casos en los cuales se permite, si forma parte de la tipología original del sector; el ancho debe ser el original o bien el resultante de empatarse con los antejardines vecinos.

### **ACABADO**

Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación.

### **CERRAMIENTOS**

Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 95%

### **LIMITACIONES**

El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitidos.

### **Artículo 233. CERRAMIENTOS EN PREDIOS NO URBANIZADOS:**

- Deben tener las siguiente características: zócalo de hasta 0.6 m de altura, altura máxima de 1,8 m con transparencia visual total.
- Las zonas de reserva vial deben estar claramente demarcadas, su cerramiento solo se puede dar en alambre.

## **B) CERRAMIENTO EN PREDIOS URBANIZADOS: EN PREDIOS NO EDIFICADOS.**

- Contra espacio público: se deben levantar en el paramento de la construcción, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2,5 m.
- Contra predios vecinos: se deben levantar en los linderos del predio, excepto en las áreas de antejardín; cumplirán los mismos requisitos del literal anterior.

### **EN PREDIOS EDIFICADOS:**

- Contra espacio público en zona de antejardín: se puede levantar en los linderos de la construcción un zócalo de 0,6 m de altura, a partir de este otro cierre en materiales con una transparencia mínima del 95 % hasta 1,5 m por encima del zócalo.
- Contra el espacio público o hacia el interior en terrazas de los últimos pisos: se mantienen las especificaciones de la norma anterior, solo que la transparencia debe ser del 100 %.
- Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso: se pueden levantar en los linderos del predio, manteniendo las especificaciones determinadas para los predios no urbanizados.
- Contra predios vecinos o edificaciones en terrazas de los últimos pisos, en caso de que se localice allí el equipamiento comunal recreativo: se debe levantar cerramiento en el lindero con muro en material de fachada, a una altura máxima de 1,8 m y con chaflán contra la fachada que de al espacio público.
- Contra espacio público, predios vecinos o edificaciones en áreas en las cuales existan aislamientos reglamentarios: se pueden levantar elementos de seguridad sobre los linderos, con especificaciones iguales a las determinadas para el primer inciso del presente literal.

### **CERRAMIENTOS EN CESIONES TIPO A**

- Las áreas de cesión tipo A destinadas a servicios públicos, solo pueden ser cerradas cuando se levante allí la construcción respectiva, dando cumplimiento al primer inciso del literal B.



- Las zonas verdes de cesión tipo A pueden tener elementos parciales de cerramiento de determinados por la oficina de planeación municipal, sin que se impida la utilización de la zona verde por parte de la ciudadanía.
- Las cesiones tipo A, determinadas como complementación del sistema vial, no pueden tener cerramiento alguno.

#### **Artículo 234. ARBORIZACIÓN**

##### **A) EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.**

La arborización existente en los predios, tanto interior como exterior, debe conservarse en su totalidad.

##### **B) EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA.**

- La vegetación nativa existente en los predios, tanto interior como exterior, debe ser conservada en su totalidad.
- Las edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio o en los aislamientos.

##### **C) EN ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN, MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DESARROLLO HABITACIONAL Y ACTIVIDAD MÚLTIPLE, MEJORAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO.**

- La vegetación nativa existente en los predios o lotes, tanto en el interior como en el exterior de las edificaciones, como en áreas no construidas, debe ser conservada en su totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con una talla no menor a 2,0 m.
- Las remodelaciones, ampliaciones, readeacuaciones o edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio de la construcción o en los aislamientos.
- La totalidad de las edificaciones nuevas debe sembrar al menos un árbol de especie nativa por cada 8 m de frente (ver anexo sobre especies recomendadas para el sector.
- La industria tipo 3 requiere de al menos un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida

**Artículo 235. ÁREAS DE USO PÚBLICO E INSTALACIÓN DE ELEMENTOS EXTERIORES**

**A) EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA**

- Andenes

Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo, previendo rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes, guardando armonía con los materiales del sector.

- Iluminación

Cualquier refacción debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe ocupar el espacio de circulación peatonal y se debe ajustar al lenguaje del sector.

- Avisos

- En área de conservación arquitectónica

La instalación de cualquier elemento en el exterior de las edificaciones debe contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación, la que tendrá en cuenta que el elemento a instalar se ajuste a las características de la edificación en cuanto a localización, tamaño, color, textura, material, estilo y demás características ajustadas a la edificación.

- En área de conservación urbanística

No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1,0 m<sup>2</sup>, contándose máximo uno por establecimiento.

- Elementos exteriores

La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Queda prohibida.

**B) EN ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN, MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DESARROLLO HABITACIONAL Y ACTIVIDAD MÚLTIPLE.**

**Andenes**

Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo. Deben prever rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes.

## **Iluminación**

Cualquier obra nueva debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal.

## **Avisos**

- En las zonas residenciales, únicamente se permitirán placas profesionales o placas de identificación con una superficie máxima de cero punto doce (0.12 m<sup>2</sup>) metros cuadrados y sin iluminación.
- Se permitirán avisos luminosos sobre las fachadas que correspondan a uso comercial, de servicios o industrial, únicamente.
- Se limita a uno, el número de avisos luminosos por establecimiento a menos que se encuentre en el interior del predio, cuando el área ocupada por el establecimiento sea mayor de quinientos (500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados; cuando su frente tenga más de veinticinco metros (25m) de ancho; o cuando tenga más de un piso de altura.
- En todos los casos, la suma de áreas de los anuncios no podrá ser mayor del veinte por ciento (20%) del área de la fachada del local, ni de tres (3 m<sup>2</sup>), regirá la medida menor.
- Los anuncios o avisos perpendiculares sobre la fachada o frente no serán mayores del diez por ciento (10%) del área de la fachada, ni de dos (2 m<sup>2</sup>) metros cuadrados (regirá la medida menor) pero especialmente, no podrá exceder el 25% del ancho del andén.
- Los avisos no podrán ser con iluminación intermitente ni estar ubicados por debajo de los dos punto cincuenta (2.50 m) metros de altura, medida desde el nivel del andén o espacio público.
- No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1 m<sup>2</sup>, contándose máximo uno por establecimiento.

En áreas de actividad múltiple:

- . Se permiten avisos hasta de 4 m<sup>2</sup>.

- . Se permiten avisos luminosos.

- Elementos exteriores

La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Debe contar con el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

#### **Artículo 236. FACHADAS**

##### **A) EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.**

En los inmuebles de conservación arquitectónica se deben mantener en su totalidad los elementos de fachada originales. Se prohíbe el uso de vidrio espejo, baldosa y la aplicación de pintura sobre el ladrillo (excepto si en su concepción original este aparecía pintado).

##### **B) FACHADAS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

Se exige el uso de materiales de fachada que armonicen con el sector. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinará que materiales son viables de ser utilizados.

##### **C) FACHADAS EN LAS DEMÁS ÁREAS**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinará las características de las fachadas, de acuerdo a evaluaciones que contribuyan a determinar una homogeneidad tanto en estilos como en materiales, impidiendo la generación de una anarquía de carácter urbano.

#### **Artículo 237. ALTURAS.**

##### **ALTURAS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA**

Ninguna intervención en esta área debe sobrepasar la altura de las edificaciones existentes, determinadas como de conservación.

## **B) ALTURAS EN ÁREAS DESARROLLADAS**

En estas áreas las alturas para las edificaciones nuevas o cualquier tipo de intervención se determinarán de la siguiente manera:

- En caso de que predominen en el sector los lotes edificados, deben empatarse con la altura de los predios vecinos que se constituyan en edificaciones permanentes, sin que la altura resultante sea superior a 3 pisos. Se debe buscar entonces la constitución de un perfil urbano homogéneo.
- En caso de que el sector se caracterice por el predominio de lotes desocupados, las alturas de las edificaciones deben ajustarse a los siguientes parámetros:

- Sobre vías V-1, V-2, V-3, V-4: 5 pisos

- Sobre vías V-6, V-7, V-8, V-9: 2 pisos

## **C) ALTURAS EN ÁREAS DE DESARROLLO**

La altura máxima permitida es la siguiente:

Sobre vías V-1 y V-2, V-3, V-4: 3 pisos

Sobre vías V-6, V-7, V-8, V-9: 2 pisos

La especificación de alturas para todas las áreas (excepto áreas de conservación arquitectónica y urbanística), es la siguiente:

- Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación
- Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación.
- En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada. Ver normas especiales

- PARÁGRAFO: Para áreas de conservación urbanística, la altura en metros permisible por cada piso será determinada por la oficina de planeación a partir de la altura predominante en el sector.
- Para las áreas desarrolladas y de desarrollo la altura máxima por cada piso es de 3,5 m.
- Las edificaciones que requieran una altura mayor por piso, deben contar con el permiso de la oficina de planeación, siempre y cuando se ajusten a una homogeneidad de perfiles.

**Artículo 238. CUBIERTAS.**

**EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

Cualquier tipo de intervención debe mantener las características originales de la cubierta en cuanto a materiales, color, inclinación, y demás elementos que le sean característicos.

**EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

Cualquier tipo de intervención debe mantener las características predominantes de las cubiertas del sector, las cubiertas deben ser en teja de barro, a dos o cuatro aguas, la inclinación será la misma que la empleada por las demás edificaciones que pertenezcan a ésta área de tratamiento.

**EN LAS DEMÁS ÁREAS**

Los criterios sobre la característica de la cubierta serán definidos por la oficina de planeación.

**Artículo 239. PARAMENTOS Y RETROCESOS.**

**EN ÁREA DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe sujetarse a la tipología de paramentos existente en el sector, se permitirán retrocesos, solo si se ajustan a las tipologías existentes o si figuran como norma original para el sector.

**EN ÁREAS DESARROLLADAS.**

Es importante el logro de una homogeneidad en cuanto a perfiles y retrocesos para los diferentes sectores que pertenezcan a este tratamiento; es por ello que la oficina de planeación determinará que características deben desarrollarse en cada predio, a partir de la evaluación de las tipologías predominantes en los predios vecinos y en el sector.

Las características de los paramentos para las edificaciones nuevas o intervenciones en edificaciones existentes se definirán de la siguiente manera:

Se exigen paramentos sobre la línea predial en los siguientes casos:

- Cuando los vecinos o el sector se caracterice por el predominio de tal característica.
- Se determinará por la existencia o ausencia de antejardines u otro tipo de retroceso en los predios vecinos o en el sector.
- Cuando se quiera continuar con la tipología de los sectores centrales antiguos, caracterizados por la ausencia de retrocesos y el paramento continuo.

Es viable el desarrollo de retrocesos en los siguientes casos:

- Cuando los predios vecinos o el sector se caracterice por el predominio de antejardines o cualquier otro tipo de retroceso.
- Cuando se constituyan sectores homogéneos con tales características.
- Cuando se trate de edificaciones muy significativas, que requieran de algún tipo de retroceso.
- Cuando el retroceso se constituya en una medida para la implementación de espacios urbanos significativos.
- Cuando el retroceso sea necesario, para la mitigación de impactos ambientales y urbanos.

#### **EN ÁREAS DE DESARROLLO**

- El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector.
- El paramento se determina por la existencia o no de antejardines.
- En caso de que el sector se determine por los paramentos sobre la línea predial, las intervenciones de cualquier tipo, deben ajustarse a tal característica.

- En el caso de los sectores con tratamiento de desarrollo son permisibles las tipologías aisladas siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica.
- Se requiere de algún tipo de retroceso cuando se trate de edificaciones muy significativas, cuando se generan impactos ambientales o urbanos o cuando se quieran implementar plazoletas o cualquier otro espacio urbano significativo.

**Artículo 240. EMPATES.**

Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes, que no hayan previsto aislamientos y sean acordes con las normas determinadas para el sector

**Artículo 241. VOLADIZOS. EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

No se permite ningún tipo de voladizo distintos de los que figuren en la tipología original de la edificación.

**EN ÁREA DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

- Se permite el volado de cubiertas.
- Los demás tipos de voladizos tales como balcones, ventanas, lucarnas, se permiten siempre y cuando formen parte de la tipología original del sector, en tal caso las construcciones deben empatarse con sus vecinos o sujetarse a las medidas predominantes.
- Se permite el volado de pisos, solo si este forma parte de la tipología original del sector.

**EN LAS DEMÁS ÁREAS**

- Se permite el volado de cubiertas lucarnas, balcones y ventanas.
- Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia.
- Las medidas permitidas para el voladizo a partir del segundo piso inclusive, serán las siguientes:

Sobre V- 1: 1.2 m  
Sobre V- 2: 1,0 m  
Sobre V- 3: 0.8 m  
Sobre V- 4: 0.8 m



Sobre V- 5: 0.8 m  
Sobre V- 6: 0.8 m  
Sobre V- 7: 0.8 m  
Sobre V- 8: 0.8 m  
Sobre V- Pe: No se permite

**Artículo 242. CULATAS.**

En la totalidad de las áreas, las edificaciones deben tratar las culatas con materiales de fachada, siempre y cuando la edificación vecina sea de carácter permanente.

**Artículo 243. AISLAMIENTOS.**

**A) EN ÁREA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

Las áreas libres originales deben mantenerse, excepto que se trate de tipologías incompletas o evolutivas ubicadas en el predio, susceptibles de contar con nuevas adiciones. Los aislamientos laterales y posteriores podrán ser destinados para el cumplimiento de las cuotas de parqueo, siempre y cuando se obtenga la autorización de la Secretaría de Planeación.

**EN LAS DEMÁS ÁREAS**

Los aislamientos previstos son los siguientes:

- Laterales

Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m como mínimo.

En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral.

- Posteriores

En caso de que exista vegetación u otro elemento de alto valor ecológico, el aislamiento debe prever su conservación.

Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe dejar un aislamiento mínimo en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo.

- La medida mínima de este aislamiento será la siguiente:

- Para edificaciones de uno y dos pisos: 3.0 m
- Para edificaciones de tres pisos: 3.5 m
- Para edificaciones cuyo frente en fachada sea mayor a 10.5m: 4.0 m

- Esquineros

El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,0 m con respecto a las edificaciones vecinas.

#### **Artículo 244. PATIOS.**

##### **A) ÁREA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

Los patios originales de tipologías repetitivas deben mantenerse en su totalidad (de uso residencial), deben mantenerse en su totalidad. No podrán ser cubiertos ni eliminada su empradización, en caso de que tales características figuren en su diseño original.

##### **B) EN LAS DEMÁS ÁREAS**

La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones mínimas serán las siguientes:

- Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas.
- Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello.
- Las medidas mínimas de los patios serán las siguientes:
- Sobre edificaciones de uno y tres pisos: 3.0 m de lado mínimo y 9,0 m<sup>2</sup> de área mínima.
- Sobre edificaciones de cuatro y cinco pisos: 4.0 m de lado mínimo y 16,00 m<sup>2</sup> de área mínima.
- Sobre edificaciones con alturas superiores a cinco pisos, 1/3 parte de la altura máxima con un lado no menor de 6.0 m.

#### **Artículo 245. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

##### **SÓTANOS**

Se permiten en todas las áreas de tratamiento del casco urbano (excepto en áreas de conservación arquitectónica).

El sótano debe aparecer en todos los casos por debajo del andén. Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación.

Deben contar con una adecuada provisión de servicios sanitarios.

El sótano no se puede localizarse debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea de demarcación.

### **SEMISÓTANOS**

- No se permiten semisótanos en áreas de conservación arquitectónica y urbanística.
- Se permiten semisótanos en áreas de consolidación tipo A y de mejoramiento integral, siempre y cuando figure dentro de la tipología original del sector.
- En la totalidad de áreas de desarrollo se permite semisótano.
- La parte superior de la placa del semisótano, no debe estar mas de 1,5 por encima del nivel del andén,
- No deben localizarse debajo del antejardín ni desarrollarse a partir de el.
- El semisótano no se puede localizarse debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea de demarcación.

### **RAMPAS Y ESCALERAS.**

- Las rampas y escaleras deben aparecer solo de la línea de demarcación hacia el interior de la edificación
- Las rampas no tendrán una pendiente mayor al 20%, deben ser tratadas con materiales antideslizantes.

### **Artículo 246. ENERGÍAS RENOVABLES, TECNOLOGÍAS LIMPIAS Y CALIDAD AMBIENTAL**

Para la disminución de la contaminación ambiental, se determinan las siguientes medidas:

- La Alcaldía reglamentará la implementación de estímulos para las urbanizaciones, edificaciones y actividades que generen su propia energía a través del empleo de sistemas de energías renovables a saber:

Energía eólica

Energía solar

Otras

- Las emisiones de contaminantes al medio atmosférico y a las aguas se regirán por las siguientes medidas:
  - Cualquier industria, vehículo o actividad contaminante, que aparezca en el casco urbano, posterior a la expedición de la presente normativa, debe establecer sistemas de tratamiento para sus residuos líquidos, sólidos y gaseosos.
  - Las industrias y actividades contaminantes, existentes antes de la expedición de la presente normativa, deben entrar en un proceso de reconversión, que implique la instalación de sistemas de tratamiento para sus residuos líquidos, sólidos y gaseosos.
  - La Alcaldía determinará incentivos especiales para las empresas o particulares que lleven a cabo las siguientes acciones:
    - Ejecuten campañas de reforestación.
    - Asuman el cuidado o la adopción de áreas de áreas verdes, de reserva hídrica y de protección ambiental.
  - Queda completamente prohibido el uso sin autorización de la Alcaldía, de altavoces, parlantes, pitos, sirenas o cualquier otro elemento que desarrolle niveles de sonido superiores a los permitidos en áreas públicas, que alteren la tranquilidad ciudadana.

## **SECCIÓN 2: INTERVENCIONES EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA**

### **SUB SECCIÓN 1: EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

#### **Artículo 247. SUBDIVISIONES Y ENGLOBES**

Las subdivisiones y englobes de los inmuebles de conservación arquitectónica se permitirá previo concepto de la Secretaría de Planeación, la que tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los predios resultantes deben tener un mínimo de 8 m de frente, con el objeto de garantizar el desarrollo de las tipologías edificatorias originales.

- El patio original debe ser el ordenador y generador de las nuevas unidades resultantes de las subdivisiones.
- Se debe respetar la estructura espacial y la tipología original de la edificación, evitando las falsificaciones o reconstrucción de estilo
- Cuando la edificación sea de dos plantas, puede ser posible su subdivisión a partir de un reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando no se afecten sus características formales y espaciales.

#### **Artículo 248. INTERVENCIONES**

Para la intervención de los inmuebles de conservación arquitectónica se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- No se permite la demolición de inmueble.
- Se deben mantener los elementos y materiales originales de fachada.
- Se deben mantener los elementos y materiales originales de cubierta.
- Se debe mantener la configuración estructural original, su envolvente exterior y sus elementos significativos.
- Se permite la modificación de espacios interiores siempre y cuando se mantenga la circulación, la disposición de sus accesos y las áreas libres originales.
- Se deben respetar los aislamientos originales, así como los empates y la proporción de llenos y vacíos de la fachada.
- Las nuevas edificaciones no podrán alterar las características morfológicas y tipológicas del inmueble.
- No se permiten sobre elevaciones a los volúmenes originales del inmueble.
- No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos

#### **Artículo 249. LICENCIAS**

Cualquier intervención de un inmueble de conservación debe contar con la licencia respectiva.

## **SUB SECCIÓN 2: EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 250. ADECUACIONES Y AMPLIACIONES**

Es viable la subdivisión de lotes, siempre y cuando los predios resultantes tengan un mínimo de 8 m de frente, con el objeto de garantizar el desarrollo de las tipologías edificatorias originales.

- Son permitidas las adecuaciones y las ampliaciones siempre y cuando se manejen con criterios de conservación de las tipologías originales, se ciñan a la conservación del sector y se rijan por los determinantes expresados en el presente parte
- Las ampliaciones, adecuaciones o cambios de uso deben prever los requerimientos adicionales de parqueos y equipamiento comunal en caso de ser necesario.
- En caso de que la tipología de cubiertas del sector sea inclinada, cualquier obra nueva deberá mantener tal inclinación, empatarse con ellas y mantener el mismo material.
- Cualquier obra nueva debe continuar en fachada las características esenciales del sector, en lo referente a colores, materiales, texturas, brillos, etc.
- Es necesario respetar la vegetación nativa existente, tanto interior como exterior.
- Las nuevas edificaciones no podrán alterar las características morfológicas y tipológicas del inmueble.

## **SECCIÓN 3: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS**

### **SUB SECCIÓN 1: CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo 251. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS**

Para la totalidad de las áreas urbanas. se exigen zona de estacionamiento en los siguientes casos:

- Cualquier obra nueva debe prever la existencia de áreas de estacionamiento, en caso de que las necesite.
- En caso de que se realicen ampliaciones, cuya área de intervención sea igual o mayor a la establecida en el presente artículo, deberán someterse al cumplimiento de las cuotas de estacionamiento necesarias.

- En caso de cambio de uso, las cuotas de estacionamientos, deben ajustarse a los requeridos por el (los) nuevo(s) uso(s)

**Artículo 252. CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS**

Las cuotas de estacionamiento son las establecidas a continuación:

USO	CLASIFICACIÓN	PRIVADO	PUBLICO
RESIDENCIAL	Estrato bajo, vivienda de interés social.	1 por 6 unidades de vivienda.	1 por 15 unidades de vivienda.
	Estratos medios.	1 por 3 unidades de vivienda.	1 por 8 unidades de vivienda.
COMERCIO	Tipo 1	No requiere	No requiere
	Tipo 2	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos
	Tipo 4	1 por cada 80 m2 construidos	1 por cada 80 m2 construidos
INSTITUCIONAL	Tipo 1	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 2	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 80 m2 construidos	1 por cada 80 m2 construidos
INDUSTRIA	Tipo 1	1 por cada 140 m2 construidos	1 por cada 140 m2 construidos
	Tipo 2	1 por cada 120 m2 construidos	1 por cada 120 m2 construidos
	Tipo 3	1 por cada 100 m2 construidos	1 por cada 100 m2 construidos

**PARÁGRAFO 1:** Al realizar el cálculo para asignar cuotas de estacionamientos, cuando las cifras resultantes sean iguales o superiores a cinco décimas, se aproximarán a la unidad inmediatamente superior.

**PARÁGRAFO 2:** En caso de edificaciones con diferentes usos, el cálculo de estacionamientos se hará a partir de la sumatoria de lo exigido por cada uno de los usos.

**Artículo 253. PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS**

Las construcciones que no puedan prever los estacionamientos requeridos, no serán exoneradas de tal requisito, por ello deben optar por la construcción o compra de los cupos requeridos en un predio que no se ubique a más de 500 m del inmueble. Este trámite lo pueden realizar los propietarios de manera individual o a través de asociación entre los interesados.

En las áreas de conservación urbanística y arquitectónica, la Secretaría de Planeación determinará los lugares permisibles para la localización de áreas y/o edificaciones de parqueo.

**SUB SECCIÓN 2: CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS Y TÉCNICAS PARA LOS ESTACIONAMIENTOS**

**Artículo 254. DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LOS ESTACIONAMIENTOS.**

USO	TIPO DE VEHÍCULO	MEDIDAS	%	OBSERVACIONES
VIVIENDA	Liviano	4,50 x 2,20 m	100%	
COMERCIO, OFICINAS	Liviano	4,50 x 2,20 m	100%	
INSTITUCIONAL: Colegios, instituciones educativas, transporte colectivo de empleados	Liviano Pesado	4,50 x 2,20 m 10,00 x 3,00 m *	60 % 40 %	
INDUSTRIA: clase 3	Liviano Pesado	4,50 x 2,20 m 10,00 x 3,00 m *	40 % 60 %	Para industrias clase 1 y 2, el porcentaje podrá variar de acuerdo al tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materiales.



\* Se puede dar la opción de que existan vehículos especiales que requieran de mayores medidas, tal eventualidad debe ser prevista.

Estas áreas deben contar con una base de sustentación debidamente compactada, el piso debe estar adecuadamente señalado. Los estacionamientos deben prever adecuados sistemas de drenaje para evitar su inundación en casos de lluvia.

**Artículo 255. ARBORIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO**

Los estacionamientos exteriores deben contar con un mínimo de un árbol por cada 4 cupos de parqueo, deben utilizarse especies nativas de raíz no dañina y de ramificación lo suficientemente alta y ancha que permitan la circulación y el ofrecimiento de abrigo.

**Artículo 256. OTRAS ESPECIFICACIONES**

ESPECIFICACION	CARACTERISTICAS	MEDIDAS	OBSERVACIONES
ACCESO A GARAJES INTERIORES (ANCHOS MÍNIMOS)	De mas de 40 cupos	Min. 5,00 m	
	De menos de 40 cupos	Min. 3,50 m	
	uni, bi y trifamiliares	Min. 2,50 m	
RAMPAS DE ACCESO VEHICULAR			Su inclinación máxima debe ser del 20% Debe iniciar su desarrollo a partir del paramento de la construcción. Deben ser antideslizantes
ALTURA DE LAS AREAS DE ESTACIONAMIENTO	Para vehículos livianos	Min. 2,20 m	
	Para vehículos pesados	Min. 3,00 m	

## **SECCIÓN 4: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS**

### **SUB SECCIÓN 1: GENERALIDADES**

#### **Artículo 257. DEFINICIÓN**

Los estacionamientos públicos son áreas destinadas al estacionamiento de vehículos, localizados en predios privados o zonas de uso público, las cuales corresponden a una categoría diferente a las áreas determinadas para estacionamientos privados y de visitantes

#### **Artículo 258. CLASIFICACIÓN**

CLASE	VEHÍCULOS
Vehículos menores	Motocicletas, bicicletas
Vehículos livianos	Automóviles, camperos, camionetas
Vehículos pesados	Buses, camiones, volquetas, carro tanques, etc. de uno a varios ejes.

### **SUB SECCIÓN 2: NORMAS GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS**

#### **Artículo 259. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS ACERCA DE LOS ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS.**

- La totalidad de las áreas de estacionamiento público deben contar con licencia de funcionamiento, expedida por la oficina de planeación, la que la expedirá previo cumplimiento de todos los requisitos establecidos para ello.
- Ningún lugar que forme parte del espacio público, tales como vías, andenes, zonas verdes, etc., podrá ser tomado como área de parqueo, la Alcaldía tomará medidas correctivas en caso de presentarse esta anomalía.

- Los estacionamientos públicos pueden desarrollarse en superficies o edificaciones diseñadas para tal fin, pueden estar construidos en sótanos, semisótanos o en altura.
- Los estacionamientos públicos para vehículos livianos de servicio público y pesados que se localicen en áreas de actividad residencial y de conservación arquitectónica y urbanística, podrán tener restricciones según lo estime conveniente la Secretaría de Planeación debido a limitaciones viales de otro tipo.
- Los parqueaderos deben contar con sus respectivos servicios sanitarios.
- Los parqueaderos públicos permanentes deben regirse por normas similares a las especificadas en los privados en cuanto a acabados, arborización, accesos, rampas, alturas, drenaje, etc.
- Los estacionamientos provisionales no pueden ocupar áreas de antejardín o afectadas por retrocesos o rectificación de paramentos.

**Artículo 260. SEÑALIZACIÓN E INFORMACIÓN.**

Los estacionamientos públicos deben cumplir con las siguientes normas sobre señalización e información:

- Colocación obligatoria del distintivo nacional para parqueaderos de servicio público: letra P en blanco sobre fondo azul y formato circular de 0,50 m de diámetro, colocado a una altura mínima de 2,20 m.
- Fijación de tarifas en un lugar visible.
- Los distintivos y la razón social deben estar sujetos a las normas sobre el tema de carácter nacional y departamental, entre otras la ley 140 / 94.

**Artículo 261. DIMENSIONES MÍNIMAS PARA ÁREAS DE PARQUEO Y CIRCULACIÓN POR TIPO DE VEHÍCULO PARA PARQUEADEROS DE CARÁCTER PÚBLICO.**

CLASE	DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ÁREA DE PARQUEO		DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ÁREA DE CIRCULACIÓN	ÁREA POR CUPO DE ESTACIONAMIENTO
	ANCHO MÍNIMO	LARGO MÍNIMO		
Vehículos menores	Según tipo	2,0 m	2,0 m	2,50 - 6,0 m <sup>2</sup>
Vehículos livianos	2,5 M	5,0 m	5,0 m	25 - 30 m <sup>2</sup>
Vehículos pesado *	3,0 M	10,0 m	10,0 m	55 - 110 m <sup>2</sup>

\* Las dimensiones variarán de acuerdo al tipo de vehículo.

**SECCIÓN 5: NORMAS LICENCIAS Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD**

**Artículo 262.** La expedición de licencias de construcción, ampliación, remodelación o de cualquier otro tipo de intervención se regirán por lo especificado en el decreto 1052 de 1998 sobre licencias de construcción.

La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en la ley sobre construcciones sismo - resistentes y normas que la modifiquen, y en el Decreto 1052 de 1998.

**Artículo 263.** Se adopta la siguiente clasificación de las edificaciones según su uso:

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

- Grupo 2. Cualquier edificación en donde se puedan reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre, donde pueda haber más de 2000 personas a la vez. Escuelas, universidades, almacenes con más de 500 M2 por piso y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en su movimiento o donde pueda presentarse pánico general.
- Grupo 3. Todas las edificaciones cubiertas que no se han incluido en los grupos 1 y 2.

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

Para llevar a cabo el cálculo sismo-resistente para una edificación se tendrá en cuenta la siguiente secuencia:

- Localización del lugar donde se construirá la edificación.
- Determinación del riesgo sísmico correspondiente.
- Determinación del espectro de diseño para el sitio; este espectro consiste en la representación de la respuesta particular de un edificio conociendo su período fundamental de vibración.
- Determinación del procedimiento de análisis de la estructura.
- Obtención de las fuerzas sísmicas para las cuales debe diseñarse la estructura, en función del espectro en respuesta, afectado por la respuesta del suelo, por su regularidad o irregularidad.
- Análisis de la estructura.
- Evaluación de los desplazamientos.
- Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no exceda los límites previstos.
- Diseño propiamente dicho de los elementos de la estructura.

## **A. CASAS DE UNO, DOS PISOS Y ALTILLO**

### **A.1 Generalidades**

El presente manual establece los requisitos mínimos para la construcción sismo resistente de viviendas de uno y dos pisos. Estos requisitos son de índole general y están dirigidos a todos los profesionales de la ingeniería y la arquitectura que trabajan en construcción de vivienda en el municipio de Fusagasugá, así no sean especialistas en cálculo estructural. En este título se pretende establecer las condiciones estructurales que permitan un funcionamiento adecuado de las viviendas de uno y dos pisos ante un sismo en una zona de amenaza sísmica intermedia como lo es el municipio de Fusagasugá.

Estas recomendaciones son aplicables a construcciones realizadas en muros de mampostería, que formen parte de un programa máximo de 15 viviendas y menos de 3000 m<sup>2</sup>, y en suelos de pendientes inferiores del 30%. Para construcciones realizadas en terrenos de pendiente superior al 30%, deben intervenir profesionales calificados en el área de la geotécnica y de diseño estructural.

### **A.2 Recomendaciones estructurales generales**

Las construcciones en general deben estar compuestas por los siguientes elementos estructurales:

- Una malla de cimentación formada por módulos simétricos, y que trabaje como diafragma (debidamente anclada a los otros elementos estructurales).
- Una viga de coronamiento o de sobrecimiento que amarre toda la construcción, y sea parte del sistema de confinamiento de los muros estructurales.
- Un sistema de columnas simétrico, ubicadas a una longitud máxima de 4.0 m una de la otra. Las columnas deben estar perfectamente ancladas al sistema de cimentación, a la viga de coronamiento, la viga de amarre, y a la losa de entrepiso o cubierta dependiendo de la que haya.
- Una viga de amarre, sobre todos los muros estructurales de la edificación, con el mismo trazado de la viga de coronamiento, y debidamente anclada al sistema de columnas.

- En el caso de que haya placa de concreto o losa de entepiso, esta debe trabajar como diafragma, debidamente reforzada y anclada a los elementos estructurales que la confinen.
- En el caso que haya cubierta indiferentemente del tipo, esta debe estar bien anclada a los elementos estructurales inferiores. El remate de los muros que llegan a la cubierta se debe hacer con una cinta de amarre en concreto de 10 cm de espesor.

### **A.3 Simetría**

La edificación debe ser lo más simétrica posible como un todo, y los módulos que la conforman deben ser simétricos. Cuando la simetría sea imposible, se debe dividir la construcción en módulos independientes por medio de juntas.

La longitud de los módulos no deben exceder 3 veces su ancho, y la localización de puertas y ventanas debe ser lo mas simétrica posible.

Se deben evitar elementos pesados sobre la cubierta como por ejemplo tanques de capacidad superior a 1 m<sup>3</sup>

### **A.4 Muros estructurales**

Los muros estructurales son aquellos que soportan las cargas verticales muertas vivas y las de sismo. Deben ser de mampostería confinada tanto horizontalmente como verticalmente, por medio de elementos estructurales tales como vigas y columnas y no deben tener ninguna abertura. En caso de que tenga alguna abertura esta debe estar ubicada lo más simétricamente posible, pero el muro se deja de considerar estructural.

Además deben tener continuidad vertical, desde la cimentación hasta el sistema de cubierta, y continuidad horizontal.

Debido a que los muros individualmente resisten principalmente las cargas laterales paralelas a su plano, es conveniente la colocación de muros en dos direcciones ortogonales en planta.

La altura de los muros estructurales no debe exceder en ningún caso los 3.0 m, y es medida desde la parte superior del confinamiento inferior, hasta la parte inferior del confinamiento superior.

Los muros no estructurales como de fachada o divisorios, deben amarrarse o trabarse con los muros estructurales y los diafragmas.

Cuando un muro estructural pierde mas de un 50% de su sección, debe confinarse individualmente.

El espesor mínimo de los muros estructurales debe ser de 11 cm para el primer piso y de 10 cm para el segundo piso. En este espesor no se tiene en cuenta Pañete ni acabados.

Se debe disponer de muros estructurales en cada dirección, con longitudes simétricas y ubicados en la periferia o lo mas cerca posible.

La longitud mínima de muros estructurales en cada una de las direcciones esta dada por la siguiente ecuación:

$$L = (0.20 A_p) / t$$

Donde:

L = longitud mínima de muros en cada dirección (m)

$A_p$  = se considera en  $m^2$  así; área de la cubierta para construcciones de un piso; área de la cubierta para muros de segundo nivel en construcciones de 2 pisos; área de la cubierta mas el área de entre piso para muros de primer nivel en construcciones de 2 pisos.

t = espesor efectivo de muros estructurales en el piso o nivel considerado (mm)

0.20 corresponde al coeficiente de amenaza sísmica para Fusagasugá.

### **A.5 Mortero de pega**

Su función principal es de adherir las unidades de mampostería, y para ello su dosificación optima entre cemento y arena cernida por malla No 8 debe ser 1:4 en volumen lo cual se logra con 364 kg de cemento y 1.16  $m^3$  de arena (relación para 1 $m^3$  de mortero. Debe tener buena plasticidad.

### **A.6 Columnas**

El concreto a utilizar debe tener una resistencia a la compresión mínima a los 28 días de 3.000 p.s.í., la cual se logra con una relación cemento: arena: grava de 1:2:3, la



cual corresponde a 350 Kg de cemento, 0.56 m<sup>3</sup> de arena, 0.84 m<sup>3</sup> de grava; (relación para 1 m<sup>3</sup> de concreto).

Las columnas deben ir ancladas a la cimentación, y rematada anclando su refuerzo a la viga superior. Las columnas se deben vaciar contra los muros.

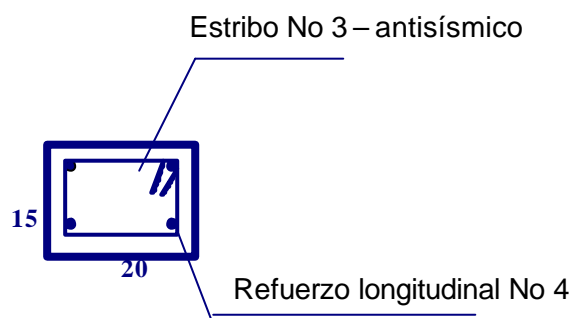
La sección transversal mínima debe tener un área no inferior a 200 cm<sup>2</sup>, con espesor mínimo igual al muro que las confina; aproximadamente 12 cm.

Deben colocarse columnas en los extremos de muros estructurales, en intersecciones con otros muros estructurales.

El refuerzo mínimo de la columna será el siguiente:

Longitudinal – No debe ser menor de 4 barras No 4 (1/2")

Transversal – Estribo antisísmico No 3 (3/8"), espaciados a 15 cm excepto los 6 primeros y los 6 últimos que están espaciados a 10 cm.



### A.7 Vigas de confinamiento

El concreto a utilizar debe tener una resistencia a la compresión mínima a los 28 días de 3000 p.s.í., la cual se logra con una relación cemento: arena: grava de 1:2:3, la cual corresponde a 350 kg de cemento, 0.56 m<sup>3</sup> de arena, 0.84 m<sup>3</sup> de grava; (relación para 1 m<sup>3</sup> de concreto).

El refuerzo debe anclarse en los extremos terminales con ganchos de 90°.

Las vigas de confinamiento se deben vaciar directamente sobre los muros estructurales que confinan.

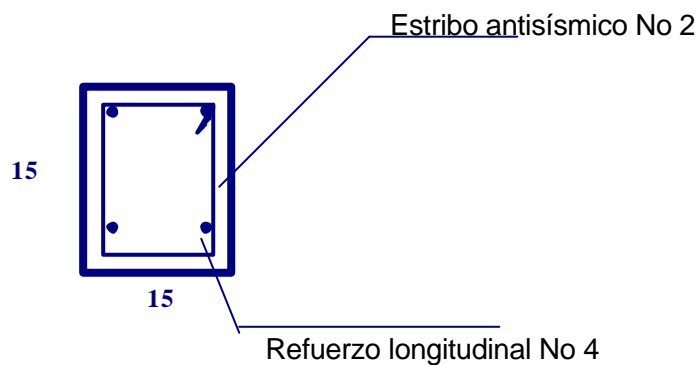
La sección mínima debe tener un área no inferior a  $150 \text{ cm}^2$ , con base mínima igual al muro que las confina; aproximadamente 12 cm.

Se deben disponer de vigas de amarre formado anillos cerrados en un mismo plano, entrelazando los muros estructurales en las dos direcciones principales. Deben ubicarse vigas de amarre en los siguientes sitios:

- Al nivel de cimentación
- Al nivel de sistema de entrepiso
- Al nivel de enrase de cubierta
- Al nivel de dinteles

El refuerzo mínimo de la viga será el siguiente:

- Longitudinal – No debe ser menor de 4 barras No 4 (1/2")
- Transversal – Estribo antisísmico No 2 (1/4" o 6 mm), espaciados a 20 cm excepto los 6 primeros y los 6 últimos que están espaciados a 10 cm.



### A.8 Cintas de amarre

Se utilizarán en antepechos de ventanas, en remates de culatas, en remates de parapetos.

La sección será igual al espesor efectivo del muro por 10 cm de altura.

El refuerzo longitudinal requerido es de 2 barras No 3 (3/8" o 10 mm).

El refuerzo transversal necesario es el mínimo requerido para mantener la posición de las barras longitudinales.

### **A.9 Losas de entepiso**

Las losas de entepiso deben construirse monolíticamente y deben trabajar como diafragmas. El recubrimiento mínimo del acero es de 2.5 cm. La cubierta debe estar anclada a los apoyos y debe tener suficientes elementos de arriostramiento.

El concreto a utilizar debe tener una resistencia a la compresión mínima a los 28 días de 3000 p.s.í., la cual se logra con una relación cemento: arena: grava de 1:2:3, la cual corresponde a 350 Kg. de cemento, 0.56 m<sup>3</sup> de arena, 0.84 m<sup>3</sup> de grava; (relación para 1 m<sup>3</sup> de concreto).

### **A.10 Muros divisorios**

Los muros divisorios que como su nombre lo indica no mas se utilizarán para realizar divisiones en la edificación, deben estar debidamente anclado a la edificación mediante mortero de pega.

### **Voladizos y antepechos**

Los voladizos o parapetos deben estar anclados al diafragma inmediatamente inferior y confinados por una viga de amarre. Los parapetos deben estar soportados por columnas con una separación máxima de 3 m, y estrictamente deben ir columnas en sus extremos.

Los antepechos deben anclarse al diafragma inferior mediante una cinta de amarre; deben llevar columnas en sus extremos y a distancias intermedias no mayores de 1.5 m.

### **A.11 Cimentación**

La cimentación debe estar compuesta por una malla de cimientos que conforman unos anillos rectangulares en planta, una loseta de piso, y los elementos especiales de transmisión de cargas al suelo de cimentación como zapatas.

La dimensión interior de estos anillos debe ser menor a 4.0 m, y su intersección debe ser en ángulo de 90°.

Todo muro estructural debe ir anclado a la cimentación, por medio de una viga de amarre de ancho mínimo el espesor del muro que va a soportar.

Los cimientos en concreto ciclópeo deben tener sección rectangular, una profundidad mínima de 40 cm o hasta donde se encuentre suelo firme, y un ancho no inferior a 30 cm.

#### **A.12 Viga de coronamiento o sobrecimiento**

La altura de la viga de amarre o de coronamiento debe ser como mínimo 20 cm y su ancho de 20 cm, para resistir en conjunto con el concreto ciclópeo, las discontinuidades generadas por los vanos de puertas y ventanas.

El refuerzo mínimo de esta viga es de 4 barra longitudinales No 4, con flejes No 2 ubicados cada 15 cm.

#### **A.13 Instalaciones**

Las instalaciones hidrosanitarias deben colocarse preferiblemente por encima de la malla estructural de cimentación, utilizando piezas de sobrecimiento entre la malla de cimentación y el contrapiso.

Cuando se requiera traspasar la malla de cimentación, el diámetro del tubo no debe ser mayor a 15 cm; el tubo se debe ubicar en el tercio central del elemento ciclópeo.

La altura de los elementos perforados se debe incrementar si la perforación afecta a más del 50 % de este.

Se deben ubicar dos estribos adicionales a cada extremo de la perforación.

Cuando las instalaciones hidrosanitarias se ubiquen por debajo de la malla de cimentación, la altura mínima entre la cota clave de la tubería y el borde inferior del cimiento será de 10 cm.

#### **A.14 Losa de contrapiso**

El espesor mínimo de la loseta de contrapiso es de 3 cm y debe estar hecha en un mortero de arena gruesa o en concreto de alistado.

El refuerzo utilizado en esta losa cumple con la única función, de resistir la retracción del fraguado por lo cual se puede utilizar mallas de alambre, fibras incorporadas, anjeos, etc.

La loseta de piso se debe vaciar contra los muros estructurales y sobre una capa de recebo compactado.

Los muros divisorios podrán apoyarse en la loseta de piso directamente, y anclados a esta mediante una cinta de amarre.

#### **A.15 Suelos**

Cuando se presenten suelos compresibles de capacidad inferior establecida 5 ton/m<sup>2</sup> se puede utilizar cualquier especificación de estos requisitos si previamente se ha realizado una plataforma de suelo mejorado, compactada mecánicamente en 3 capas de 10 cm a una densidad proctor del 90%.

Cuando el terreno presente una pendiente superior del 30% se requiere un estudio de suelos y diseño de una cimentación especial.

Por ser de carácter muy general las disposiciones establecidas en este documento, los procesos constructivos deben ser especialmente cuidadosos con el objeto de que el funcionamiento de la obra ante eventos sísmicos sea el apropiado. Por esto el control de calidad en los materiales utilizados en la obra es de vital importancia y en general el proceso de construcción.

- En la fase de cimentación se deben retirar todos los materiales no apropiados para el soporte de la edificación. Se deben determinar los niveles de instalaciones hidrosanitarias en la malla de cimentación.
- En el fondo de las zanjas de cimentación se debe colocar una capa de concreto pobre de 4.0 cm de espesor mínimo.
- El concreto de la malla de cimentación se debe colocar empezando por los ejes de los muros de carga y siguiendo con los ejes transversales en barrido continuo.

Mediante el proceso de colocación y vibrado del concreto se debe evitar cualquier variación del refuerzo de arranque para las columnas.

- En la ejecución de los muros se debe efectuar los siguientes procesos:
- Hiladas de sobrecimiento. Se debe picar, limpiar y humedecer la parte superior de la viga de sobrecimiento o de coronamiento donde se colocará el mortero de pega con impermeabilizante integral de la primera hilada. Esta hilada se rematará en mortero con impermeabilizante.
- En el proceso de construcción del muro se debe tener en cuenta los espacios donde irán las columnas de confinamiento, y los respectivos anclajes de los muros divisorios.
- Una vez se haya dispuesto del refuerzo horizontal y vertical de las columnas se procede a colocar los testeros que servirán como formaletas de las columnas y permitirán el contacto directo de la columna con los muros. La superficie de contacto de estos muros debe estar libre de grasas y otros elementos que no permitan el ligado entre superficies.
- El refuerzo vertical de la columna debe sobre salir lo necesario para permitir el traslapeo con la columna superior y como mínimo hasta el borde superior de la viga de amarre.
- Una vez vaciadas las columnas de confinamiento del primer piso, se deben ejecutar los rellenos complementarios en recebo y la loseta de contrapiso.
- Para la losa de entrepiso, se deben colocar las formaletas y refuerzos de acuerdo a los planos. Una vez ubicado el refuerzo se procede al vaciado del concreto y vibrado sometiendo a un proceso de curado adecuado. Para poder vaciar la losa de entrepiso deben haber transcurrido como mínimo 24 horas desde el vaciado de las columnas.
- Para la ejecución de la cubierta se deben construir las vigas de amarre, cintas, soleras, culatas, y los anclajes de cubierta.
- Los remates de todo tipo de refuerzo longitudinal de columnas, vigas de amarre o cintas, deben terminar en ganchos estándar a 90°, anclando cada refuerzo de un elemento, en el elemento que le sea transversal.

Si se siguen estas disposiciones mínimas para construcciones de 1, 2 pisos y altillo se podrá garantizar que la edificación tendrá un adecuado comportamiento ante la eventualidad de un sismo.

**Artículo 264.** Los principios generales para el buen comportamiento sismo-resistente de edificaciones de 1 y 2 pisos son:

- Deberá proveerse a la estructura de un sistema de resistencia sísmica derivado de un conjunto de muros de carga y de muro transversales, sobre la base de que los muros solo soportarán adecuadamente cargas en la dirección de su propio plano.
- La edificación deberá ser lo más simétrica posible. Deberá evitarse bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.
- Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnas que garanticen su adecuado comportamiento.
- Deberán proveerse de diafragmas que amarren sus muros. Los entrepisos y los techos, convenientemente concebidos y construidos pueden cumplir adecuadamente la función de diafragmas.
- El peso de las edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones más ligeras deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas.

Para el funcionamiento de locales de comercio e industria deben llenar los siguientes requisitos en las zonas urbanas donde son permitidos:

- El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, pañetado y pintado.
- Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.
- Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el Municipio establezca o que sean ordenados por la legislación Departamental o Nacional.
- La zona central del local debe estar cubierta en un 60% como mínimo, para proteger de ruido al vecindario.

**Artículo 265.** Para su funcionamiento, las estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes normas:

- Los accesos y las salidas deben ubicarse a 30 m, como mínimo, de los cruces de las vías primarias y secundarias con cualquier otra vía urbana y a 20 m de los cruces viales de vías secundarias.
- Se dispondrá de una bahía sobre la vía para facilitar el acceso y salida de vehículos
- Los predios serán delimitados con sardineles a 0.18 m. de altura para separarlos de las vías públicas y puntualizar los sitios de acceso y salida
- Los proyectos para la construcción de estaciones de servicios deberán cumplir los requisitos exigidos por el Ministerio de Minas y Energía, mediante su Decreto Ley 1521 de Agosto 04 de 1998 y demás normas concordantes.

#### **PARTE V. REGLAMENTACIÓN PEATONAL**

**Artículo 266.** Prohíbese la ocupación transitoria o permanente de vías públicas, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición, remodelación y demolición de inmuebles y estructuras en general.

**PARÁGRAFO:** Cuando por razón de la ejecución de las obras resulte indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de zona peatonal, se deberá solicitar permiso a Planeación Municipal y se deberán tener presentes las siguientes prohibiciones:

- Se prohíbe ocupar los frentes de las propiedades vecinas.
- Solo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a las propiedades que lo solicitan. En todas las vías se debe dejar como mínimo un metro (1 m) libre para la circulación peatonal, debidamente adecuado.

**Artículo 267.** La violación de lo establecido en los artículos anteriores acarreará para el infractor la imposición de la multa a que se refiere el Artículo 104 de la ley 388 de 1997 y la suspensión de la obra.

**Artículo 268.** La Oficina de Planeación decidirá sobre la petición de ocupación de zona peatonal, básicamente en consideración a las razones expuestas por el solicitante y teniendo en cuenta la seguridad colectiva, la estética y la seguridad para peatones y vehículos y las reglamentaciones vigentes sobre labores de cargue y



descargue, que se tengan previstas por la Secretaría de Transito y Transporte, sobre horarios para dichas actividades.

**Artículo 269.** La Oficina de Planeación de común acuerdo con la Secretaría de Transporte y Tránsito, definirán lo sitios de ubicación de los puentes peatonales teniendo en cuenta que tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del Municipio, o que sean donados para tal fin por personas jurídicas o naturales.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales. Así mismo, las escaleras de acceso cumplirán con las normas generales de seguridad colectiva.

**PARÁGRAFO:** La construcción de los puentes peatonales deberá contar con la interventoría de la Oficina de Planeación Municipal y la Secretaria de obras Públicas.

**Artículo 270.** Todo puente vehicular o peatonal localizado sobre cualquier vía de los sistemas viales del área urbana, tendrá un gálibo o altura libre mínima de cuatro con cincuenta metros (4.50 m).

Para los puentes peatonales sobre ríos, quebradas y canales, el gálibo dependerá del nivel de aguas máximas, del cauce y del diseño específico.

**Artículo 271.** No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas cercas, rejas, etc. Que disponga en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes como alambres de púas, puntas de lanzas, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados sólo podrá ser posible en los remates superiores de dichos elementos de cierre siempre y cuando aquellos queden localizados a una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con respecto a los niveles de piso adyacentes.

**PARÁGRAFO:** Con miras a la protección de la integridad física de las personas, el incumplimiento de esta disposición será causal para la negación del recibo de construcción. Si se diere el caso de ser contravenida la disposición con posterioridad al otorgamiento del recibo. Planeación deberá revocar el permiso de cerramiento si estuviere autorizado y comunicará a la respectiva autoridad de policía para que proceda a ordenar su demolición bajo los procedimientos de que disponga para ello.

**Artículo 272.** La Oficina de Planeación podrá exigir la dotación de barreras para protección u orientación de peatones cuando por las condiciones topográficas o de desnivel se requiera.

**Artículo 273.** La ubicación e instalación de las barreras de orientación peatonal serán definidas en cada caso por la Oficina de Planeación en concordancia con las señalizaciones dispuestas con la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal y sujetas a las siguientes especificaciones generales:

- Marco en tubería galvanizada, con un mínimo de dos (2) pulgadas de diámetro y altura de 0.90 metros.
- 
- Tablero en lámina galvanizada calibre veinte (20), que cubra el espacio vacío, con altura máxima de 0.70 metros y 0.20 metros de altura respecto del piso acabado del andén.
- Anclaje no inferior a 0.40 metros de profundidad.
- Módulos de tres (3) metros con para intermedio de tubería de la misma especificación establecida en el numeral uno.

**Artículo 274.** Cuando la ejecución de las barreras de orientación peatonal esté a cargo de personas o entidades diferentes del Municipio, en los tableros de las barreras se admitirá con avisos publicitarios la inclusión de los nombres o razón social de o los patrocinadores con sus siglas o logotipo, siempre que cada aviso o logotipo no ocupe más de la tercera parte de la superficie total de cada tablero colocado. Las dos terceras partes restantes podrán dedicarse a mensajes cívicos o culturales, o permanecer libres de inscripciones.

**Artículo 275.** La señalización vial dentro del Municipio, deberá ceñirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Obras Públicas, Tránsito y Transporte y a las normas y señales internacionales que hayan sido acogidas por dicho Ministerio.

**PARÁGRAFO.** La Secretaría de Transporte y Tránsito Municipal con la asesoría de la Oficina de Planeación serán las encargadas de la planificación, distribución espacial y determinación de la localización específica de las señales viales de conformidad con las leyes vigentes sobre la materia.

## CAPÍTULO VII

### COBRO DE TARIFAS POR EL USO DEL ESPACIO AEREO O EL SUELO, SUBSUELO, DE INMUEBLES DE AREAS PERTENECIENTES EL ESPACIO PÚBLICO DE TITULARIDAD DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

**Artículo 276. DEFINICIONES:** Para efectos de este capítulo se adoptan las siguientes definiciones:

- **APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO:** Las actividades que pueden desarrollarse en la comprensión y en los elementos constitutivos y complementarios del espacio público por personas naturales o jurídicas, a quienes se le impone contraprestación o pago en condiciones de justicia y equidad.
- **CONTRAPRESTACION:** Son todos los derechos, cánones, tasas, tarifas y compensación que una persona natural o jurídica debe pagar o cumplir a favor del municipio por concepto del contrato de concesión, autorizaciones, permisos o licencia de materia de ocupación y utilización del espacio público, o bienes fiscales del orden municipal.
- **USO DEL SUELO:** Cualquier actividad transitoria o permanente que se lleve a cabo en el perfil del suelo, hasta una profundidad de diez (10) metros. Se exceptúan de este concepto las actividades Mineras y de extracción de Recursos Naturales no Renovables.
- **USO DEL SUBSUELO O ESPACIO AEREO:** Cualquier actividad transitoria o permanente que se lleve a cabo en la extensión espacial de elevación definida como máximo punto de construcción paralelo al perfil del terreno, que se supone descansa sobre la superficie del suelo.
- **EMPRESAS DE SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO:** Son las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
- **OPERADORES:** Son todas las personas naturales o jurídicas habilitadas para prestar servicios o realizar actividades de servicios públicos domiciliarios.
- **LICENCIA:** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la utilización y ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento e instalación o equipamientos.

**Artículo 277. ACTIVIDADES CONTEMPLADAS EN EL USO DEL SUELO DE BIENES DE USO PÚBLICO Y DEL ESPACIO AEREO:**

- Utilización permanente o transitoria del suelo con la infraestructura necesaria para la prestación de servicios públicos domiciliarios o servicios privados.
- Utilización del sobre - suelo o espacio aéreo para su ocupación con infraestructura necesaria para la prestación de servicios públicos domiciliarios o para servicios privados.

**Artículo 278. HECHO GENERADOR DE ESTA CONTRIBUCCION:**

La constituye la ocupación, utilización del espacio aéreo o el subsuelo, suelo de bienes inmuebles de uso público o áreas pertenecientes al espacio público y de los bienes fiscales del Municipio de Fusagasugá, en forma temporal o permanente con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o equipamientos por cualquier persona natural, jurídica, privada, de derecha público o servicios públicos domiciliarios, sin interesar su condición de privada, oficial o mixta.

**Artículo 279. SUJETOS PASIVOS DE ESTA CONTRIBUCIÓN:**

Son las personas naturales o jurídicas de derecho privado público o mixtas y empresas de servicios públicos domiciliarios y operadores de las mismas que se beneficien, usufructúen u ocupen y utilicen el espacio público, fiscales de propiedad del Municipio de Fusagasugá.

**Artículo 280. MODALIDADES PARA UTILIZACIÓN DEL SUELO, SUBSUELO DE BIENES INMUEBLES DE USO PÚBLICO, ESPACIO PUBLICO, ESPACIO AEREO Y TODA AREA DE ESPACIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ.**

Mediante permiso o licencia de utilización del espacio aéreo, suelo y subsuelo de inmuebles de uso público de Titularidad del Municipio de Fusagasugá.

**PARAGRAFO-** El concepto de subsuelo se aplica para los efectos de este Acuerdo de conformidad a lo estipulado en el Artículo 20 del Decreto 1504 de 1998.

**Artículo 281. COMPETENCIA:**

Los permisos o licencias serán expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal. En el caso de contratos de concesión, es de competencia del Alcalde, sin embargo en ambos casos las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica y ambiental y si es el caso del impacto urbano de la constitución así como la coherencia de las obras con los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que la desarrollan.

**PARÁGRAFO 1** \_ Este tipo de autorizaciones no generan derechos reales para los particulares o empresas de servicios públicos domiciliarios, como tampoco se pueden predicar el concepto de servidumbre sobre los bienes de uso público o áreas de espacio público.

**PARAGRAFO 2** No se concederán contratos de concesión del uso del suelo que interfieren con el tránsito de vehículos automotores en las vías o arterias principales de la ciudad. Tampoco cuando se interfiere la circulación de personas o se atente contra la presentación estética de la ciudad.

**Artículo 282. BASE GRAVABLE DE ESTA CONTRIBUCIÓN.** La base gravable de esta contribución está constituida por los siguientes factores:

- La superficie de la vía o zona verde que se vaya a utilizar
- El tiempo de ocupación de la superficie intervenida estimado en meses o año gravable.
- El número de postes o de infraestructura para el sometimiento de los cables o elementos utilizados para la transmisión del servicio de energía eléctrica, telefónico de televisión por cable.

**Artículo 283. TARIFAS PARA EL COBRO DE ESTA CONTRIBUCIÓN:**

1. Para ocupaciones transitorias o con destino a la construcción de infraestructura para servicios públicos domiciliarios o para servicio particular.

Según la formula:

$V \text{ de } C = \text{Metros cuadrados utilizados por meses empleados por la centésima parte de un salario mínimo mensual por coeficiente de daño a la vía.}$

En donde  $V \text{ de } C = \text{Valor de la contribución a pagar}$

Mts Cuadrados = superficie utilizada para la construcción o reparación

Meses empleados: Mínimo un mes calendario

Coeficiente de utilización:

- 1. para vías y zonas sin pavimento.
- 2. Para vías con pavimento.

2. Para la ocupación permanente del suelo o del espacio aéreo, con la infraestructura para servicios públicos domiciliarios o para servicios particulares.

Según fórmula:

V de C = Metros lineales utilizados por meses de ocupación por la diez milésima parte de un salario mínimo legal mensual.

En donde V de C = valor de la contribución a pagar metros lineales utilizados = extensión de la infraestructura que ocupa el espacio aéreo metros o el suelo factor de cobro – la diez milésima parte de un salario mínimo legal mensual.

3. Por la ocupación del espacio aéreo, con postes y estructuras de sostenimiento de los cables o elementos utilizados para la transmisión de servicios de energía eléctrica, servicio telefónico o de televisión por cable o por tuberías de conducción de gas.

- Por la construcción o colocación de cada poste o infraestructura de sostenimiento igual a la décima parte de un salario mínimo legal mensual por cada poste unidad de infraestructura construida.
- Por la ocupación de suelos y del espacio aéreo con postes o estructuras de sostenimiento de cables y similares igual a dos centésimas partes de un salario mínimo legal mensual por cada mes de ocupación y por la unidad de ocupación.

**PARÁGRAFO:** Las tarifas antes señaladas se incrementarán anualmente de acuerdo con el valor del salario mínimo decretado por el gobierno nacional.

**Artículo 284.** Se establece que todas las concesiones, autorizaciones, pensiones o licencias, darán lugar, sin excepción alguna al pago de derecho o contraprestación, tasas o tarifas a la entidad otorgante.

**Artículo 285.** Se delega al Alcalde Municipal para reglamentar la expedición de las licencias temporales o permanentes por la utilización del espacio público, del suelo, de

los bienes inmuebles de uso público y del espacio aéreo. La Oficina de Planeación Municipal será la competente para el establecimiento y liquidación de las contribuciones que se originen por el uso del espacio aéreo del suelo, del subsuelo, de los bienes inmuebles de servicio público y áreas pertenecientes al espacio público de los bienes del Municipio.

**Artículo 286.** Se establece que su liquidación y pago deberá ser realizado por los beneficiarios del espacio aéreo, del suelo y subsuelo de los bienes de uso público y áreas pertenecientes al espacio público, como un anexo a la declaración de Industria y comercio en los mismos términos y condiciones establecidos para el impuesto de Industria y Comercio. En consecuencia, la declaración y pago de esta contribución bimensual.

**PARAGRAFO:** Por la no-declaración y no-pago de esta contribución serán sancionados como se hace en el impuesto de industria y comercio.

**Artículo 287. ADMINISTRACION TRIBUTARIA:**

Corresponde a Secretaría de Hacienda administrar esta contribución con competencia, para revisar el establecimiento de la misma, recaudar, fiscalizar y atender las reclamaciones y recursos interpuestos contra las liquidaciones, así como controlar la gestión de recaudo, incluyendo el cobro por jurisdicción coactiva.

**Artículo 288.** Ningún particular o entidad pública o privada podrá utilizar, instalar o explotar, el espacio aéreo, el suelo y subsuelo de bienes de uso público o áreas del espacio público, sin la correspondiente licencia expedida en forma apropiada y conforme a las disposiciones de este acuerdo, así mismo para los contratos de concesión. De lo contrario se hacen acreedores a las infracciones y sanciones contempladas en el artículo 103 y 104 de la ley 388 de 1997.

**Artículo 289.** Se concede un plazo improrrogable de noventa (90) días hábiles a partir de la sanción del presente Acuerdo para que las personas que se encuentren utilizando en forma irregular el suelo o el espacio aéreo de los bienes del Municipio (fiscales o de uso público) regularicen su situación de conformidad con lo ordenado por este acuerdo y demás legislación que reglamente la materia, transcurrido este plazo, el Alcalde de Fusagasugá a recuperar el espacio público y los bienes fiscales que se encuentren ilegalmente ocupados.

**Artículo 290.** Ordenar al Alcalde de Fusagasugá, para que proceda a realizar un inventario detallado y técnico, de los bienes (fiscales y de uso público) que se encuentran en la jurisdicción del Municipio de Fusagasugá, este inventario incluirá un

censo de la utilización o de la ocupación de los mismos bienes de conformidad al artículo 18 del decreto 1504 de 1998.

**Artículo 291.** Se autoriza al Alcalde para contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para el Municipio del espacio público, sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

## CAPÍTULO VIII

### NORMA URBANÍSTICA PARA USOS Y TRATAMIENTOS

**Artículo 292. Objetivo General.**

La norma urbanística para usos y tratamientos tiene por objeto orientar la inversión pública y regular las intervenciones privadas, en todos los predios del municipio, de acuerdo con la función de cada zona en el modelo de ordenamiento territorial y sus condiciones físicas.

**Artículo 293. Elementos de la norma urbanística.**

Son elementos de la norma urbanística que definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión urbana:

1. Los Usos del Suelo, definidos mediante la delimitación de las Áreas de Actividad, con un uso predominante en cada una de ellas.
2. Los Tratamientos que definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación.

La confluencia de estos dos elementos en una zona, determina los sectores normativos, que pertenecen a un área de actividad y están regulados por un único tratamiento.

**PARÁGRAFO.** Cuando los anteriores elementos comprendan áreas con distintas condiciones de morfología urbana relativas a trazado de la malla vial, configuración de las manzanas, subdivisión predial, antejardines, aislamientos, que ameriten un manejo diferenciado de la norma específica, la Oficina de Planeación Municipal podrá delimitar sectores normativos menores.



**Artículo 294. Procedimiento para la expedición de la norma específica.**

La normativa específica se elabora en dos etapas sucesivas, a saber:

1. El Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas generales aplicables en todo el suelo urbano y de expansión, mediante la delimitación de áreas de actividad y tratamientos, que se reflejan en los respectivos planos y normas generales para cada uno.
2. La norma se precisará mediante una ficha reglamentaria adoptada por decreto reglamentario para cada uno de los sectores normativos. Esta ficha contendrá como mínimo la intensidad y mezcla de usos, las condiciones físicas de funcionamiento y de edificabilidad, así como su localización en la estructura urbana propuesta.

**PARÁGRAFO.** En tanto un inmueble o conjunto de inmuebles no se encuentre dentro de una zona que cuente con normas específicas, no podrá obtener licencia de construcción o de urbanización.

**Artículo 295. La zonificación como factor determinante de las reglamentaciones urbanísticas.**

Toda zonificación implica la adopción de determinada reglamentación dentro de unos límites precisos, por medio de la cual se regulan los usos y su intensidad.

La reglamentación debe incluir, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

**Artículo 296. Viabilidad o aptitud de las estructuras**

El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector o área del municipio, implica únicamente el derecho a tramitar la Licencia de Construcción, Adecuación, Modificación o Ampliación de los Edificios, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, solo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés. En las Licencias de Construcción, Adecuación, Modificación o Ampliación, se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación.

**Artículo 297. Intensidad del uso.**

Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

**Sección 1. Usos del suelo**

**Artículo 298. Definición.**

1. Uso: Es la destinación asignada al suelo, de acuerdo con las actividades que se puedan desarrollar en este.

2. Usos Urbanos: Son aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico.

**Artículo 299. Objetivos específicos.**

Son objetivos específicos, dirigidos a fortalecer la imagen del modelo de ordenamiento territorial:

1. Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de la función del municipio, como centro económico de la provincia y polo de desarrollo departamental.

2. Propender por la descentralización espacial del empleo y la actividad productiva, mediante el fortalecimiento y/o la generación de nuevos núcleos de desarrollo, al servicio de las zonas residenciales, con el fin de enriquecer la vida ciudadana en estructuras adecuadas para tal propósito.

3. Consolidar la actividad residencial, y proteger las zonas residenciales de la invasión y colonización indiscriminada de actividades comerciales y de servicios.

4. Consolidar y fortalecer el uso equipamiento institucional, como soporte y regulador de la vida y la estructura urbana.

5. Consolidar las zonas industriales, dentro del concepto de Parques Tecnológicos y/o de Actividad Económica, como estructuras especializadas, para garantizar la transformación del municipio en un ecosistema urbano sostenible y productivo, minimizando problemas de emisiones, vertimientos y disposición de residuos.

6. Controlar, regular y especializar la actividad minera para garantizar una oferta de materiales de construcción acorde con la demanda, y lograr un desarrollo ambientalmente sostenible y urbanísticamente ordenado para las áreas sujetas a esta actividad.

### **Artículo 300. Condiciones Generales para la asignación de usos urbanos.**

La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:

#### **1. La Viabilidad de las Estructuras.**

Entendida como la capacidad que tiene el territorio, las infraestructuras urbanas, la urbanización y la edificación, para albergar un uso permitido. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas y siempre y cuando se contrarresten los impactos negativos de carácter ambiental, social y urbano con medidas correctivas que garanticen la funcionalidad, salubridad, comodidad, seguridad y tranquilidad de los vecinos. Incluye el cumplimiento de la norma sismo - resistente.

#### **2. La idoneidad del espacio público.**

Es la capacidad y calidad de los elementos urbanos, arquitectónicos y naturales existentes o requeridos en el municipio o en un sector de esta, para albergar adecuadamente el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos, las cuales deben ser generadas o mantenidas según la magnitud e impacto del uso a desarrollar.

#### **3. La escala o cobertura del uso.**

Para efectos de la aplicación de las normas de usos, estos se graduarán en cuatro escalas que establece este plan: Urbana, Zonal y Local.

### **Artículo 301. Áreas de actividad.**

La asignación de usos a los suelos urbanos y de expansión, se efectúa por medio de 7 Áreas de Actividad, mediante las cuales se establece la destinación de cada zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial.

- 1) Área de Actividad Residencial.

- a) Densidad Alta
  - b) Densidad Media
  - c) Densidad Baja
- 2) Área de Actividad Comercial.
- a) Tipo I
  - b) Tipo II
  - c) Tipo III
  - d) Tipo III Especial
  - e) Área de Actividad Comercial Especial (Actual vía Panamericana Urbana)
- 3) Área de Actividad Múltiple.
- 4) Área de Actividad Institucional
- 5) Área de Actividad Institucional Recreativa, Cultural y Deportiva
- 6) Área de Preservación Ambiental y Zonas Verdes.
- 7) Área de Expansión Urbana (Plan Parcial)

**Artículo 302. Área de Actividad Residencial.**

**Definición:** Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dentro de ella se identifican las densidades descritas en los recuadros del Artículo 228 de este mismo Acuerdo.

**Sección 2. Tratamientos Urbanísticos**

**Artículo 303. Finalidad de los tratamientos.**

Los Tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones del municipio.

Cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas del municipio mediante su determinación en el plano oficial de Tratamientos y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano.

El tratamiento, como forma diferenciada de manejo de zonas urbanas hace relación a la reglamentación de aspectos de ordenamiento físico susceptibles de cuantificación, gradación, restricción, bonificación incentivo o en general, la de aquellos que admitan diversas formas de regulación zonal.

**Artículo 304. Objetivos específicos.**

Son objetivos específicos de los tratamientos:

1. Propender porque las diferentes actividades operen en estructuras adecuadas, con condiciones de funcionalidad que a la vez les permitan responder adecuadamente a las características de los barrios donde se implantan, en particular en la conformación de su espacio público.
2. Mantener y/o mejorar las condiciones ambientales de los barrios que son objeto de transformación por procesos de densificación y cambio de uso.
3. Producir normas acordes con la realidad de los barrios populares, sus tipologías y su forma de utilización del espacio público y privado.

**Artículo 305. Clases de tratamientos urbanísticos.**

Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

1. El Tratamiento de Desarrollo.
2. El tratamiento de Consolidación.
3. El tratamiento de Renovación Urbana.
4. El tratamiento de Conservación.

Cada uno de los tratamientos tiene objetivos particulares, se aplica en áreas delimitadas del municipio y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten normatizar adecuadamente las situaciones del desarrollo urbano.

**Artículo 306. PLANES PARCIALES.** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del POT para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de

actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las disposiciones contenidas en las normas urbanísticas generales de este Título y las demás determinadas por este Acuerdo, la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

- La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
- La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
- Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área determinada, objeto de la operación urbana del Plan: Definición de usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
- La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento.
- Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
- La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante la Oficina de Planeación Municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones del Plan de Ordenamiento ni las normas estructurales del mismo.

### **Artículo 307. PLANES PARCIALES EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**

Los Planes Parciales en el Municipio de Fusagasugá se asimilan en este POT como *Fusagasugá Siglo XXI* y se entenderán de acuerdo a lo establecido en el Plano de Planes Parciales. (Ver Plano No 22).

#### **A. Definición.**

Fusagasugá Siglo XXI. Son grandes porciones de territorio urbano y de expansión específicamente delimitadas en este Plan que tienen características urbanísticas particulares, que permitirán realizar intervenciones de gran escala, posibilitando el mejoramiento en infraestructura vial y de servicios públicos, y ofertando equipamiento que no sólo se constituye en auto abastecedor sino que permitirá impactar en su entorno.

#### **B. Localización**

La localización de Fusagasugá Siglo XXI, está determinada por las zonas de conservación, renovación y futuro desarrollo dentro del actual perímetro urbano, por otra parte la zona de expansión y el suelo suburbano, teniendo en cuenta su futura relación e impacto con el tejido urbano existente y la ciudad. Éstas deben definirse teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Sectores periféricos a la trama urbana existente:
- Sin tejido urbano existente
- Con tejido urbano existente (vecindad) a remodelar o impactar
- Con ordenación a replantear

Grandes áreas con cierto nivel de autonomía en función a su tamaño.

- Sobre territorio sin ningún desarrollo
- Sobre territorio a replantear.

### C. Delimitación

Fusagasugá Siglo XXI, debe estar delimitada en toda la extensión de su ámbito y hacer clara referencia a su localización dentro de un contexto que las relacione con el resto de la zona o sector donde está inscrita, como con el conjunto de la ciudad. Las zonas delimitadas como Fusagasugá Siglo XXI son:

#### I. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI - PLAN PARCIAL DE CONSERVACIÓN

Constituida por las manzanas ubicadas entre las calles sexta 6ª y séptima 7ª y las carreras sexta 6ª y séptima 7ª, considerado el centro histórico del municipio y todas las casonas que tengan algún valor Arquitectónico, histórico o cultura que se encuentren ubicadas dentro de la jurisdicción del municipio. Ubicado en el plano de Planes Parciales (Ver plano No 22)

Promoción y Gestión.

Este Plan parcial, define los criterios y las políticas que se tendrán en cuenta para la conservación y recuperación de los sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental.

Desarrollo y Condicionantes de planeamiento.

El área a desarrollar durante la primera fase está localizada dentro del perímetro urbano, clasificada como suelo de conservación dentro del POT, se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta las siguientes determinaciones:

Uso principal:	institucional
Usos compatibles	vivienda, comercio, oficinas.
Usos restringidos.	Industria
Cesiones Tipo A:	25%

Trazado vial

El sistema vial está determinado por las vías del plan vial. (Carrera sexta 6ª V-9, carrera séptima 7ª V-9, calle quinta 5ª V-8y calle séptima 7ª V-9, todas las anteriores vías locales V-8), garantizando la permeabilidad vial como la conectividad con las tramas urbanas existentes en el sector.



Ancho de vías

Residencial: 12 Y 14 metros.

Espacios Libres y Equipamientos.

Plaza cívica.

Senderos peatonales

Institucional, Centro Administrativo Municipal, Iglesia y atrio. (Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico)

Casonas. (Patrimonio Histórico y Arquitectónico)

**PARÁGRAFO No. 1:** Los usos restringidos deben ceñirse a los siguientes parámetros:

Deben ajustarse al diseño original y a los valores de la construcción, no alterando sus características estéticas, estructurales y tipológicas.

- Deben contribuir a la permanencia del inmueble
- La intensidad del uso de la edificación debe ajustarse a sus capacidades.
- Deben restringir todo tipo de impacto que pueda afectar la edificación
- No deben sobrepasar la capacidad de soporte de uso de las edificaciones
- Deben Mitigar todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos, que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones.

**PARAGRAFO No 2:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

## **II. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI- PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN O REDESARROLLO**

Constituida por el Area de Actividad Múltiple Especial de la Zonificación de Uso del Suelo Urbano, (Ver plano No 13), sector urbano que requiere modificaciones

sustanciales en uso de la tierra y de las construcciones, con miras a la utilización eficiente del suelo, proveerán la habilitación y mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacios públicos necesarios para atender las nuevas densidades y usos que se asignen a la zona. Ubicado en el plano de Planea Parciales (Ver plano No 22)

### Promoción y Gestión.

Operación de gestión urbana cuyo motor principal es el sector privado. Se programa urbanizar el suelo mediante alianzas estratégicas con las empresas de servicios públicos de carácter oficial, mixto o privado, para luego construir los proyectos urbanísticos.

### Desarrollo y Condicionantes de planeamiento.

- Sector localizado dentro del actual perímetro urbano.
- El área a desarrollar está localizada dentro del perímetro urbano, clasificada como suelo de renovación o redesarrollo dentro del POT, se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta las siguientes determinaciones:

Usos principales:	vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar comercio tipo 1 Ay B, comercio tipo 2 A, B, C, D, F y G, institucional tipo 1 A, B, C y D institucional tipo 2 A, B, C, D, E,
Usos complementarios	comercio tipo 2 H
Usos condicionados	comercio tipo 2 E, Industria tipo 1, institucional tipo 3 A,
Usos prohibidos	Industria tipo 2 y 3, institucional tipo 2 G, institucionales tipo 3 B, C, D, E, F, G, H, I y J
Cesiones Tipo A:	25%
Densidad Máxima:	90 Viv/hec. Para proyectos de V.I.S. 100 Viv/hec.

### Trazado vial

El sistema vial está determinado por las vías del plan vial. (Carrera primera 1ª V8, carrera doce V-9, Avenida Las Palmas V-2, calle segunda 2ª V8, La Av. Las Palmas funciona como el eje conector, relacionando las vías locales con las vías de escala regional (Vía Panamericana, vía a Sibaté y vía a Pasca), garantizando la permeabilidad vial como la conectividad con las tramas urbanas existentes en el sector.

Ancho de vías

Local: 12 Y 14 m  
Vías conectoras: 22 a 47m

Espacios Libres y Equipamientos.

Los espacios conforman el sistema de espacios abiertos propuesto:

Parques: contemplativo y recreativo  
Plazas.  
Vías  
Ronda quebradas  
Zonas verdes

**PARAGRAFO No 3:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

**III. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL DE DESARROLLO**

Constituida para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas. Ubicado en el plano de Planea Parciales (Ver plano No 22)

Promoción y Gestión.

Operación de gestión urbana cuyo motor principal es el sector privado. Se programa urbanizar el suelo mediante alianzas estratégicas con empresas de servicios públicos de carácter oficial, mixto o privado, para luego construir las viviendas.

De acuerdo a su posibilidad de desarrollo y zonificación se enumeran en orden de prioridad:

Predio el Vergel, sector de la Marsella  
Sector de Manila  
Sector de Sabaneta

Sector Novillero – Las Quintas – La Negrita  
Sector La Venta – Predio de la familia Pryor  
Diagonal treinta 30<sup>a</sup> – El Porvenir – Mosquera  
Vía a Sibaté – Vía La Palma – Calle segunda 2<sup>a</sup>- Sector de Cedritos  
Diagonal octava 8<sup>a</sup> - Vía a Pasca – Sector de Pekín  
Diagonal dieciséis 16<sup>a</sup> - Quebrada Mosquera – sector de Bethel  
Diagonal dieciséis 16<sup>a</sup> - Sector de Sauces

#### Desarrollo y Condicionantes de planeamiento.

El área de estudio está localizada dentro del perímetro urbano, clasificada como suelo urbanizable dentro del POT. Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta las siguientes determinaciones:

Usos principales:	vivienda
Usos compatibles	comercio, y servicios.
Usos incompatibles.	Industria
Cesiones Tipo A:	25%

#### Trazado Vial

El sistema vial propuesto está determinado por las vías del plan vial. Esta jerarquía de vías determina el diseño del trazado vial propuesto, el cual está compuesto por las vías del plan vial y la autopista y actúan como vías de acceso a los diferentes sectores del desarrollo, interconectan el sistema vial principal con el local, garantizando la permeabilidad vial y su conectividad con las tramas urbanas existentes en el sector.

#### Ancho de vías

Peatonal	8 m.
Local:	12 a 18 m
Vías conectoras:	22 a 30 m
Vías Plan Vial:	47 y 1000m.

#### Espacios Libres y Equipamientos.

Dos tipos de espacios conforman el sistema de espacios abiertos propuesto:

Parques regionales: contemplativo y recreativo  
Parques lineales (Quebradas, escorrentías)  
Plazas.

Los equipamientos se localizan a lo largo de tres espacios:

Parques  
Plazas  
Centro Cívico

**PARAGRAFO No 4:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

#### **IV. FUSAGASUGA SIGLO XXI – PLAN PARCIAL PARQUE TECNOLOGICO Y/O DE ACTIVIDAD ECONOMICA.**

Asignado para la incorporación de la industria clase I, II, y III agroindustria, parque Tecnológico, centro multiferial, parque regional, centro de acopio y mercadeo, cementerio, y algunas actividades que por su alto impacto ambiental y urbanístico, requieren un tratamiento especial en cuanto a su localización y aislamiento con respecto a las zonas residenciales. Ubicada en el sector de Lomalinda, intersección de la futura variante y la vía Panamericana, De acuerdo al plano de usos del suelo urbano (Ver plano No 13) y el plano de Planes Parciales (Ver plano No 22)

#### Promoción y Gestión:

Por tratarse de grandes proyectos, se promocionarán estas iniciativas con el sector privado, con miras a intervenir el territorio de manera integral, iniciando con la previsión de los servicios públicos. Cada proyecto contenido en este macroproyecto, se desarrollará en operación individual, pero guardando como fundamento rector la unidad de criterio, de diseño, respeto, y eficiencia.

#### Usos principales:

Múltiple (Industria Tipo I, II, y III, Industria jardín, agroindustria, centro multiferial, parque regional, centro de acopio y mercadeo, cementerio, parque tecnológico)

Usos compatibles :

Comercio, y servicios.

Usos incompatibles: Residencial

Índice de Ocupación máximo:	50 %.
Índice de construcción:	autorregulable
Cesiones Tipo A:	25%
Area mínima del lote	2 hectáreas
Aislamientos	Sobre vías 15.00 metros Sobre predios vecinos 10.00 metros

#### Trazado vial

El sistema vial está determinado por la vía del plan vial. Variante de la Autopista Panamericana y la vía regional de Arbeláez – Novillero – Autopista Panamericana, Diagonal 19. Por el tipo de uso, la afectación de dos vías conectoras sentido oriente – occidente que comunican las vías del plan vial y la autopista y actúan como vías de acceso a los diferentes sectores del desarrollo, interconectan el sistema vial principal con el local, garantizando la permeabilidad vial y su conectividad con las tramas urbanas existentes en el sector.

#### Ancho de vías

Local:	12 a 18 m
Vías conectoras:	22 a 30 m
Vías Plan Vial:	47 a 100m.

#### Espacios Libres y Equipamientos.

Dos tipos de espacios conforman el sistema de espacios abiertos propuesto:

- Parques Regional contemplativo y recreativo
- Zona de Protección Ambiental
- Parque Cementerio
- Plazas.
- Senderos ecológicos y peatonales

**PARAGRAFO No 5:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

## V. FUSAGASUGA SIGLO XXI – PLAN PARCIAL PARQUE TECNOLÓGICO Y/O ACTIVIDAD ECONÓMICA Y DE SERVICIOS.

Asignado para la incorporación de usos institucionales I, II, y III, actividades comunitarias o para prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de los diversos rangos, así equipamientos manejados por particulares, pero dedicados a la prestación de servicios de alcance social, que por su impacto ambiental y urbanístico requieren de un tratamiento especial, en cuanto a su localización y aislamiento con respecto a las zonas residenciales.

Ubicadas en las veredas 1R, Cucharal 2R, y El Resguardo R3 (Ver plano No 12) y el plano de Planes Parciales Rurales (Ver plano No 26)

### Promoción y Gestión:

Por tratarse de grandes proyectos, se promocionarán estas iniciativas con el sector privado, con miras a intervenir el territorio de manera integral, iniciando con la previsión de los servicios públicos. Cada proyecto contenido en este macroproyecto, se desarrollará en operación individual, pero guardando como fundamento rector la unidad de criterio, de diseño, respeto, y eficiencia.

### Usos principales:

Múltiple (Institucional Tipo I, II, y III, Educativo, Asistencial, mercadeo y de abastecimiento, administrativos y recreacionales.

Usos compatibles : Comercio y servicios

Usos incompatibles: Residencial

Índice de Ocupación máximo: 50 %.

Índice de construcción: autorregulable

Cesiones Tipo A: 25%

Área mínima del lote Una (1) hectárea

Aislamientos Sobre vías 15.00 metros

Sobre predios vecinos 10.00 metros

### Trazado vial

El sistema vial está determinado por la vía del plan vial. Variante de la Autopista Panamericana, la vía regional de Arbeláez – Novillero – Autopista Panamericana, Vía Novillero, Proyección Avenida las Palmas. Por el tipo de uso, la afectación de las vías conectoras, sentido oriente – occidente, norte – sur, que comunican las vías del plan

vial y la autopista y que actúan como vías de acceso a los diferentes sectores del desarrollo, interconectan el sistema vial principal con el local, garantizando la permeabilidad vial y so conectividad con las tramas urbanas existentes en el sector.

#### Ancho de vías

Local:	12 a 18 m
Vías conectoras:	22 a 30 m
Vías Plan Vial:	47 a 100m.

#### Espacios Libres y Equipamientos.

Dos tipos de espacios conforman el sistema de espacios abiertos propuesto:

- Parques Regional contemplativo y recreativo
- Zona de Protección Ambiental
- Plazas.
- Senderos ecológicos y peatonales

**PARAGRAFO No 6:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

## **VI. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Se utiliza para sectores de la ciudad desarrollados en forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamiento, zonas recreativas, espacio público, entre otras. De acuerdo al plano de Planes Parciales (Ver plano No 22)

Se encuentra dividido en tres sectores, así:

Sector Norte: Ubicado entre el costado norte del actual perímetro urbano, entre la calle segunda 2ª, la carrera octava 8ª o vía al Jordán y la vía que conduce a Sibaté.

Sector Oriental: Ubicado en costado oriental del actual perímetro urbano, entre la calle segunda 2ª, diagonal octava 8ª, carrera tercera este 3ª E y carrera quinta Este 5ª E.

Sector Sur: Ubicado en costado sur oriental del actual perímetro urbano, entre diagonal dieciséis 16ª, quebrada Mosquera, calle veinticinco 25ª, carrera sexta 6ª y el costado



oriental de los barrios San Fernando, Santo Domingo, Los Comuneros, Pardo Leal y Pablo Bello.

Desarrollo y condiciones de planeamiento:

El área de estudio está localizada dentro del perímetro urbano, clasificada como suelo urbanizable de Mejoramiento Integral dentro del POT. Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta las siguientes determinaciones:

. Usos principales:	vivienda
. Usos compatibles:	Comercio y servicios
. Usos incompatibles:	Industria
. Densidad residencial Máxima:	100 viv/Ha
. Índice de Ocupación	54 %
. Índice de construcción:	110 %
. Cesiones Tipo A:	25%

Trazado vial

El sistema vial propuesto está determinado por las vías del Plan vial. Esta jerarquía de vías establece el diseño del trazado propuesto, el cual está compuesto por las vías del plan vial y las Avenidas Las Palmas y Manuel Cárdenas y actúan como vías de acceso a los diferentes sectores del desarrollo, interconectan el sistema vial principal con el local, garantizando la permeabilidad vial y conectividad con las tramas existentes en el sector:

Ancho de vías

. Peatonal	8m
. Local	12 a 18 m
. Vías conectoras	22 a 30 m
. Vías Plan vial	47 a 60 m

Espacios libres y Equipamiento.

Dos tipos de espacios conforman el sistema de espacios abiertos propuestos:

- . Parques urbanos: contemplativo y recreativo
- . Plazas.

Los equipamientos se localizan a lo largo de tres espacios:

- . Parques
- . Plazas
- . Centro Cívico

**PARAGRAFO No 7:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

**VII. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL PARA EL MEJORAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, RECREATIVO, CULTURAL Y DEPORTIVO.**

Sector asignado para el mejoramiento del espacio público; ubicado en el sector del Triángulo de desarrollo, entre la Avenida Las Palmas, la proyección de la calle veintidós 22ª, la Avenida Manuel Cárdenas, la Autopista Panamericana y el lindero oriental del Club de Telecom. De acuerdo al plano de zonificación de usos del suelo urbano (Ver plano No 13) y el plano de Planes Parciales (Ver plano No 22)

Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para determinar su zonificación de usos, plan vial vehicular y peatonal, y diseño y manejo de espacio público, para lo cual el plan general presenta las siguientes determinaciones:

Desarrollo y condiciones de planeamiento:

El área de estudio está localizada dentro del perímetro urbano, clasificada como suelo urbanizable de Mejoramiento Integral dentro del POT. Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta las siguientes determinaciones:

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| . Usos principales:       | Institucional Educativo, Deportivo, Cultural, universidades, |
| . Usos compatibles:       | Comercio y servicios   |
| . Usos incompatibles:     | Industria y vivienda   |
| . Índice de Ocupación     | 30 %   |
| . Índice de construcción: | 150 %  |
| . Cesiones Tipo A:        | 25%  |

### Trazado vial

El sistema vial propuesto está determinado por las vías del Plan vial. Esta jerarquía de vías establece el diseño del trazado propuesto, el cual está compuesto por las vías del plan vial y las Avenidas Las Palmas y Manuel Cárdenas y actúan como vías de acceso a los diferentes sectores del desarrollo, interconectan el sistema vial principal con el local, garantizando la permeabilidad vial y conectividad con las tramas existentes en el sector:

### Ancho de vías

.	Peatonal	8m
.	Local	12 a 18 m
.	Vías conectoras	22 a 30 m
.	Vías Plan vial	47 a 60 m

### Espacios libres y Equipamiento.

Dos tipos de espacios conforman el sistema de espacios abiertos propuestos:

- . Parques urbanos: contemplativo y recreativo
- . Plazas.
- . Centros deportivos
- . Centros culturales
- . Centros de convenciones
- . Colegios
- . Universidades

**PARAGRAFO No 8:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

## **VIII. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL ZONAS VERDES**

Sectores escogidos para el mejoramiento del espacio público y más específicamente el faltante de zonas verdes a que tiene derecho la población, teniendo en cuenta que se requieren 15 metros cuadrados por cada habitante. De acuerdo al plano de zonificación de usos del suelo urbano (Ver plano No 13) y el plano de Planes Parciales (Ver plano No 22) se ubican dentro del perímetro urbano, así:

PREDIO FAMILIA URIBE COSTADO NORTE CALLE 5ª - BARRIO EMILIO SIERRA  
PARQUE COBURGO – COLISEO DE FERIAS  
PREDIO LA SULTANA – BARRIO LUXEMBURGO  
PREDIO EL CÓNDOR – BARRIO COMUNEROS  
PREDIO EL VERGEL – BARRIO MANILA  
SECTOR DE MOSQUERAL – MANILA  
ANTIGUO HOTEL MANILA Y COLINAS  
PREDIO FAMILIA PRYOR – LA VENTA  
PREDIO CAMINO A LA PALMA CALLE 1- BARRIO LOS CEDRITOS  
ZONA DE EXPANSION - LA VENTA

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| . Usos principales:       | Zonas verdes, parques, jardín botánico |
| . Usos compatibles:       | UNIDS                                  |
| . Usos incompatibles:     | Industria, comercio y vivienda         |
| . Índice de Ocupación     | 20 %                                   |
| . Índice de construcción: | 40 %                                   |

**PARAGRAFO No 9:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

#### **IX. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL RED DE ANDENES**

Sector asignado para el mejoramiento del espacio público de andenes; ubicado en todo el municipio.

##### Desarrollo y condiciones de planeamiento:

El área de estudio está localizada dentro del perímetro urbano, clasificada como suelo urbanizable de Mejoramiento Integral de andenes dentro del POT. Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta las siguientes determinaciones:

Definir la Red de Andenes con el fin de fijar las acciones encaminadas a la recuperación, adecuación y construcción de andenes que contemple una eficiente arborización, mobiliario y señalización.

Andén es el corredor paralelo a la calzada vehicular, construido en material duro, destinado para la movilización de los peatones. El ancho mínimo entre calzada y la

línea de demarcación debe ser de 2.50 metros. Deben ser continuos en su sección longitudinal. No se pueden interrumpir, obstaculizar o disminuir su sección transversal con elementos como rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, ni con desniveles fuertes o resaltos.

Cuando la pendiente del terreno es superior a dieciséis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalones cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 10; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 1.50 metros.

En toda intersección vehicular donde exista el cambio de nivel de andén a calzada deberán construirse rampas de 1.00 metro de ancho mínimo y una pendiente máxima del 16% para la movilización de minusválidos

Los andenes deberán ser construidos en materiales antideslizantes, preferible en losas prefabricadas o adoquines que permitan su fácil remoción y reparación.

Las áreas públicas de la vía correspondiente a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir como tampoco cercar para privatizar o alterar su uso original.

**PARAGRAFO No 10:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

## **X. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL UNIDADES INTEGRALES DE DESARROLLO SOCIAL (UNIDS)**

Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta las siguientes determinaciones:

Sectores escogidos en los cuales se contarán con espacios polivalentes con servicios de salud, Aulas Múltiples para encuentros culturales, Bibliotecas, Centro para capacitación de educación no formal, Centro día para la atención de la tercera edad, Centro de rehabilitación para discapacitados, Centro de paso para el menor infractor, Centros cívicos, Juntas Administradoras Locales J.A.L, Zonas para la recreación pasiva y activas. Estos programas se deberán desarrollar en cada una de las Comunas donde se cubrirán los sectores que no tengan alguno de estos servicios. El equipamiento de las UNIDS será de acuerdo a las necesidades, aportando una ordenación jerárquica de las funciones urbanas, arquitectónicas, paisajísticas y mejorando la composición morfológica del municipio, De acuerdo al plano de

zonificación de usos del suelo urbano (Ver plano No 13) y el plano de Planes Parciales (Ver plano No 22) se ubican dentro del perímetro urbano, así:

- PREDIO FAMILIA URIBE COSTADO NORTE CALLE 5ª - BARRIO EMILIO SIER RA
- PREDIO LA SULTANA – BARRIO LUXEMBURGO
- PREDIO EL CÓNDOR – BARRIO COMUNEROS
- ANTIGUO HOTEL MANILA Y COLINAS
- PREDIO DE LA BENEFICENCIA – LA VENTA
- PREDIO CAMINO A LA PALMA CALLE 1- BARRIO LOS CEDRITOS
- ZONA DE EXPANSION

- . Usos principales: Institucional Aulas Múltiples para encuentros culturales, Bibliotecas, Centro para capacitación de educación no formal, Centro día para la atención de la tercera edad, Centro de rehabilitación para discapacitados, Centro de paso para el menor infractor, Centros cívicos, Juntas Administradoras Locales J.A.L, Zonas para la recreación pasiva y activas. (UNIDS)
- . Usos compatibles: Zonas verdes, parques, jardín botánico
- . Usos incompatibles: Industria, comercio y vivienda
- . Índice de Ocupación 20 %
- . Índice de construcción: 40 %

**PARAGRAFO No 11:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

#### **XI. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL PARA LAS ZONAS DE SUELO SUBURBANO**

Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con

restricciones de uso, intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 99 del 93 y con la Ley 142 del 94. Forma parte de esta categoría los suelos correspondientes al Suelo Sub urbano No. 1 Novillero – Cucharal – La Venta. Suelo Suburbano No. 2 Novillero – La Venta – Santa María y Suelo Suburbano No. 3 La Puerta - El Triunfo ubicado en la meseta que hace parte las veredas La Puerta y El Triunfo, sector conocido como Chinauta. (Ver plano No 04)y plano de Planes Parciales Rurales (Ver plano No 26)

Se desarrollarán bajo el esquema de Planes Parciales, para lo cual el plan general presenta los siguientes lineamientos:

#### **LINEAMIENTOS:**

- 1) Establecer las unidades geomorfológicas homogéneas, reconociendo las condiciones topográficas, de accesibilidad y las redes de drenajes naturales.
- 2) Establecer las unidades de actuación urbanística, tomando como mínimo el desarrollo de proyecto en áreas superiores a una hectárea.
- 3) Establecer el sistema de colectores para la conducción de vertimientos líquidos domésticos y revisión de los campos de infiltración que no operan adecuadamente por la baja permeabilidad de los suelos.
- 4) Establecer puntos de encuentro masivo y áreas de espacio público efectivo que garanticen la funcionalidad del sector, en concordancia con los puntos de retorno que tiene previsto el Instituto Nacional de Vías, en la adecuación de la vía Panamericana.  
Complementariamente, establecer la normativa en el corredor vial y las zonas adyacentes sobre índices y actividades compatibles.
- 5) Establecer el sistema de dotación del acueducto del sector y los criterios de compensación para el mejoramiento del servicio.

#### **SUELO SUB URBANO NO. 1 NOVILLERO – CUCHARAL – LA VENTA.**

**Uso Principal:** Vivienda campestre, recreacional y turístico.

**Uso Compatible:** Comercio tipo 1, Institucional tipo 1.

**Uso Condicionado:** Desarrollos agropecuarios.

**Usos Prohibidos:** Todos los no mencionados

**Area mínima del predio:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de 1 hectárea.

**Índice de Ocupación:** El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**Índice de Construcción:** El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

**Densidad Máxima de Vivienda:** 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 el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a siete (7) viviendas por hectárea.

**Aislamientos:** Los aislamientos posterior, anterior mínimo de diez (10.00 Mts) y laterales serán mínimo de cinco (5.00) metros.

#### **SUELO SUBURBANO No. 2 NOVILLERO – LA VENTA – SANTA MARIA.**

**Uso Principal:** Vivienda campestre, recreacional y turístico.

**Uso Compatible:** Comercio tipo 1, Institucional tipo 1.

**Uso Condicionado:** Desarrollos agropecuarios.

**Usos Prohibidos:** Todos los no mencionados

**Área mínima del predio:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de 1 hectárea.

**Índice de Ocupación:** El índice máximo de ocupación será del 10% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**Índice de Construcción:** El índice máximo de construcción será del 20% del área de la unidad mínima de actuación o lote.

**Densidad Máxima de Vivienda:** 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 el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a siete (7) viviendas por hectárea.



**Aislamientos:** Los aislamientos posterior, anterior mínimo de diez (10.00 Mts) y laterales serán mínimo de cinco (5.00) metros.

**SUELO SUBURBANO No. 3 LA PUERTA – EL TRIUNFO**

**Uso Principal:** Vivienda campestre, recreacional y turístico.

**Uso Compatible:** Comercio tipo 1, Institucional tipo 1.

**Uso Condicionado:** Desarrollos agropecuarios.

**Usos Prohibidos:** Todos los no mencionados

**Area mínima del predio:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de 1 hectárea.

**Índice de Ocupación:** El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**Índice de Construcción:** El índice máximo de construcción será del 30% del área de la unidad mínima de actuación o lote.

**Densidad Máxima de Vivienda:** 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 el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a (7) siete viviendas por hectárea..

**Aislamientos:** Los aislamientos posterior, anterior mínimo de diez (10.00 Mts) y laterales serán mínimo de cinco (5.00) metros.

**PARAGRAFO No 12:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

## **XII. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL PARA LOS CENTROS POBLADOS DEL SECTOR RURAL.**

Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo urbanos, teniendo como base mínimo 20 viviendas continuas, determinadas en el plano de Clasificación del Suelo del municipio. (Ver plano No 04) (Ver plano No 04) y plano de planes Parciales rurales (Ver plano No 26)

Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta los siguientes centros poblados:

- CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- CENTRO POBLADO EL TRIUNFO
- CENTRO POBLADO LA CASCADA

**PARAGRAFO No 13:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

## **XIII. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA**

Asignado para la incorporación de suelo de expansión al suelo urbano. Estos planes son necesarios para todo proceso de incorporación. Se divide en dos zonas, así:

**SUELO DE EXPANSIÓN URBANA Nº UNO (1) SANTA MARIA** Ubicado en el sector de la Vereda San María. Comprende entre, la proyección de la variante de la autopista Panamericana, la calle diecinueve o vía a Santa María y la proyección de la carrera 64. De acuerdo al plano de zona de expansión (Ver plano No 25) y el plano de Planes Parciales (Ver plano No 22)

Promoción y Gestión.

Por tratarse de grandes proyectos, se promocionarán estas iniciativas con el sector privado, con miras a intervenir el territorio de manera integral, iniciando con la previsión de los servicios públicos. Cada proyecto contenido de este macroproyecto, se desarrollará en operación individual, pero guardando como fundamento rector la unidad de criterio, de diseño, respeto, y eficiencia.

Desarrollo y Condicionantes de planeamiento.

El área de estudio está localizada fuera del perímetro urbano, clasificada como suelo urbanizable dentro del POT. Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial y la figura de Macroproyectos,

Los lineamientos para estos planes parciales además de los determinados por la Ley tienen que ver con especial énfasis con la implementación gradual y planificada del Plan Maestro de Alcantarillado y Proyecto Marco de Servicios Públicos

Para lo cual el plan general presenta las siguientes determinaciones:

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| - Usos principales:   | vivienda               |
| - Usos compatibles    | comercio, y servicios. |
| - Usos incompatibles. | Industria              |
| - Cesiones Tipo A:    | 25%                    |
| - Densidad            | Alta                   |

#### Trazado Vial

El sistema vial propuesto está determinado por las vías del plan vial. Esta jerarquía de vías determina el diseño del trazado vial propuesto, el cual está compuesto por las vías del plan vial y la autopista y actúan como vías de acceso a los diferentes sectores del desarrollo, interconectan el sistema vial principal con el local, garantizando la permeabilidad vial y su conectividad con las tramas urbanas existentes en el sector.

Ancho de vías

Local:	12 a 18 m
Vías conectoras:	22 a 30 m
Vías Plan Vial:	47 a 100m.

Este Plan se presentará dentro los tres (3) primeros años de la vigencia del POT, dándole la oportunidad a la siguiente Administración para que decida en la materia.

**SUELO DE EXPANSIÓN URBANA Nº DOS (2) RESGUARDO** Ubicado en el sector de la Vereda Resguardo. Comprendido entre la vía que conduce a la vereda el Resguardo 8 y 10 del actual perímetro urbano. De acuerdo al plano de zona de expansión (Ver plano No 25) y el plano de Planes Parciales (Ver plano No 22)

Promoción y Gestión.

Por tratarse de un proyecto individual, se promocionará esta iniciativa del sector privado, con miras a intervenir el territorio de manera integral, iniciando con la

previsión de los servicios públicos. Cada proyecto contenido de este Plan, se desarrollará en operación individual, pero guardando como fundamento rector la unidad de criterio, de diseño, respeto, y eficiencia.

Desarrollo y Condicionantes de planeamiento.

El área de estudio está localizada fuera del perímetro urbano, clasificada como suelo urbanizable dentro del POT. Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial y la figura de Macroproyectos, para lo cual los propietarios formularan este Plan Parcial en un plazo no superior a seis meses a partir de la vigencia del POT

Los lineamientos para estos planes parciales además de los determinados por la Ley tienen que ver con especial énfasis con la implementación gradual y planificada del Plan Maestro de Alcantarillado y Proyecto Marco de Servicios Públicos

El plan general presenta las siguientes determinaciones:

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| - Usos principales:   | vivienda               |
| - Usos compatibles    | comercio, y servicios. |
| - Usos incompatibles. | Industria              |
| - Cesiones Tipo A:    | 25%                    |
| - Densidad            | Alta                   |

Trazado Vial

El sistema vial propuesto está determinado por las vías del plan vial. Esta jerarquía de vías determina el diseño del trazado vial propuesto, el cual está compuesto por las vías del plan vial y la autopista y actúan como vías de acceso a los diferentes sectores del desarrollo, interconectan el sistema vial principal con el local, garantizando la permeabilidad vial y su conectividad con las tramas urbanas existentes en el sector.

Ancho de vías

- |                  |           |
|------------------|-----------|
| Local:           | 12 a 18 m |
| Vías conectoras: | 22 a 30 m |

**PARAGRAFO No 14:** Este Plan se deberá presentar dentro los seis (6) primeros meses de la vigencia del POT, tiempo el cual los proyectistas deberán presentar el respectivo Plan Parcial, dándole énfasis a la solución de aguas negras para el proyecto, la cual en su totalidad, deberá correr por cuenta de los propietarios del proyecto.

**PARAGRAFO No 15:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

#### **XIV. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL RECUPERACIÓN CORRIENTE HÍDRICA SABANETA- LA PARROQUIA**

Sector asignado para recuperación de la corriente hídrica Sabanea la Parroquia y la habilitación de sus áreas aferentes. (ver plano No 22)

##### Desarrollo y condiciones de planeamiento:

El área de estudio está localizada dentro del perímetro urbano,. Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial, para lo cual el plan general presenta los siguientes criterios, enmarcados en el decreto 1449 del 77 y las disposiciones complementarias para la preservación del medio ambiente urbano :

- Manejo de ronda de la quebrada.
- Manejo integral del sector.
- Recuperación de espacio público.

**PARAGRAFO No 16:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

#### **XV. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANISTICO INDIVIDUAL.**

Asignado para el desarrollo urbanístico ubicado en los predios La Negrita y La Monita, tendiente a la definición de factibilidad de servicios públicos básicos para determinar la densidad de los predios. Estos planes son necesarios para todo proceso de cambio de densidad, así:

**PREDIO LA MONITA Y LA NEGRITA:** Ubicado en el casco urbano sobre la vía al Novillero. Comprende en los predios urbanos distinguidos en el catastro con los

números 01-00-000000 y 01-00-000000 De acuerdo al plano de zonificación de usos del suelo urbano (Ver plano No 22)

#### Promoción y Gestión.

Por tratarse de grandes proyectos, se promocionarán estas iniciativas del sector privado, con miras a intervenir el territorio de manera integral, iniciando con la previsión de los servicios públicos. Cada proyecto contenido de este macroproyecto, se desarrollará en operación individual, pero guardando como fundamento rector la unidad de criterio, de diseño, respeto, y eficiencia.

#### Desarrollo y Condicionantes de planeamiento.

El área de estudio está localizada dentro del perímetro urbano, clasificada como suelo urbanizable dentro del POT. Se desarrollará bajo el esquema de Plan Parcial y la figura de Macroproyectos,

Los lineamientos para estos planes parciales además de los determinados por la Ley tienen que ver con especial énfasis con la implementación gradual y planificada del Plan Maestro de Alcantarillado y Proyecto Marco de Servicios Públicos

Para lo cual el plan general presenta las siguientes determinaciones:

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| - Usos principales:   | vivienda               |
| - Usos compatibles    | comercio, y servicios. |
| - Usos incompatibles. | Industria              |
| - Cesiones Tipo A:    | 25%                    |

#### Trazado Vial

El sistema vial propuesto está determinado por las vías del plan vial. Esta jerarquía de vías determina el diseño del trazado vial propuesto, el cual está compuesto por las vías del plan vial y la autopista y actúan como vías de acceso a los diferentes sectores del desarrollo, interconectan el sistema vial principal con el local, garantizando la permeabilidad vial y su conectividad con las tramas urbanas existentes en el sector.

#### Ancho de vías

Local:	12 a 18 m
Vías conectoras:	22 a 30 m
Vías Plan Vial:	47m.

**PARAGRAFO No 17:** Este Plan se deberá presentar dentro los seis (6) primeros meses de la vigencia del POT, tiempo el cual los proyectistas deberán presentar el respectivo Plan Parcial, dándole énfasis a la solución de aguas negras para el proyecto, la cual en su totalidad, deberá correr por cuenta de los propietarios del proyecto, los diseños deberán ser proyectados a un termino mínimo de 20 años, además deberá contar viabilidad técnica y económica.

**PARAGRAFO No 18:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

## **Artículo 308. NORMAS GENERALES PARA LOS PLANES PARCIALES.**

### **1. Definición general de usos.**

Se establece como uso para el desarrollo de los territorios de futuro el residencial, institucional, recreativo, cultural, deportivo y el mixto. Sin embargo, es posible establecer la compatibilidad con otros usos en partes o en la totalidad de los territorios de Fusagasugá Siglo XXI. En ese sentido se establece, para el desarrollo de cada uno de los Planes Parciales.

La coexistencia de usos estará determinada por el carácter de cada Plan Parcial dentro del conjunto de la ciudad, y acorde con la función que se espera tenga ésta una vez desarrollada.

### **2. Normas**

El desarrollo del municipio se estructura en torno a estos territorios de futuro, cuya función las convierte en los pilares del POT del municipio. Con el propósito de garantizar un desarrollo equilibrado, de los planes parciales que su uso principal es vivienda, se han determinado las siguientes normas que permiten establecer una relación de ocupación del suelo para cada porción de territorio enunciada, y obligar esquemas que den garantías de urbanización en relación, entre el incremento de la proporción de suelo libre / suelo ocupado.

### CESIONES AL MUNICIPIO.

USO	%
Zonas verdes y parques	17
Zonas equipamientos	8
TOTAL	<b>25</b>

Las áreas de cesión del sistema vial serán la resultante de la necesidades de acceso a cada uno de los lotes e independientes a los porcentajes de cesión establecidos para las zonas verdes, parques y de equipamiento comunal.

### 3. Reglamentación sobre el desarrollo de la malla vial

Cuando el proyecto o terreno sea afectado por vías del Plan Vial Plan vial cesión gratuita del 7%, del área bruta del terreno. Negociable el excedente.

Se desarrollará acorde con el Plan Vial y se ajustará a lo preceptuado por le legislación pertinente vigente.

### 4. Densidades

Vivienda Interés social Máxima 100 viv / Ha.  
Densidad Alta 90 viv / Ha  
Densidad Media 70 viv / Ha  
Densidad Baja 40 viv / Ha

### 5. Alturas

Las alturas permitidas para las edificaciones se determinaran en función del ancho de la vía. Cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos, no se contara como piso para él computo de pisos permitidos, pero en todo caso no excederá de la altura estipulada para cada caso en particular.

Sin perjuicio de lo anterior en la primera planta se pueden localizar cuartos de maquinas o de mantenimiento, subestaciones eléctricas, tanques de reserva, cuartos de basura o similares, con las debidas previsiones del caso.



En todo los casos se permiten sótanos y semisótano, siempre y cuando cuente con aprobación por la Empresa de Servicios Públicos, y que se garantice contar con la infraestructura necesaria para evitar inundaciones.

ANCHO DE VÍAS / MTS	ALTURA (PISOS)
Hasta 11.99	1 a 3
de 12 a 14.99	1 a 5
de 15 a 17.99	1 a 7
de 18 a 21.99	1 a 12
de 22 o más	1 a 15
Vía plan vial	LIBRE

## 6. Antejardines

La profundidad de los antejardines se definirá de acuerdo al ancho de la vía y la altura de la edificación.

No tendrán antejardines los predios con frente a zonas verdes de cesión tipo A o zonas de protección ambiental, independientemente de las alturas que planteen.

ANCHO DE VÍA	ALTURA (PISOS)					
	1- 3	4-5	6-7	8-12	13-17	18 o más
	1) Antejardín					
8 a 9.99	2.0					
Hasta 11.99	3.0	3.5	4.0			
12 a 14.99	3.0	3.5	4.0	5.0		
15 a 17.99	3.0	3.5	4.0	5.0	6.0	
18 a 21.99	3.0	3.5	4.0	5.0	6.0	7.0
22 o más	3.0	3.5	4.0	5.0	6.0	7.0
Vía plan vial	5.0	5.0	5.0	5.0	7.0	7.0
Vía peatonal	-	-	-	-	-	-
Zonas verdes	-	-	-	-	-	-

## 7. Voladizos

Se permiten así:

ANCHO DE VIA (MTS)	VOLADIZOS (MTS)
Hasta 11.99	NO SE PERMITEN
12 a 14.99	0.80
15 a 17.99	1.00
18 a 21.99	1.50
22 en adelante	2.00

## 8. Aislamientos

	CONDICIONANTES
Entre edificaciones	½ Altura, mínimo 5 mts.
Contra predios vecinos	½ Altura, mínimo 5 mts.
Posteriores	½ Altura, mínimo 3 mts.
Edificaciones 1 a 3 pisos	3 mts.
Edificaciones superior a 3 pisos	Mínimo 5 mts aplicando 1/2 altura.

## 9. Equipamiento Comunal Privado

10 mt2 por vivienda

Se debe cumplir con el 100% del equipamiento

DISTRIBUCIÓN	%
Zonas verdes privadas y plazoletas	40
Porterías	2
Oficina Administración	2
Salones comunales	10
Cuarto de Basuras	3

## 10. Estacionamientos

	CONDICIONANTES
Residentes	
Residencial Vivienda de Interés Social	1 x 6 unidades de vivienda
Residencial 1 Vivienda de Densidad Alta	1 x 4 unidades de vivienda
Residencial 2 Vivienda de Densidad Media	1 x 2 unidades de vivienda
Residencial 3 Vivienda de Densidad Baja	1 x 1 unidades de vivienda
Visitantes	1 x 7 unidades de vivienda
Tratamientos comunes	Cuando se planteé 1 o más por unidad, podrán ser vendibles.
Dimensiones Mínimas	2.50 x 5.00 mts. Libres

Parágrafo: Para proyectos de vivienda de interés social es necesario prever zonas de estacionamiento para motocicletas, buses, busetas y camiones, en un 20% de las zonas de parqueo totales.

## 11. Índice de Habitabilidad

20 metros cuadrados por cada habitación. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de todos los espacios.

**12. Plusvalía:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

-----FIN DEL TITULO No II-----

## **TÍTULO III**

### **COMPONENTE RURAL**

#### **CAPITULO I**

##### **Artículo 309. POLITICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO**

###### **POLITICA DE MANEJO RURAL**

El desarrollo rural se fundamentará en los modelos de ocupación y de uso del suelo en coherencia con el entorno dónde se localicen, de modo tal que se garantice la oferta de ambiental, la seguridad alimentaria y la integración ambiental de las actividades económicas, conservando los ecosistemas estratégicos y los procesos esenciales de la biodiversidad, la calidad del paisaje y la producción de recursos naturales.

###### **POLITICA DE MANEJO HÍDRICO**

La política hídrica se fundamentará en el manejo estratégico de las subcuencas de los ríos Batán, Guavio, Cuja, Barroblanco, Jordán, Chocho o Panches visto desde la perspectiva de manejo integral contemplando una distribución de cargas y beneficios, en cuanto el aprovechamiento del recurso hídrico, la inversión pública en las áreas de protección, la connotación de valor patrimonial y los compromisos de los pobladores en áreas de generación del recurso y aquellos localizados en las zonas bajas dónde se evidencia el uso intensivo de los recursos de la cuenca.

###### **POLITICAS DE MEDIANO PLAZO**

###### **POLITICA AMBIENTAL**

La recuperación y preservación del medio ambiente y recursos naturales estará dirigida a la planificación de la inversión del presupuesto publico en la formación de ciudadanos, la compra de predios, la protección de las fuentes hídricas, programas

para la generación de ingresos, las condiciones ideales de vida, el trabajo y la calidad ambiental de la vida de los pobladores.

## CAPITULO II

### DIRECTRICES PARA LA CONSERVACION Y EL ORDENAMIENTO RURAL

#### Sección 1. Generalidades

**Definición:** El área rural es aquella comprendida entre los límites municipales y el perímetro urbano, caracterizada por su población dispersa, de muy baja densidad y que cuenta con algún potencial agrológico, haciéndola apta para una destinación agrícola, pecuaria o forestal y actividades afines.

**Artículo 310. Criterios en relación con las actividades agrarias:** Se consideran actividades agrarias la agricultura, silvicultura, avicultura y porcicultura, la ganadería y acuicultura. Estas deberán practicarse bajo el criterio general de conservación del suelo y del recurso hídrico y soportados en el desarrollo de técnicas de producción limpia y sostenible ambientalmente.

**Artículo 311.** En los terrenos con productividad agrícola situados en zonas de riesgo se desarrollarán técnicas de cultivo que no provoquen la remoción del suelo.

**Artículo 312.** Se deberá mantener y promover el uso agrícola de los suelos fértiles en el municipio cercanos a la zona urbana, orientando el crecimiento de la ciudad a otros tipos de suelos más adecuados para el desarrollo urbano.

**Artículo 313.** El que degrade suelos de producción agrícola con técnicas inadecuadas que generen erosión y arrastre de suelos, contaminación química o pérdida de las características físicas será sancionado con multa establecida por la Alcaldía Municipal y obligado a reparar los daños ocasionados.

**Artículo 314.** Autorízase al Alcalde Municipal para realizar en un término de dos (2) años la delimitación político administrativa basándose en las características físico bióticas (hitos y singularidades geográficas) y utilizando métodos de fotogrametría y/o ortofotometría. La delimitación deberá presentarse con las debidas coordenadas cartográficas, una vez sea implementado el Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio.

## **Sección 2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**

**Artículo 315.** Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)

1. ZONA DE PROTECCION
2. ZONA DE CONSERVACION HIDROLOGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL
6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.
7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONOMICA
8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL

**PARAGRAFO 1:** En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).

### **1. ZONA DE PROTECCION**

Es el área de propiedad pública o privada que se destina al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora. Por su localización y condiciones biofísicas tiene un valor estratégico en la regulación hídrica, la prevención de riesgos naturales, la conectividad de los ecosistemas o la conservación paisajística, y por ello

se destina a la preservación y restauración de la cobertura vegetal correspondiente a la flora propia de cada ambiente biofísicamente determinado y al aprovechamiento persistente de las plantaciones forestales que allí se establezcan. (Ver plano No. 12)

Se constituyen como zonas de protección y reserva las siguientes áreas:

a). El área de las veredas San Rafael y Los Robles por su alto valor paisajístico, hídrico y por ser una zona de recarga de acuíferos y de humedales; áreas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del bosque de niebla.

b) Las áreas boscosas silvestres o relictos de bosques ubicados en terrenos con altas pendientes que por su valor biológico y su diversidad ecosistémica deben ser protegidas, ubicadas en la parte alta de las veredas la Aguadita, Bermejil, Tierra Negra, Piamonte, Jordán, La Palma, Pekín, los Sauces, Sardinias y por otro lado parte de las veredas Batán, Santa Lucia, Guavio, Novillero, San Antonio, el Placer y las rondas de los ríos Barroblanco, El Chocho, Panches, Cuja, Batán y Guavio.

C). El área ubicada en las Veredas Batán, Santa Lucia y el Carmen, se constituyen como áreas de protección y reserva con base al desarrollo sostenible, que permita ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan.

**USO PRINCIPAL:** conservación de flora y recursos conexos y forestal protector

**USOS COMPATIBLES:** Recreación pasiva, rehabilitación ecológica, investigación forestal y ecológica y forestal protector.

**USOS CONDICIONADOS:** Forestal productor, agroforestería, vivienda campesina, institucional de seguridad: puestos de control y vigilancia. Construcción de infraestructura básica para los usos principales y compatibles.

**USOS PROHIBIDOS:** Recreación activa, agrícola, pecuaria (salvo agroforestales y silvopastoriles), agroindustrial, minero, industrial, comercial de todo tipo, residencial salvo la vivienda campesina de baja densidad.

Estas áreas serán objeto de reglamentación a través de un PLAN ZONAL con el fin de establecer usos, densidades, tamaño de predios y categoría de manejo.

## **2. ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS:**

Se establecen franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento y no inferior a 30 metros de ancho a lado y lado de del cauce natural o de la ronda hidráulica, siendo estas demarcadas en sentido paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. (ver plano No. 12)

**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.

**PARAGRAFO 2:** Para establecer el manejo y administración de ésta zona la administración municipal en el corto plazo desarrollara planes de manejo integral para cada una de las rondas.

### **3. ZONA DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS:**

Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. Se establece una franja de terreno de 70 metros de área de amortiguación a lo largo y al rededor de las zonas de protección. (ver plano No. 12)

**USO PRINCIPAL:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

**USOS COMPATIBLES:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada y cultivos permanentes.

**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.

#### **4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA:**

Esta zona comprende el área ubicada entre el borde de la meseta de Chinauta, y los ríos Chocho y Cuja respectivamente, así mismo hace parte de ésta zona los relictos de bosque que bordean la meseta del novillero. (ver planos No. 12, 16)

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

**USO PRINCIPAL :** Conservación y establecimiento forestal.

**USO COMPATIBLES:** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada y cultivos permanentes.

**USO CONDICIONADOS:** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

**USOS PROHIBIDOS:** Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

#### **5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL .**

Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas Usatama, La parte baja de las veredas La Aguadita, Bermejál, Tierra Negra, Jordán, las veredas Piamonte, El Resguardo, Bosachoque, Viena, El Novillero, San Antonio, la parte baja de las veredas La Palma, Pekín, Sauces, Bethel, las veredas Mosqueral, La Venta, La Isla, Sardinias, Mesitas, Palacios, Guayabal, Bóchica, Guavio. (Ver plano No. 12)

**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, contemplando la construcción de cercas vivas de un mínimo de cinco (5.00) metros, sembradas con especies ornamentales o forestales.

**USO COMPATIBLE:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de tierra, vivienda de propietarios y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granja avícolas, cunículas y silvicultura y proyectos de ganadería intensiva estabulada.

**USOS CONDICIONADOS:** Agricultura mecanizada, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulte predios menores a los indicadores por el municipio para tal fin.

**USOS PROHIBIDOS:** Usos urbanos y suburbanos, asentamientos industriales de transformación y manufactureros.

El tamaño mínimo de fraccionamiento de la propiedad en éstas zonas no podrán ser menor a tres (3) hectáreas.

**PARAGRAFO 3:** Las explotaciones agropecuarias se deberán acoger a la normatividad ambiental vigente obteniendo y/o legalizando los permisos y/o licencias requeridas para su operación, de acuerdo con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.

**PARAGRAFO 4:** La Administración Municipal a mediano plazo, realizará estudios de microzonificación para la implementación de Usos agropecuarios, igualmente estudios de usos del suelo, índices de ocupación, construcción y áreas mínimas de lotes, para las vías de primer y segundo orden ubicadas en estas zonas.

## **6. ZONA DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE.**

Se ubican en los sectores rurales, parte de Cucharal, parte de Novillero, la Isla, El Placer, Espinalito, para el desarrollo de actividades de turismo, ecoturismo y recreación activa o pasiva. (ver plano No. 12)

**AREA MÍNIMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** El área mínima de fraccionamiento será de una (1) hectárea

**USO PRINCIPAL :** Residencial, recreacional, desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.

**USO COMPATIBLE:** Residencial campestre, recreativo del grupo 1, institucional tipo 1,

**USO CONDICIONADO:** Agropecuario tradicional, comercio tipo 1.

**USO PROHIBIDO:** Agricultura mecanizada, minería en general, usos industriales, comercio tipo 2 y tipo 3, institucionales tipo 2 y 3.

**INDICE DE OCUPACIÓN:** Será máximo del 20% del área del predio.

Se entiende por ocupación máxima del predio, la relación entre el área ocupada por una edificación (vivienda, zonas duras descubiertas, piscina, kioscos etc.) y el área del lote. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área del predio.

**INDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Será máximo del 30% del área del lote.

**AISLAMIENTOS:** Los aislamientos laterales no podrán ser menores de 5.00 metros y los aislamientos anteriores y posteriores no podrán ser menores de 10,00 metros.

**ALTURAS:** La altura máxima de construcción no podrá superar dos pisos y altillo.

**DENSIDAD DE VIVIENDA:** 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 el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a (7) siete viviendas por hectárea, reglamentados bajo el regimen de copropiedad.

**PARAGRAFO 5:** Para establecer el plan vial, equipamiento, servicios públicos y manejo y disposición de residuos sólidos de la zona, la Administración Municipal desarrollará un PLAN ZONAL para el área ubicada en las veredas Espinalito y el Placer y otro para el área ubicada en las veredas La Venta y Cucharal, determinadas como zonas de parcelaciones rurales.

**PARAGRAFO 6:** Todo proyecto a realizarse en ésta zona, debe diligenciar la respectiva licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

**PARAGRAFO 7:** Para el sistema de aguas servidas se aplicará la norma que determine la Empresa de Servicios Públicos EMSERFUSA, mediante un método de pozos sépticos a los cuales se les deberá dar mantenimiento mediante un sistema mecanizado.

## **7. PARQUE TECNOLOGICO Y/O DE ACTIVIDAD ECONOMICA**

Esta área se destinara para la instalación y desarrollo de actividades industriales, agroindustriales, manufactureras y económicas de localización rural, esta zona será objeto de reglamentación a través de un PLAN ZONAL, con el fin de establecer las normas urbanísticas, plan vial, servicios públicos y equipamiento. (ver plano No. 12)

Se ubica en el sector bajo de las veredas El Novillero y Santa María.

Para la definición de las áreas con fines industriales los municipios deben considerar:

- A) Que no se afecten suelos de alta capacidad agrológica o área de protección.
- B) Que se registre una adecuada oferta de los recursos naturales.
- C) Que el área afectada para usos industriales cuente con infraestructura de servicios básicos.
- D) Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sean controlables.
- E) Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisión atmosféricas, de ruido y disposición de residuos sólidos y líquidos.
- F) Que no desequilibre los sistemas urbanos - 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:** Centro multiferial, parque tecnológico y/o agroindustrial, industria tipo 3, centro de acopio y mercadeo, institucional tipo 1,

**USO COMPATIBLE:** Depósitos, restaurantes, bancos, centros deportivos, establecimientos comerciales mayoristas y el comercio diario o periódico.

**USO CONDICIONADO:** Todos aquellos que por el peligro que puedan ocasionar requieran instalaciones especiales amplias, aisladas y medidas extremas de seguridad, deben tramitar su respectiva licencia ambiental.

**USO PROHIBIDO:** Residencial, cárceles y cementerios.

**AREA MÍNIMA DEL PREDIO:** Dos (2) hectáreas.

**INDICE DE OCUPACIÓN:** Máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser reforestado con especies nativas.

**AISLAMIENTO:** El aislamiento sobre vías será por lo menos de 15 metros y con predios vecinos por lo menos de 10 metros. (Ver plano No. 12)

#### **8. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES:**

Esta actividad se encuentra aledaña a las vías de primer orden y puede ser objeto a desarrollo diferentes al uso principal. Se refiere específicamente a la franja paralela a la vía Panamericana, en el tramo comprendido por la proyección de la vía variante y el Plan de Chinauta en las veredas La Puerta y El Triunfo que debe caracterizarse por un ancho de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo y aislamiento ambiental de 15 metros. (ver plano No. 12)

**USO PRINCIPAL:** Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

**USO COMPATIBLE:** Terminal de transportes terrestre, de pasajeros y de carga.

**USO CONDICIONADO:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, industria, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la ley 140 de 1997), estaciones de servicio, depósitos de gas, centros vacacionales.

Estos usos quedan condicionados al trámite de la licencia ambiental ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

**USO PROHIBIDO:** Minería y Parcelaciones.

**Area mínima de actuación urbanística:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.

**Índice de Ocupación:** El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**Índice de Construcción:** El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

#### **9. ZONA MULTIPLE ESPECIAL 1R SANTA MARÍA**

Definición: La zona estará conformada por diferentes áreas destinadas a las ejecución de proyectos productivos Parque Tecnológico, Mercado Mayorista, (reciclaje de residuos sólidos), obras de infraestructura, (planta de tratamiento de aguas residuales y relleno sanitario) y redes para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y control ambiental requeridos para prevenir los impactos que generan la infraestructura misma del servicio, de manera que se aísle convenientemente a la comunidad de riesgos potenciales para la vida, la salud y la tranquilidad (ver plano No. 12).

#### **ZONA MULTIPLE ESPECIAL 2R CUCCHARAL**

Definición: La zona estará conformada por diferentes áreas destinadas a las ejecución de proyectos institucionales del orden Municipal y Regional, como son Parque Tecnológico, Mercado Mayorista Plaza de ferias, centro de Convenciones, Matadero regional entre otros.(ver plano No. 12).

#### **ZONA MULTIPLE ESPECIAL 3R RESGUARDO**

Definición: La zona estará conformada por diferentes áreas destinadas a las ejecución de proyectos institucionales del orden Municipal y Regional, como son Parque Tecnológico, Mercado Mayorista Plaza de ferias, centro de Convenciones, Matadero regional entre otros.(ver plano No. 12).

#### **Artículo 316. ZONAS SUBURBANAS**

**DEFINICION:** El suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos de 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 autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994. (ver plano No. 12)

**Artículo 317. DELIMITACION SUELO SUBURBANO No UNO (1) NOVILLERO - CUCCHARAL – LA VENTA:** El área de suelo suburbano está comprendida en el polígono que se define por parte de las veredas Novillero, Cucharal y La Venta. (Ver plano No 11)

**PARÁGRAFO 1:** Teniendo en cuenta que el sistema de calculo de las coordenadas del perímetro suburbano depende de la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio, estas se deberán determinar de acuerdo a los puntos resultantes de este. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

**PARAGRAFO 2:** Autorízase al Alcalde Municipal para que en el término de un año, contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se realicen los estudios necesarios para el cálculo de las coordenadas del perímetro suburbano, teniendo en cuenta la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio.

**Uso Principal:** Vivienda campestre, recreacional y turístico.

**Uso Compatible:** Comercio tipo 1, Institucional tipo 1.

**Uso Condicionado:** Desarrollos agropecuarios.

**Usos Prohibidos:** Todos los no mencionados

**Area mínima de actuación urbanística:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de (1) una hectárea.

**Índice de Ocupación:** El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**Índice de Construcción:** El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

**Densidad Máxima de Vivienda:** 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 el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a siete (7) viviendas por hectárea.

**Aislamientos:** Los aislamientos posterior, anterior de diez (10.00) metros y laterales serán mínimo de cinco (5.00) metros.

**PARAGRAFO 3:** Autorízase al Alcalde para que en el primer año de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial se realicen los estudios correspondientes al plan parcial del área suburbana, con el fin de definir el manejo de los servicios públicos, equipamiento, plan vial, y espacio público, estacionamientos y normas complementarias, el cual deberá revisarse cada tres (3) años hasta la consolidación de la zona.

**Artículo 318. DELIMITACION SUELO SUBURBANO No DOS (2) NOVILLERO – LA VENTA - SANTAMARIA:** El área de suelo suburbano está comprendida en el polígono

que se define por parte de las veredas Novillero, La Venta y Santa María. (Ver plano No 11)

**PARÁGRAFO 1:** Teniendo en cuenta que el sistema de calculo de las coordenadas del perímetro suburbano depende de la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio, estas se deberán determinar de acuerdo a los puntos resultantes de este. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

**PARAGRAFO 2:** Autorízase al Alcalde Municipal para que en el término de un año, contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se realicen los estudios necesarios para el calculo de las coordenadas del perímetro suburbano, teniendo en cuenta la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio.

**Uso Principal:** Vivienda campestre, recreacional y turístico.

**Uso Compatible:** Comercio tipo 1, Institucional tipo 1.

**Uso Condicionado:** Desarrollos agropecuarios.

**Usos Prohibidos:** Todos los no mencionados

**Area mínima del predio:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de 1 hectárea.

**Índice de Ocupación:** El índice máximo de ocupación será del 10% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**Índice de Construcción:** El índice máximo de construcción será del 20% del área del lote.

**Densidad Máxima de Vivienda:** 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 el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a una (1) viviendas por hectárea.

**Aislamientos:** Los aislamientos posterior, anterior y laterales serán mínimo de 5 metros.

**PARAGRAFO 3:** Autorízase al Alcalde para que en el primer año de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial se realicen los estudios correspondientes al plan parcial



del área suburbana, con el fin de definir el manejo de los servicios públicos, equipamiento, plan vial, y espacio público, estacionamientos y normas complementarias, el cual deberá revisarse cada tres (3) años hasta la consolidación de la zona.

**Artículo 319. DELIMITACION SUELO SUBURBANO No TRES (3) LA PUERTA - EL TRIUNFO:** El área de suelo suburbano está comprendida en el polígono que define la meseta de las veredas La Puerta y El Triunfo, sector conocido como Chinauta. (Ver plano No 11)

**PARÁGRAFO 1:** Teniendo en cuenta que el sistema de calculo de las coordenadas del perímetro suburbano depende de la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio, estas se deberán determinar de acuerdo a los puntos resultantes de este. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

**PARAGRAFO 2:** Autorízase al Alcalde Municipal para que en el término de un año, contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se realicen los estudios necesarios para el calculo de las coordenadas del perímetro suburbano, teniendo en cuenta la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio.

**Uso Principal:** Vivienda campestre, recreacional y turístico.

**Uso Compatible:** Comercio tipo 1, Institucional tipo 1.

**Uso Condicionado:** Desarrollos agropecuarios.

**Usos Prohibidos:** Todos los no mencionados

**Area mínima del predio:** El área mínima del predio sobre el cual se desarrollará será de 1 hectárea.

**Índice de Ocupación:** El índice máximo de ocupación será del 20% del área del predio, y el restante 80% es el área a reforestar con especies nativas.

**Índice de Construcción:** El índice máximo de construcción será del 30% del área del lote.

**Densidad Máxima de Vivienda:** El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia,









Geográfica S.I.G. del Municipio. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

**PARAGRAFO 5:** Autorízase al Alcalde Municipal para que en el termino de seis meses, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se realicen los estudios necesarios para la actualización de las coordenadas del perímetro urbano de El Triunfo, teniendo en cuenta la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio.

**PARAGRAFO 6:** La administración municipal en el corto plazo adelantara un PLAN PARCIAL para ésta zona con el fin de establecer la norma general en cuanto a índices de construcción, densidades de vivienda por hectárea, manejo del espacio publico el tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos.

**C. CENTRO POBLADO LA CASCADA:** Ubicado adyacente a la vía panamericana, en la vereda Usatama del corregimiento norte. Cuenta con un área aproximada de 17.723.24 metros cuadrados.

**Artículo 323. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO CENTRO POBLADO LA CASCADA** (ver plano No 09) El perímetro del centro poblado La Cascada se entenderá desde la vigencia de este POT, teniendo en cuenta los siguientes puntos geográficos, así:

**PUNTO No 1**                      **X= 965.209**                      **y= 976.710**

Ubicado sobre la vía que conduce a Sylvania en la esquina Sur - occidental (S-W) del predio rural 00-02-0007-0146-000, de este punto y en dirección general Oeste - Este (W-E) sigue por el lindero Sur (S) del predio rural 00-02-0007-0146-000 en una distancia aproximada de 117 metros hasta el punto 2 ubicado en la esquina Sur - Oeste (S-W) del predio rural 00-02-0007-0363-000.

**PUNTO No 2**                      **X= 965.324**                      **y= 976.720**

De este punto y en dirección general Norte - Sur (N-S) sigue por el lindero Sur (S) de los predios 00-02-0007-0363-000 y 00-02-0007-0317-000 en una distancia aproximada de 42 metros hasta el punto 3 ubicado en el vértice Nor – Occidental (N-W) del predio rural 00-02-0007-0181-000.

**PUNTO No 3**                      **X= 965.352**                      **y= 976.689**

De este punto y en dirección general Norte –Sur (N-S) sigue por el lindero occidental (W) del predio rural 00-02-0007-0181-000, en una distancia aproximada de 176 metros,



2. Las zonas suavemente onduladas, de alto valor agrológico, con pendientes que no excedan el 25%, se destinarán preferencialmente a la ganadería y a cultivos de duración permanente y cultivos limpios con manejo especial

3. Se prohíbe el cargue, descargue o el almacenamiento temporal o permanente de los materiales y elementos para la realización de obras públicas, sobre zonas verdes, áreas arborizadas, reservas naturales o forestales y similares, áreas de recreación, parques, ríos, lagunas humedales, quebradas, caños, canales y en general cualquier cuerpo de agua.

4. Las actividades de prospección e investigación minera no tendrán la consideración de actividad extractiva y deben regularse por la normatividad existente.

5. Las zonas que no excedan el 40% de pendiente, además de poderse destinar a la ganadería en estabulación y en cultivos permanentes; también se podrán aceptar cultivos limpios con practicas especiales de manejo de suelos, podrán ser utilizadas también para actividades Turísticas, sujetas a licencia especial, o recreacionales siempre y cuando por su topografía, paisaje, vecindad al agua, vialidad, ofrezca posibilidades de ser dotadas de la infraestructura y los servicios necesarios para su normal funcionamiento y formen parte de un proyecto integral compatible con la recuperación, conservación y preservación de los recursos naturales y el medio ambiente.

Los terrenos con pendientes superiores a las anteriores, pueden ser suelos con aptitud especial, para cultivos permanentes, y de manera preferencial para cultivo forestales, artificiales o espontáneos con los siguientes objetivos principales.

- A. Conservación y retención de agua mediante una vegetación adecuada.
  - B. Conservación y estabilización de suelos, protección de los taludes, de las vías camellones y de las márgenes de las corrientes de agua
  - C. Se pueden encontrar sectores limitados en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia, bajo especial asesoría de la UMATA.
5. No se permitirán quemas, como procedimiento para iniciar cultivos o establecer pastos, en casos especiales deberán estar sujetos a licencia especial y de acuerdo a las normas vigentes establecidas por la CAR en relación con la conservación de las aguas y de los suelos.
6. Optar por prácticas de manejo que garanticen la conservación de las aguas, los suelos y la estabilidad física del terreno.



Prever que las clases V, VI y VII son propias de recuperación; la última clase, la VIII, requiere un tratamiento más riguroso, especialmente silvícola, se considera como zona especial ya que está conformada por suelos inestables.

Las zonas específicas, donde existan fuentes de agua que en la actualidad están abasteciendo la población rural o urbana, deberán ser protegidas mediante cerca y forestación. Estas zonas deberán ser adquiridas y protegidas por la Administración Municipal en asocio con La CAR.

#### **Sección 5. NORMAS Y DISPOSICIONES SOBRE PARCELACIONES, CONDOMINIOS, AGRUPACIONES O CONJUNTOS CAMPESTRES**

**Artículo 325.** Todo proyecto de parcelación, condominio, agrupación o conjunto campestre, deberá diseñarse, teniendo en cuenta, las siguientes condiciones básicas:

1. Para el fraccionamiento de un globo de terreno rural, para uso público o privado, cuyo fin principal sea la vivienda y tenga como propósito secundario la explotación agropecuaria, las parcelaciones deberán ceñirse a la Ley 160 de 1994. Para efectos del presente estatuto y en coherencia con el Reglamento de Zonificación y Usos del suelo Rural. Las parcelaciones, condominios, agrupaciones o conjuntos campestres se clasifican según el uso del suelo así:
  - A. Parcelas para vivienda y/o actividades de transición urbano – rural, en concentraciones suburbanas ubicadas en el área rural, donde los globos de terreno no podrán ser menores de una (1) hectárea y/o los solares para vivienda tendrán un área no inferior a mil seiscientos (1.428) metros cuadrados cada uno.
  - Para que un globo de terreno, de estas características, pueda ser parcelado, debe reunir los siguientes requisitos:
    - Estar ubicado en el área rural y obtener de la Oficina de Planeación Municipal certificación de cambio de uso rural a Suburbano
    - Tener acceso directo a una vía pública.
    - No contaminar ríos o quebradas, ni las rondas mecánicas.
    - Estar alejado de espacios insalubres y/o peligrosos (áreas de alto riesgo)
    - Posibilidad de contar con suministro de agua apta para el consumo humano.

- Tratamiento o Solución ambiental de las aguas servidas (Autoabastecimiento de servicios para evacuación y/o tratamiento de aguas servidas).
  - Posibilidad de conexión a la red eléctrica o autoabastecimiento a través de un sistema de energía alternativo.
  - Sistema de tratamiento basuras
  - Su trazado debe presentar formas físicamente deslindables y aprovechamiento de las características topográficas. Es recomendable que para la subdivisión de predios se utilicen cercas vivas.
  - Para aquellos proyectos que pretendan localizarse en pendientes superiores al 40%, deberán obtener licencia especial, por parte de la Oficina de Planeación Municipal.
  - Contar con la respectiva Licencia Ambiental expedida por la CAR.
2. Para el fraccionamiento de un globo de terreno rural, para uso público o privado, cuyo fin principal sea la explotación agropecuaria, las parcelas, en términos generales, deben tener las siguientes características:
- Tener acceso inmediato a la vía pública.
  - Posibilidad de solución de servicios públicos (abastecimiento de agua potable, evacuación y/o tratamiento de aguas servidas, energía eléctrica y manejo de basuras).
  - Formas fácilmente deslindables.

**PARAGRAFO 1:** Para dar cumplimiento a lo preceptuado en las excepciones de Ley 160 de 1994, los predios cuyo fin principal sea la vivienda campesina, deberán ajustarse a las áreas mínimas reglamentadas en la Zonificación y Usos del Suelo Rurales para el Municipio de Fusagasugá establecidas en el Artículo 314 del presente Acuerdo

**PARAGRAFO 2:** En cumplimiento de lo preceptuado en las normas de protección ambiental y del uso del suelo, toda subdivisión o fraccionamiento de terreno en áreas menores, debe ser aprobada mediante licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal

**Artículo 326. Desarrollo Progresivo.** Se permitirán urbanizaciones, parcelaciones, condominios, conjuntos cerrados y conjuntos campestres de desarrollo progresivo o

por etapas, cuando se hayan presentado y aprobado los proyectos globales y la forma cómo se desarrollará las etapas.

**Artículo 327. Otras disposiciones.** Todos los proyectos de urbanizaciones, parcelaciones, condominios, conjuntos cerrados y conjuntos campestres serán diseñados bajo la responsabilidad de un Arquitecto y su construcción estará, según el caso, bajo la responsabilidad de un Arquitecto, urbanista o planificador, Ingeniero Civil, quienes deberán acreditar matrícula profesional. Los levantamientos topográficos deberán ser efectuados y firmados por un topógrafo habilitado como tal. Los anteriores proyectos deberán ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 1052 del 10 de Junio de 1998, Reglamentario de la Ley 388, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de Construcción de Urbanismo en su Capítulo Primero, aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

- A. Dentro del límite del municipio no se permitirán dos o más urbanizaciones o parcelas con el mismo nombre.
- B. Todo programa o proyecto de subdivisión en el área rural para ser incorporado como de uso suburbano, previa consulta sobre posibilidad de cambio de uso, deberá ser presentado ante la Oficina de Planeación Municipal como Proyecto Integral, debidamente fundamentado y dentro de las normas previstas en el reglamento de Zonificación y Lotificación.
- C. Solamente se podrá iniciar obras de urbanismo o urbanización o parcelación suburbana, después de haber obtenido la aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal y la respectiva licencia de construcción de las obras de urbanización o parcelación.
- D. Ningún urbanizador o parcelador podrá iniciar la venta de lotes o parcelas sin haber obtenido previamente la aprobación de los planos y la licencia de construcción, como también haber dado cumplimiento a las disposiciones que sobre la materia tratan las Leyes 66 de 1968 y su decreto reglamentario 2610 de 1979, ley 78 de 1987 y ley 09 de 1989.
- E. Para toda urbanización o parcelación se deberá consultar con la Oficina de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la colocación, en su predio, de las placas de coordenadas de segundo orden que esta entidad exija. Si por cualquier motivo, éstas deben removerse, se deberá notificar a Catastro quien tomará las medidas del caso para proteger o relocalizar dicha placa. Su incumplimiento será motivo de sanción.

- F. Donde no existe la posibilidad de servicio de acueducto, se autorizará el uso de otros medios de abastecimiento, con apego a las normas vigentes y con el indispensable visto bueno de la CAR, las Empresas de servicios Públicos Municipales dentro de su competencia.
- G. Todo urbanizador o parcelador, deberá poner en conocimiento de los posibles compradores, el estado en que entregará las obras de urbanismo o parcelación, aclarando las especificaciones de ésta, la fecha de terminación, si es por etapas: y la limitación y el estado legal, de las áreas de cesión. Igualmente dará cumplimiento a lo dispuesto las leyes y estatutos que regulan la materia, sobre la obligatoriedad de constitución de la póliza que ampare frente al comprador la estabilidad y buena calidad de la vivienda nueva.

**Artículo 328. La Reglamentación Interna:** ( Leyes 66 de 1968 y su decreto reglamentario 2610 de 1979, ley 78 de 1987, decreto 1365 de 1986, Ley 428 de 1998 y el Código de Procedimiento Civil) Toda urbanización o parcelación deberá tener una reglamentación que fije las normas sobre usos y tipo de construcción, índices de ocupación y de construcción, alturas, voladizos, aislamientos, avances y las demás que por su carácter restringido, no estén comprendidas en el reglamento de Zonificación. Además, las zonas de cesión, sus usos específicos y las obras que el urbanizador o parcelador se compromete a ejecutar.

**Artículo 329. Otros requisitos sobre reglamentación interna.**

- A. Es obligación del urbanizador o parcelador hacer conocer de cada uno de los compradores de lotes, la reglamentación interna, a tal efecto se adjuntará a las escrituras de venta un ejemplar de dicha reglamentación, y en todo caso a lo dispuesto en la legislación vigente.
- B. En cada escritura de venta de un lote urbano o una parcela suburbana, deberá ponerse una cláusula que diga: "El comprador declara conocer la reglamentación interna de la Urbanización o parcelación y asume la obligación resultante del incumplimiento de cualquiera de las normas dadas por el Reglamento".
- C. Cualquier propietario de un lote en una determinada urbanización o parcelación podrá exigir judicialmente, a otro dueño de lote o parcela que hubiere incumplido una norma de la reglamentación, el cumplimiento de ella.

**Artículo 330. Reurbanizaciones o reparcelaciones.** Se podrán efectuar reurbanizaciones o reparcelaciones. Estas consisten en transformar un área ya desarrollada, con el fin de mejorarla, en términos de diseño urbanístico y/o cambios o intensificaciones del uso que tenía anteriormente.

La persona que desee emprender una reurbanización o reparcelación deberá cumplir los requisitos y seguir los trámites exigidos para las nuevas urbanizaciones.

**Artículo 331. De las Vías.** El urbanizador deberá diseñar y construir todas las vías de acuerdo a la clasificación vial, las normas específicas, generales y de diseño y las especificaciones generales.

Para las afectaciones, especificaciones técnicas de construcción, reglamentaciones especiales, etc., deberá consultarse a la Secretaría de Obras Públicas y al Departamento de Planeación, quienes, previa coordinación con las entidades responsables, emitirá la información pertinente; información que quedará sentada en la respectiva resolución de Aprobación.

**Artículo 332. Las Cesiones.** Entiéndase por áreas de cesión, aquellas superficies cedidas al municipio a título gratuito con uso y destinación específica, tales como: vías, servicios comunales, áreas verdes y servicios públicos.

**PARAGRAFO** Para condominios, conjuntos cerrados o conjuntos campestres, en consideración a que las áreas de cesión son de propiedad y uso restringido de los copropietarios o condómines, se pagará al Municipio como compensación y con destino al Municipio, los valores por acción de plusvalía a que haya lugar y los impuestos, tasas y contribuciones respectivos.

**Artículo 333. Características de las Areas de cesión en zonas de uso suburbano.**

- Las cesiones se calcularán sobre el globo de terreno parcelable descontando las vías del Plan Vial y las áreas de preservación ecológica ambiental.
- Estas áreas no se podrán ubicar en terrenos cuyas condiciones no permitan una buena utilización para los fines previstos (zonas de riesgo, rondas hidráulicas, pendientes superiores o iguales al 25%).
- El área de cesión deberá ser dotada de los servicios públicos y de los elementos necesarios para su funcionamiento cuando se trate de áreas verdes y recreativas.
- La distribución de los servicios comunales será propuesta por el urbanizador a la Oficina de Planeación Municipal debidamente sustentada por estudio sobre el equipamiento existente en el área rural.
- El área destinada a escuela deberá vincularse al área verde y recreativa.

- Cuando un predio de uso suburbano se encuentre afectado por Vías del Plan Vial Rural, hay obligación de ceder gratuitamente al Municipio hasta el 7% del área total de la afectación, si excede este porcentaje, el Municipio deberá adquirirla mediante negociación con el propietario, según proceso previsto en la leyes que regulan la materia.
- Toda parcelación, según proyecto podrá establecer, además de las áreas de cesión mencionadas un mínimo de áreas "privadas" para edificios comunales y locales destinados a comercio y usos complementarios y anexos a éstos, un mínimo del 10% de la superficie total del globo de terreno.

**PARAGRAFO:** Los terrenos de Uso Suburbano, para ser desenglobados, requieren la aprobación de cambio de uso, de la Oficina de Planeación Municipal y su autorización, ajustándose a las normas del presente acuerdo.

## **SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 334.** Se entienden los servicios públicos como el complemento indispensable de la Lotificación. Toda urbanización o parcelación deberá estar provista por lo menos de: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos. Por lo tanto al urbanizador le compete la construcción de las redes y las instalaciones complementarias, inherentes al globo de terreno que vaya a desarrollar, sin detrimento de que los urbanizadores coadyuven a la solución de las redes principales del sistema.

**PARAGRAFO 1** La empresa responsable, cada una, exigirá el cumplimiento de las normas técnicas existentes, ejercerá la supervisión y recibirá a satisfacción y a título gratuito, las redes construidas.

En consideración a lo anterior las normas básicas, para cada uno de los cinco servicios, serán las que se indican en los artículos siguientes:

**Artículo 335. ACUEDUCTOS RURALES:** La Administración Municipal en asocio con la CAR en el corto plazo, asesorará a las Juntas de Acción Comunal, Juntas Administradoras de los Acueductos Veredales (redes de conducción de agua cruda) , para que realicen los estudios correspondientes para la transformación en verdaderas Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios rurales y regionales.

**Artículo 336. DISTRITOS DE RIEGO:** La Administración Municipal en asocio con la CAR adelantará los estudios correspondientes para la implementación de distritos de riego en los diferentes corregimientos del municipio

**Artículo 337. Manejo de aguas residuales y residuos sólidos en el sector rural:**

Ante la inexistencia de sistemas de evacuación, conducción y tratamiento de aguas residuales en el sector rural, todos los proyectos de vivienda y de explotaciones agropecuarias, deberán dar solución al manejo de las aguas residuales de acuerdo a los términos de Referencia que establezca la Corporación Autónoma Regional CAR para cada uno de los usos o explotaciones agropecuarias.

En el caso de parcelaciones y condominios con actividades especiales tales como: industrias, centros comerciales, vacacionales, de abastecimiento, establecimientos educacionales o de asistencia, etc., en cada caso y de acuerdo a las circunstancias, se expedirán disposiciones particulares, que garanticen un servicio eficiente. Se deberá contar con Licencia Ambiental expedida por la CAR.

**Artículo 338.** La Administración Municipal en asocio con la CAR, Comité de Cafeteros, adelantarán programas de saneamiento básico en el sector rural. Encaminados a dar solución al manejo de aguas residuales y de manejo de residuos sólidos.

**Artículo 339. Normas básicas para manejo y disposición final de residuos sólidos.**

En lo referente al manejo y disposición final de residuos sólidos se deberá acudir a la normatividad y asesoría de la División Municipal del Medio Ambiente.

Para las zonas Urbanas, el sistema procurará garantizar recolección, transporte y disposición en condiciones ambientalmente aceptables y autorizadas por la CAR.

En las zonas rurales y suburbanas se deberá contar con la respectiva licencia ambiental.

**Artículo 340. Normas generales para los Servicios Públicos**

Las ampliaciones que sea necesario hacer a una red de Acueducto o Alcantarillado existentes, con motivo de una nueva urbanización, conjunto cerrado, condominio o parcelación urbana o suburbana estarán supeditadas a la capacidad de suministro de agua que pueda ofrecer el sistema de acueducto urbano o suburbano según el caso, para lo cual, se contará con la certificación, que expedirá el organismo responsable del servicio, si se trata de provisión propia se deberá certificar la capacidad de ampliación.

- A. El alcantarillado local de la urbanización deberá conectarse a la red de recolectores de las Empresas Públicas existentes o por construir, como si estuvieran construidas, y proveerlo de una solución provisional (sistema de tratamiento individual o colectivo) y prever la conexión posterior.
- B. Para las Urbanizaciones de Vivienda, conjuntos cerrados, o zonas industriales o proyectos de cierta magnitud, que demanden provisión de agua corriente imposible de ser facilitada en el momento, pero con posibilidades a corto o mediano plazo, se puede permitir una solución provisional, eficiente y suficiente, supervisada por las Empresas Públicas siempre y cuando se comprometa la construcción de las instalaciones necesarias para ser conectadas a la red, en el momento oportuno.
- C. Para el área rural y parcelas individuales de uso suburbano, se permitirá el uso de acueducto colectivo o pozos artesianos, realizados por los propietarios de cada lote o parcela. El alcantarillado se permitirá por sistemas individuales; para las zonas rurales no sería exigible siempre y cuando se contará con los permisos respectivos expedidos por la CAR.
- d. Para concentración según proyecto integral de tres o más hectáreas y densidades mayores a 6 viv/ha., en las zonas de uso suburbano, deberá proveerse de un eficiente sistema colectivo o privado de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y teléfonos, así como de el manejo y disposición de los residuos sólidos.

### **CAPITULO III**

#### **AREAS DE CONSERVACION PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJISTICOS, GEOGRAFICOS Y AMBIENTALES**

Con el fin de proteger los recursos hídricos, forestales y geográficos del Municipio se crea la estructura ecológica principal rural donde se establecen las zonas de protección, ( nacederos, rondas de ríos y quebradas , relictos de bosque y terrenos con altas pendientes) zonas de amortiguación de áreas protegidas y zonas para el aprovisionamiento de los servicios de saneamiento básico de las zonas rurales (plantas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos) (ver plano No. 16).



**Artículo 341.** La Administración Municipal gestionará ante las entidades competentes la elaboración de los planes de manejo integral; con el fin de establecer los usos, áreas mínimas, manejo y administración de las zonas de protección.

**Artículo 342.** La Empresa de Servicios Públicos de Fusagasugá, gestionará los recursos necesarios para la elaboración de los estudios que determinen la ubicación, dimensionamiento y diseño de las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas.

**Artículo 343.** La Empresas de Servicios Públicos de Fusagasugá, realizará los estudios específicos para la ubicación y construcción del relleno sanitario del municipio o podrá acogerse a los estudios de relleno sanitario regional.

## **CAPITULO IV**

### **PLAN VIAL RURAL**

Con el fin de garantizar una adecuada articulación entre el área rural con el área urbana y la región y de prestar un eficiente transporte público y privado, se diseñó el Plan Vial Rural, donde se contempla la construcción de vías a nivel Nacional (variante de la autopista panamericana) y a nivel Departamental, (variante para el transporte de carga pesada) en el sector norte del casco urbano con el fin de evitar el deterioro de la malla vial urbana y mitigar la accidentalidad en el sector. Además se proponen el diseño de nuevas vías veredales y el mantenimiento de la malla vial principal rural.

**Artículo 344.** Adóptese como Plan Vial Rural el contenido en el plano No. 20. Las vías que irrigan el territorio rural y que hacen parte del plan vial se enuncian y clasifican a continuación:

#### **A. NIVEL NACIONAL :**

Autopista Panamericana

Variante de la autopista Panamericana

Variante para el transporte de carga pesada del Jordán al Resguardo

#### **B. NIVEL DEPARTAMENTAL:**

Vía la Aguadita

Vía a Pasca  
Vía a Tibacuy  
Vía a Arbeláez  
Vía a la vereda el Carmen

**C. NIVEL MUNICIPAL:**

Vías:  
Avenida los Ocobos  
Vía los Guásimos  
Vía Horizonte entre el Horizonte, La Isla, Mesitas y Alto El Roble (Bochica)  
Vía San Fernando, Puente Cangrejos, Sardinas y Cruce Mesitas  
Vía Mosqueral, entre Mosqueral, puente Mosqueral, Matecaña o Planta de gas Sumapaz  
Vía Usatama  
Vía Bosachoque El Jordán  
Vía el Jordán Usatama.

Caminos Reales: Corresponde a una serie de caminos antiguos, que han permitido la comunicación entre las veredas y como conectores a otros municipios. Su tráfico es eminentemente rural para el transporte de bienes y servicios producidos en la zona. Estos caminos se combinan en algunos tramos el uso vial y peatonal, sin presentar dificultad alguna. A continuación se relacionan algunos de los caminos:

Camino al río Cuja  
Camino a Sardinas  
Camino la Palma – Aguadita - Sibaté  
Camino Chinauta - los Guásimos  
Camino Novillero- Viena  
Camino alto de la Compañía - Casa de Lata

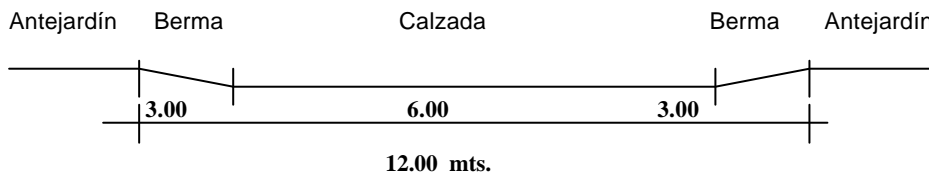
**Artículo 345.** La Administración Municipal en corto plazo realizará el inventario y estado actual de la malla vial rural y de los caminos reales e incorporación del sistema de Información Geográfica, con el fin de determinar el mantenimiento conservación de los mismos.

La descripción y perfiles de éstas vías se encuentra en el Documento Técnico de soporte

**Artículo 346.** En las vías veredales, la calzada mínima será de 6.00 metros, con un retroceso para cuneta o berma para evacuación de aguas lluvias de por lo menos de 3.00 metros a cada lado de la calzada, para una sección pública mínima de 12.00 metros y un antejardín privado de 10 metros. El aislamiento mínimo al eje de la vía será de 16 metros. La superficie de rodadura será en material granular de base con una pendiente transversal máxima del 4%; en caso de tener carpeta asfáltica, su pendiente transversal máxima será del 3%.

**Vías V-11 A:**

**Veredales :**



**TITULO IV**

**REGLAMENTO DE LOTIFICACION**

## Sección 1. NORMAS GENERALES

**Artículo 347.** Denomínase Reglamento de Lotificación, al conjunto de normas, disposiciones y procedimientos para lotear, parcelar o urbanizar, mediante la subdivisión o fraccionamiento de globos de terreno rurales, o urbanos, para uso público o privado

**Artículo 348.** El Reglamento de Lotificación es un instrumento ordenador y regulador del uso del suelo mediante el cual se obtienen las condiciones básicas para el logro de una mejor calidad de vida, como tal, las personas jurídicas o naturales que deseen llevar a cabo, particiones, lotificaciones, divisiones, subdivisiones, parcelaciones o urbanizaciones, de globo de terreno urbano, suburbano o rural, deberán someterse a las normas estipuladas en el presente acuerdo.

**Artículo 349.** La aplicación de las disposiciones aquí contenidas, estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, quien estudiará y aprobará o rechazará, las particiones, lotificaciones, divisiones, subdivisiones, parcelas y urbanizaciones presentadas a su consideración dentro de la jurisdicción municipal, siempre de acuerdo a lo estipulado en la Zonificación y, en cumplimiento a las normas y especificaciones, control e interventoría, recibo y mantenimiento de las obras, establecidas por las Empresas Públicas Municipales, la Empresa de Energía, Telecom, la Secretaría de Obras Públicas, como entidad ejecutora del Plan Vial; la Personería como receptor de los compromisos de cesión, y supervisor de garantías de los urbanizadores por último y el Alcalde como primera autoridad del Municipio, coordinador de todas las entidades involucradas y quien ordena la celebración de convenios y dispone de multas por infracciones al Estatuto. Además, la Comisión Asesora de Planeación, quien velará por la aplicación de las normas, resolverá los aspectos definidos por este estatuto y atenderá los aspectos relacionados con apelaciones que, sobre la decisión de la Oficina de Planeación se hagan.

**Artículo 350.** Para la correcta aplicación de las normas sobre partición, Lotificación, división, subdivisión, parcelación y urbanización de terrenos a que hace referencia este acuerdo, se adoptan como oficiales, las definiciones establecidas en Anexo No. 1 Título Segundo, "Glosario y Definición de Términos" del presente Estatuto.

**Artículo 351.** Normas y disposiciones para las urbanizaciones y/o condominios o conjuntos cerrados. Todo proyecto de urbanización, condominio o conjunto cerrado, dentro del perímetro urbano o suburbano deberá diseñarse de tal manera que cumpla con la destinación y usos señalados en el Plano Oficial y el Reglamento de Zonificación, teniendo en cuenta además, las siguientes condiciones básicas:

1. Reservar espacios adecuados para la edificación y sus anexos, en correspondencia con los usos contemplados en el reglamento de Zonificación. Además de las zonas comunales, comerciales e industriales, prever espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos.
2. Racionalizar el área destinada a la malla vial y establecer los vínculos con las vías principales del plan vial, en coordinación con la SOP municipales.
3. Ofrecer y garantizar condiciones ambientales óptimas, a través de una buena orientación, el aprovechamiento de las brisas, los vientos, el paisaje y el respeto por los recursos naturales y el medio ambiente.
4. Ajustar el diseño de las manzanas a las condiciones especiales topográficas que tiene el municipio y aprovechar las características naturales de los suelos para obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño funcional y económico para las redes de servicios públicos.
5. No ocupar con urbanizaciones o parte de ellas, las rondas de los ríos y quebradas, sitios insalubres, terrenos pantanosos, humedales, anegadizos, o erosionables y terrenos fuera del perímetro urbano; ni construcciones en áreas de preservación ambiental o terrenos de relleno no aptos para desarrollos urbanos.
6. Los propietarios o interesados en desarrollar programas fuera del Perímetro Urbano deberán hacer consulta previa a la Oficina de Planeación Municipal y garantizar la dotación adecuada de los servicios públicos indispensables, además de cumplir con los criterios y las normas sobre zonas de uso suburbano.
7. Las manzanas, no deben exceder los 250 metros entre vías vehiculares, ni los 100 metros entre vías peatonales. Su diseño debe tender a minimizar áreas y costos en vías, especialmente en los asentamientos de densidad alta.
8. Los lotes deben reunir los siguientes requisitos;
  - A. Acceso inmediato a una vía pública o a un área interior comunal.
  - B. Posibilidad inmediata de conexión de los servicios básicos.
  - C. Formas fácilmente deslindables.
  - D. La proporción entre el frente y el fondo de un lote, será superior a 1:1 e inferior a 1:3.5.

- E. El área destinada a escuelas o preescolar, deberá vincularse preferencialmente al área verde.
- F. El área destinada a área verde, no podrá tener usos diferentes.
- G. Cuando un predio se encuentre afectado por vías del plan vial V-0, V-1, V-2 y V-3 y deba, esta área ser cedida al Municipio, hay obligación de hacerlo, gratuitamente, hasta el 7% del área del predio, si excede la vía este porcentaje, el municipio podrá adquirirla mediante negociación con el propietario, con base en lo dispuesto por la legislación vigente.

Lo contemplado en este literal rige para predios ya desarrollados, en predios por desarrollar la cesión se hará con cargo al porcentaje de área que la Ley fija para cesiones.

- H. Con excepción de estas vías, el urbanizador está obligado a ceder al municipio, todas las áreas que comprendan las vías, tanto vehiculares como peatonales, debidamente construidas. Salvo el caso de los conjuntos, agrupaciones o condominios cerrados debidamente aprobados.
- I. Se evitarán las servidumbres de todo tipo y solamente se permitirán aquellas indispensables para la instalación de redes de servicios.

J. Los lotes de esquina, tendrán áreas y dimensiones suficientes como para permitir un tratamiento especial de diseño (un mínimo de 10% más, de la superficie del lote tipo).

K. Un lote se puede subdividir en dos o más partes cuando los lotes resultantes cumplan con las normas de " frentes y áreas " correspondientes al uso, a la zona y a la densidad, en la cual se encuentra ubicado según plano de Zonificación.

**PARAGRAFO 1.-** Para aquellas urbanizaciones o divisiones de lotes, cuya extensión, sea menor de 2 hectáreas, la cesión se hará en dinero, directamente, a la Tesorería, al precio comercial del terreno urbanizado. A tal efecto se creará un Fondo Especial de Desarrollo Municipal, con destinación específica para compra de terrenos, adecuación, construcción, dotación y mantenimiento de las áreas verdes, recreativas y/o comunales, mobiliario urbano, espacio público en zonas que presentan el mayor déficit, de tales áreas.

**PARAGRAFO 2.** Cuando los propietarios de lotes de una urbanización, debidamente organizados en asociación, cooperativa, acción comunal, etc., deseen responsabilizarse por el cuidado y mantenimiento de los parques y zonas comunales, la S.P.M. podrá autorizar la elaboración de un convenio entre municipio y propietarios.

**Artículo 352.** En complemento de lo expresado en el Título I de este acuerdo respecto a Zonificación del suelo, y en particular respecto a Parcelaciones rurales con Fines de Vivienda Campestre se tendrá en cuenta lo siguiente:

AREA	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Indice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMINTESIVA Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

**PARÁGRAFO 1:** 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 debe calcular sobre el área del predio.

**PARÁGRAFO 2:** El numero de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

## **TITULO V**

### **DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y FORZOSA Y LAS EXPROPIACIONES JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA**

#### **CAPÍTULO I**

##### **GENERALIDADES**

**Artículo 353. INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.**

Corresponderá al Alcalde Municipal, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.



Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

**Artículo 354. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA** Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

- La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente ley para el propietario inicial.
- La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
- El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.
- Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.
- Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la presente ley.

**PARÁGRAFO 1** Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

**PARAGRAFO 2** El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

**Artículo 355. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCION SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.** El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará

lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquiriente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

## **CAPÍTULO II**

### **ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL**

#### **Artículo 356. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.**

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9a. 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.

- Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
- Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en el POT o en los instrumentos que los desarrollen.
- Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarias en los términos previstos en el POT.
- Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley.
- El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

**Artículo 357. ENTIDADES COMPETENTES** Además de lo dispuesto en las leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y el municipio podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacionales, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

**Artículo 358. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACIÓN CON LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la ley 388 se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el POT. Las adquisiciones promovidas por el municipio deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo municipales. Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

**Artículo 359. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA.** El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario sobre avalúos expedido por el gobierno nacional. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta. La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

**PARÁGRAFO 1** Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

**PARÁGRAFO 2** Para todos los efectos del presente Acuerdo se aplicarán las normas que expida el Gobierno Nacional en las cuales se precisen los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

**Artículo 360. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN.** Ésta se llevará a cabo de acuerdo a las disposiciones de la Ley 388 de 1997 o de las leyes que la actualicen o deroguen, por lo que se seguirá el siguiente procedimiento:

- La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
- Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
- La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a ordenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
- Cuando de conformidad con lo dispuesto en la ley 388 se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
- Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
- La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
- El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de

costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

- Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
- Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

### CAPÍTULO III

## EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

**Artículo 361. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA** Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c) d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la Ley 388.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 362. CONDICIONES DE URGENCIA.** Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el Concejo Municipal, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

**Artículo 363. CRITERIOS PARA LA DECLARATORIA DE URGENCIA.** De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

- Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
- Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
- La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

**Artículo 364. DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER ADMINISTRATIVO.** La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

**Artículo 365. INDEMNIZACIÓN Y FORMA DE PAGO.** En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la ley 388. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

**PARÁGRAFO 1** El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el

valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

**PARÁGRAFO 2** El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

**Artículo 366. DECISIÓN DE LA EXPROPIACIÓN.** Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la Ley 388, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

- La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
- El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
- La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
- La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
- La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

**Artículo 367. NOTIFICACIÓN Y RECURSOS.** El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese



lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

**Artículo 368. EFECTOS DE LA DECISIÓN DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.** Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

- El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
- La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente realizado el pago.
- Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
- En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.
- La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad

pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

**Artículo 369. PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.** Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso – administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

- El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
- Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
- No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.

- Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
- Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.
- Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:
- La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;
  - La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual solo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización.
- La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de

valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.

- La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.
- Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

**Artículo 370. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO A OTROS CASOS DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.** El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

## TÍTULO VI

### PARTICIPACION EN PLUSVALIA

**Artículo 371. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA:** Para la aplicación de la participación en plusvalía se tendrá en cuenta lo aprobado para tal fin en el Acuerdo Municipal No 10 del 15 de febrero de 2001,

**Artículo 372.** Para identificar las zonas susceptibles de participación en plusvalía se tendrán en cuenta por los siguientes efectos:

#### A. Efecto por incorporación

- Incorporación suelo rural al de expansión urbana.

- Incorporación del suelo rural al suelo suburbano
- Incorporación del suelo rural al perímetro urbano
- Incorporación de áreas de expansión al perímetro urbano
- Incorporación de suelo suburbano al perímetro urbano

**B. Efecto por cambio de uso**

- Mayor aprovechamiento del suelo
- Cambio de densidades

**C. Efecto por ejecución de Obras Públicas**

- Obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal
- Obras Públicas previstas en los Planes Parciales o instrumentos que los desarrollan.

**PARAGRAFO:** Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.

**Artículo 373.** Adoptasen los planos generales de las zonas susceptibles de participación en plusvalía, urbano y rural. (Ver planos Nos.23 y 24 )

## TÍTULO VII

### GLOSARIO Y DEFINICIONES

**Artículo 374.** El Plan de Ordenamiento Territorial de Fusagasugá adopta para su interpretación y ejecución las siguientes definiciones:

**Abiótico:** Se refiere a la parte no viviente del medio conformada por los elementos o sustancias inertes como las rocas, la arena,

**Abardilla:** Remate de protección para un muro con saledizo a ambos lados.:

**Acceso:** Vía pública hacia donde da frente un lote o propiedad.

**Acera:** Parte lateral de una vía pública, de superficie dura y destinada al tránsito de peatones

**Actividades contaminantes o poluentes:** Aquellas que debido a sus procesos o a sus desechos, causen destrucción o deterioro físico, químico, biológico o funcional a los elementos - del suelo, paisaje o ambiente - de los ecosistemas naturales o humanos.

**Acuífero:** Aquel estrato o formación geológica que permitiendo la circulación del agua por sus poros o grietas, hace que el hombre pueda aprovecharla en cantidades económicamente apreciables para satisfacer sus necesidades. Formación geológica subterránea capaz de contener y transmitir agua en grandes cantidades y de forma continua.

**Afectación:** Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

**Agrupación o conjunto de vivienda.** Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres o más viviendas en uno o más lotes.

**Agua potable:** Este sistema está integrado por las redes hidráulicas, es decir el sistema de tubería que distribuyen el agua apta para el consumo humano a cada uno de los predios.

**Aguas contaminadas:** Aquellas que no presentan una calidad óptima - física y químicamente - para el consumo humano, por su color, olor, sabor, grado de turbidez, nivel bacteriano o cualquier otra característica indeseable.

**Aguas subterráneas:** Las sub-áreas que se encuentran debajo de la superficie del suelo o del fondo del río, que brotan en forma natural, como las fuentes y manantiales ("nacederos") captados en el sitio del aflotamiento, o las que requieren para su alumbramiento, obras, como pozos, galerías filtrantes, enturbiamiento y maquinaria que succione, u otras obras similares.

**Aguas superficiales de escurrimiento:** Son las provenientes de lluvia que por diversas causas no lograron infiltrarse o bien que afloró nuevamente.

**Aislamiento lateral:** Espacio libre, comprendido entre el límite de ubicación lateral de la edificación y el respectivo lindero del lote.

**Aislamiento posterior:** Espacio libre, comprendido entre el límite posterior de la edificación y el lindero posterior del lote.

**Aislamiento:** Espacio libre entre el límite de ubicación de la edificación y los linderos del lote.

**Alero:** Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

**Altura de edificación:** Se medirá por el número de pisos que contenga y corresponderá a la distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

**Altura de pisos:** Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

**Altura libre de piso:** Distancia vertical entre el piso fino (acabados) y el cielo raso.

**Ambiente:** La totalidad del hecho, fenómeno y circunstancias (medio físico o moral) externas a las personas o cosas y ante las cuales los seres vivos, deben dar respuesta

de adaptación, bienestar, vida o inadaptación, malestar o muerte; el ambiente es inherente y específico a cada lugar o individuo, no existen dos ambientes idénticos.

**Amenaza:** Peligro latente asociado con un fenómeno físico de origen natural, tecnológico o provocado por el hombre que puede manifestarse en un sitio específico y en un tiempo determinado produciendo efectos adversos en las personas, los bienes, servicios y / o el ambiente. Técnicamente se refiere a la probabilidad de ocurrencia de un evento con una cierta intensidad en un sitio específico y en un período de tiempo determinado.

**Amoblamiento urbano:** Conjunto de elementos adicionales públicos como cubiertas en los paraderos, casetas para ventas ocasionales de golosinas, frutas, cigarrillos, revistas, etc. Cabinas para teléfonos públicos, recipientes de basura, bardas, barandas, señalización y otros que contribuyen y complementan a las diversas actividades de la ciudad, generalmente ubicadas sobre el espacio público.

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

**Ancho de lote:** **A.** Cuando los linderos laterales son rectos y paralelos es la distancia entre los mismos. **B.** Cuando son rectos pero no paralelos, es la distancia de la recta que une los puntos medios de los linderos. **C.** Cuando son más de dos o no son rectos el ancho del lote será definido por la seccional de catastro.

**Andén:** Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y el sardinel cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.

**Antejardín o jardín interior:** Área libre de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el parámetro de la construcción con frente sobre la vía o acceso principal de la propiedad.

**Antrópico:** De origen humano o de las actividades del hombre.

**Aparcadero:** Lugar, edificación, o parte de ella, prevista para acomodar y guardar vehículos automotores.

**Aportes y auxilios:** Son los recursos que obtienen las juntas de acción comunal, las entidades de bien común sin ánimo de lucro o las tesorerías municipales, de otras entidades públicas o privadas y que generalmente se captan una sola vez y están destinadas a una obra específica.



**Aprovechamiento sostenible:** Es el uso de los recursos maderables y no maderables del bosque que se efectúa manteniendo el rendimiento normal del bosque mediante la aplicación de técnicas silvícolas que permiten la renovación y persistencia del recurso.

**Área afectada:** Terreno destinado a obras de interés de la comunidad, construcción de vías, senderos o servicios públicos.

**Área bruta urbanizable:** Superficie de globo de terreno que se pretende urbanizar. No forman parte de ella pendientes mayores del 25%, las protecciones de cauces de ríos, quebradas y caños, las áreas de alto riesgo y, en general las áreas no edificables.

**Áreas comunales:** Aquellas, tanto libres, como edificables, necesarias para el uso de la vida comunal en las nuevas urbanizaciones, son parte de las áreas de cesión.

**Área construida:** Medida de superficie de un piso o parte de él o suma de ellas, de una edificación, excluyendo las azoteas (terrazas), los balcones abiertos y los pórticos.

**Área cubierta:** Es la proyección del total de la edificación de un lote, sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones cubiertos y que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.

**Área de canje:** Aquellas que se intercambian con los predios vecinos para regularizar situaciones anormales de los linderos.

**Área de cesión:** Aquella cedida al municipio por el urbanizador o parcelador, a título gratuito, con destinación específica, para las vías, servicios comunales, servicios públicos y áreas verdes.

**Área de conservación:** Aquella que presenta un valor o interés histórico ambiental, urbanístico o arquitectónico y que amerita un tratamiento especial, para mantenerlas como tales y evitar su deterioro.

**Área de influencia:** Aquella que es afectada por el desarrollo de una actividad específica y suficientemente importante para establecer relaciones de dependencia y complementación.

**Área de ocupación:** Aquella parte del lote, sobre la cual se apoya la edificación.

**Área de renovación urbana:** Aquella localizada dentro del área urbana, generalmente en la zona central, que por las características de vetustez, congestión y deterioro y, el potencial que representa, demanda tratamiento especial con miras a

darle una adecuada utilización del suelo, mediante acciones específicas de rehabilitación, restauración, remodelación, redesarrollo o conservación.

**Área de reserva:** Aquellas definidas y delimitadas como tales, en la "organización espacial" del municipio, declaradas mediante un acto administrativo, la cual cuenta con el Vº Bº de la corporación autónoma regional de Cundinamarca C.A.R y cumple con las disposiciones y procedimientos establecidos para tales fines por la legislación colombiana.

**Área de uso mixto:** Aquella destinada al desarrollo de actividades compatibles y complementarias, con igual o similar intensidad, definidas en cada caso por la zonificación y su reglamentación en el estatuto.

**Área del lote o predial:** Medida de superficie comprendida entre sus linderos.

**Área desarrollada:** Superficie que ha sido ocupada por urbanizaciones o edificaciones, legales o ilegales, dentro o fuera del perímetro urbano.

**Área libre:** Es la superficie restante de un lote, al descontar el área cubierta. En el computo del área libre no se tendrán en cuenta los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a la del patio mínimo permitido.

**Área neta predial:** Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes o superlotes.

**Área neta urbanizable:** Es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectación correspondientes al plan vial y a los servicios públicos.

**Área no edificable:** Son los predios de uso público o privado en los cuales, por restricción física, protección de los recursos naturales o disposiciones legales sobre uso del suelo, está prohibido levantar edificaciones o construir vías, que no sean las estrictamente necesarias para su administración y control.

**Área predial (o de lote):** Medida de la superficie de un predio, comprendida entre sus linderos, en las áreas urbanizadas.

**Área rural:** Aquella comprendida entre los límites municipales y el perímetro urbano y/o suburbano, caracterizada por su población dispersa, de muy baja densidad, apta para destinación de actividades predominantemente primarias (agrícolas, ganaderas, forestales y afines).

**Área total construida:** Suma de las áreas construidas por piso de una o varias edificaciones. (incluidos los pisos de los semisótano y sótanos)

**Área urbana:** Aquella delimitada por el perímetro urbano y caracterizada por la concentración de población y de actividades predominantemente terciarias.

**Área útil:** Es el área resultante de descontar los aislamientos.

**Áreas de espacio público:** Como el conjunto de los inmuebles públicos y privados, elementos arquitectónicos y naturales, destinados por su naturaleza o por su uso, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas.

**Áreas verdes:** Son espacios abiertos de uso público o comunal destinados a la recreación ornamentación y control ambiental del área urbana municipal.

**Área:** Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación incluyendo las azoteas. Los balcones abiertos y los pórticos.

**Ático:** Remate superior de la fachada que continúa la línea de paramento y sube para ocultar el plano de cubierta.

**Avalúo catastral:** El valor de un predio urbano o rural y sus edificaciones o mejoras, establecido por la autoridad oficial competente.

**Avenida:** Es la vía urbana que por la amplitud de su ancho e intensidad de uso recibe tal calificativo.

**Azotea:** Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios del edificio.

**Balcón:** Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho barandilla o balaustrada.

**Bancos o terrazas:** Niveles en que se divide una explotación a cielo abierto para facilitar el trabajo de los equipos de perforación, carga y transporte.

**Barrero:** Perforación hecha en la roca u otro material para colocar una carga explosiva con el fin de realizar una voladura.

**Barrio:** Conjunto de manzanas, con identidad propia, que alberga un número suficiente de personas para demandar la dotación de equipamiento y servicios básicos (escuela, tienda, parque, espacio comunal, etc.) Para una población mayor de 6.000

habitantes. Para una población menor de 1.000 habitantes se denomina, urbanización, agrupación o conjunto.

**Beneficio de minerales:** Conjunto de procesos de separación, molienda, trituración, lavado, concentración y similares a que se somete un mineral con anterioridad a su transformación.

**Berma:** Franja lateral de una vía pública, contigua a la calzada, generalmente de menores especificaciones y destinadas al establecimiento momentáneo de vehículos.

**Bienes y servicios:** Los bienes corresponden a mercancías de oferta limitada que satisfacen necesidades humanas. Los servicios se suelen entender como bienes intangibles. Componentes y procesos específicos de la estructura y función de los ecosistemas relevantes o de valor para la población.

**Biótico:** Que tiene vida. Se aplica a todo el conjunto de organismos vivos que participan en el ecosistema.

**Botadero:** Lugar seleccionado para depositar la capa vegetal, estériles y otros desechos sólidos provenientes de la explotación o beneficio de los minerales.

**Calidad de vida:** Conjunto de condiciones físicas ambientales, sociológicas y psicológicas que inciden o influyen en un medio, espacio o asentamiento humano.

**Calle:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es oriente - occidente.

**Calzada:** Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

**Cambio de uso:** Modificación sustancial del uso actual de la edificación y/o predio. Destinación del uso a otra actividad diferente a la que tenía o se le daba.

**Carrera:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es sur - norte.

**Catastro:** Instrumento estadístico o de registro, que nos permite conocer los aspectos jurídico - legales físicos y económicos de la propiedad inmueble, urbana o rural.

**Central de abasto:** Establecimiento a donde llegan directamente desde su lugar de origen, se almacena y generalmente se expenden al por mayor, los productos agropecuarios y agroindustriales, para el consumo de la ciudad y la región.

**Centro comercial:** Espacio conformado por la agrupación de establecimientos comerciales dedicados a la exposición y venta al detal, de bienes y servicios de uso periódico y esporádico para el uso de las zonas de vivienda contiguas.

**Centro de abastecimiento turístico:** Espacio conformado por el conjunto de establecimientos, con unidad arquitectónica y urbanística, a donde llegan y se expenden, al detal, productos y bienes de la región y se ofrecen servicios, para el consumo de la corriente turística.

**Centro urbano menor:** Incluye los centros con población menor de 20.000 habitantes. Para determinar la base de 20.000 habitantes, se tendrán en cuenta los datos del último censo nacional, según decreto 1306/80.

**Centro urbano:** Asentamiento humano y localización de actividades del sector secundario y terciario de la economía, caracterizado por la concentración de población en densidades mayores de 50 habitantes por hectárea.

**Cerramiento:** Superficie vertical, generalmente de materiales sólidos, que impiden el acceso y limitan la visual de una propiedad a otra o a espacio público..

**Cesión de zona:** Es la transferencia de dominio del municipio a título gratuito que se hace el urbanizador de las zonas destinadas a uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieren.

**Cesión obligatoria:** Es la enajenación gratuita de las tierras que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

**Cesión tipo A:** Se entiende por este tipo de cesión, aquella que se cede o entrega al municipio, de carácter gratuito, para albergar los usos públicos de libre acceso a la ciudadanía en general, y solo tendrá la restricción que se establezca para dichos usos. Esta cesión hace parte de las cesiones obligatorias, que el particular (llámese urbanizador o propietario), debe entregar como contraprestación al desarrollo que se le ha autorizado con arreglo a las normas vigentes.

**Cesión tipo B:** Se entiende por este tipo de cesión, aquella que se concibe como soporte de agrupaciones, conjuntos o condominios habitacionales, industriales, y/o comerciales, y que son de carácter privado, con destinación a usos comunales para uso goce y disfrute solo de sus residentes, y tienen un soporte puramente local.

**Comercio:** Se definen como uso de actividad comercial aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes productos y servicios. (Ver usos)

**Conjunto de vivienda:** Desarrollo compuesto por tres o más unidades de vivienda, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

**Conjunto residencial:** Aquel cuyo uso principal es la vivienda, unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, con sus servicios comunales correspondientes, e incluye los usos compatibles con el uso principal, además de los usos complementarios.

**Construcción:** Es la edificación con carácter temporal o permanente destinada al servicio del hombre y a sus pertenencias y actividades.

**Contaminación (o polución):** Introducción en los medios naturales (atmósfera y agua) y los suelos, de uno o más elementos, sustancias o formas de energía, por acción humana o de la naturaleza, cuyas características, concentraciones, duración y persistencia, son capaces de interferir el bienestar y/o la salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, deteriorar los objetos materiales o degradar la calidad del ambiente de los recursos naturales, o de los creados por el hombre tanto públicos como privados.

**Contaminación acústica:** Exceso de ruidos y sonidos molestos, presentes en un recinto cerrado o área abierta, se mide en decibeles o sonos o fones y se considera de acuerdo a la intensidad, frecuencia, volumen, duración, intermitencia, variabilidad y tiempo de exposición de los sujetos o personas al ruido.

**Contaminación aérea:** Causada por aerosoles, polvo, vapores, gases, humos, emanaciones, y en general, sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño, o molestia a las plantas, animales, en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales, resten o demeriten la calidad del ambiente.

**Contaminación de aguas:** Introducción en ellas de sustancias líquidas, gaseosas, sólidas o energéticas que dañan, envenenen o hagan adquirir características indeseables, tales como: olores, sabores, color, turbidez, apariencia, etc., que restan o demeritan la calidad, para ser utilizadas para plantas, animales y en especial para consumo humano.

**Contaminación del suelo:** Depósito, acumulación o dispersión de materiales sólidos, en forma de polvo, arena o partículas de diámetro superior, o sustancias materiales de desecho que destruyan los seres vivos, el suelo, los factores paisajísticos, que causen acumulaciones desagradables a la vista o mal olientes o que se conformen focos potenciales de infección o infestación.

**Contaminación visual:** Alteración significativa del paisaje natural, rural o urbano, causada por la intromisión en él de elementos objetos o edificaciones no indispensables para el bienestar de los habitantes y que causen molestias, desvíen la atención de quien conduce los vehículos o perjudiquen y perturben la apreciación del paisaje.

**Contexto:** Dícese del orden de composición espacial, volumétrico y formal que una edificación conforma con todas las adyacentes.

**Contribución de valorización:** Gravamen real y obligatorio sobre los bienes raíces que reciben beneficio económico por la ejecución de obras de interés común, ejecutadas por cualquier entidad de derecho público y cobrada por la entidades autorizadas por la ley (decreto 1604 de 1966 y complementarios).

**Corredor:** Espacio lineal donde se concentran las circulaciones y los accesos a las habitaciones de una vivienda, situado frente a éstas, dando a un patio separado de este por pies derechos.

**Cota:** Medida en un plano o altura sobre un plano de referencia, generalmente del nivel del mar.

**Cuadra:** Uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y ocurren los accesos de las edificaciones respectivas.

**Cuerpos de agua superficial:** Son los lagos, lagunas y humedales formados por las aguas por la concentración de las aguas de escurrimiento en depresiones como los valles, cuyo suelo permite pocas infiltraciones.

**Culatas:** Son los muros integrantes de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

**Cuneta:** Zanja lateral de una vía o zona verde, que sirve de drenaje para evacuar las aguas lluvias.

**Curva de nivel:** Línea que une los puntos que tiene igual altura con respecto a un plano de referencia a al nivel del mar.

**Daño:** Pérdida económica, social, ambiental o grado de destrucción causado por un evento.

**Demarcación:** Fijación por la oficina de planeación municipal, de la línea que determina el límite entre un lote (predio) y las zonas de uso público, señala los parámetros o afectaciones, la ubicación con respecto a la vía más próxima y, las normas específicas para el predio.

**Demolición:** Acción de derribar una edificación, construcción o parte de ella.

**Densidad:** Relación entre el número de personas, familias, viviendas, edificaciones o actividades y el área que ocupan las unidades de medida de superficie generalmente utilizados son el kilómetro cuadrado (km<sup>2</sup>) para el área rural y la hectárea para el área urbana

**Densidad alta:** Se ha denominado área de desarrollo habitacional de densidad alta a la zona delimitada en el plano de uso del suelo urbano (ver plano No 13) caracterizada por estar prevista para albergar un alto número de habitantes por hectárea, con densidades promedio de 405 habitantes por hectárea para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, características que se conservarán.

**Densidad baja:** Se ha denominado área de desarrollo habitacional de densidad baja a la zona delimitada en el plano de uso del suelo urbano (ver plano No. 13) Caracterizada por estar prevista para albergar un bajo número de personas por hectárea, con densidades promedio de 135 habitantes por hectárea para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, características que se conservarán.

**Densidad bruta:** Relación entre el número de personas, edificaciones o actividades y la unidad de superficie bruta. (Kilómetro o hectárea) se utiliza generalmente para habitantes o viviendas por cada hectárea o kilómetro de superficie bruta (ver área bruta)

**Densidad de vivienda o residencial:** Aquella que se refiere al número de unidades de viviendas por hectárea o kilómetro. (Ver área neta)

**Densidad media:** Se ha denominado área de desarrollo habitacional de densidad media a la zona delimitada en el plano de uso del suelo urbano (ver plano No.13) Caracterizada por estar prevista para albergar un medio número de personas por hectárea, con densidades promedio de 315 habitantes por hectárea para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, características que se conservarán.

**Densidad territorial:** Relación entre el número de personas, edificaciones o actividades y el área total del perímetro urbano, suburbano o municipal.



**Desarrollo progresivo o por etapas:** Se utiliza para aquellas urbanizaciones que se van incorporando por etapas o para aquellas que por ser de interés social, no cumplen con la totalidad de las exigencias en cuanto a cesiones, servicios o terminados, pudiéndose convenir con la S.P.M. un programa progresivo para su cumplimiento en un tiempo específico.

**Desarrollo sostenible:** Proceso de transformaciones naturales económico - sociales, culturales e institucionales, que tienen por objeto asegurar el mejoramiento de las condiciones de vida del ser humano y de su producción, sin deteriorar el ambiente natural ni comprometer las bases de un desarrollo similar para las futuras generaciones.

**Desarrollo urbano:** Adecuación y ordenamiento de lo existente y expansión planificada e integrada, del crecimiento de las diferentes actividades urbanas, en el tiempo, con el fin de mejorar la calidad de la vida de sus habitantes.

**Desastre:** Situación causada por un fenómeno de origen natural, tecnológico o provocado directamente por el hombre que significa alteraciones intensas en las personas, los bienes, los servicios y / o el ambiente. Es la ocurrencia efectiva de un evento, que como consecuencia de la vulnerabilidad de los elementos expuestos causa efectos adversos sobre los mismos.

**Deslizamiento de fondo:** Resbalamiento de una capa permeable sobre otra de más profunda de naturaleza impermeable. ( arcillosa por ejemplo)

**Deslizamiento de tierras:** Desplome vertical de grandes cantidades de masas del suelo, originando terrazas escalonadas.

**Deslizamiento:** Forma de remoción en masa en la que grandes volúmenes de material meteorizado y /o bloques y masas de roca fresca, se desprenden de su lecho y se desplazan cuesta abajo. (pendientes fuertes)

**Deslizamientos superficiales:** Resbalamiento de una capa superficial del terreno por efecto de la gravedad y de la gran cantidad de agua acumulada.

**Deterioro:** Acción y/o efecto, del tiempo o del uso, sobre una edificación, conjunto de edificaciones o área haciéndoles perder calidad, belleza, valor o interés.

**Diagonal:** Para efectos de nomenclatura, es la vía urbana cuya dirección predominante es similar a la de las calles aledañas, sin ser paralela a éstas.

**Diversidad:** Variedad, diferencia, abundancia de elementos, distintos, diferentes dentro de una unidad. Número de especies diferentes que coinciden en algún punto o bajo una misma condición.

**División:** Es la partición material de un lote.

**Dominio o propiedad:** Derecho real de una cosa corporal, para gozar o disponer de ella, los modos de adquirir el dominio son: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción (código civil, Art. 669 y 673).

**Dominio por prescripción:** Modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso concurriendo los demás requerimientos legales.

**Drenaje:** Este sistema esta formado por la red sanitaria, es decir de desalojo de desechos sanitarios, aguas pluviales.

**Ecología:** Estudio de las relaciones entre los organismos y el ambiente. Desde el punto de vista ecológico, se estudian tanto de áreas que están en estado natural como las áreas que han sido intervenidas y usadas con fines diferentes. Es decir, estudiar la comunidad con los organismos vivos y el medio donde viven o pueden vivir.

**Ecosistema:** Comunidad de individuos que interactúan entre sí y el medio en que viven, con el cual también interactúan. Unidad espacial definida por un complejo de componentes y procesos físicos y bióticos que interactúan en forma interdependiente y que han creado flujos de energía característicos y ciclos o movilización de materiales.

**Edificación aislada:** Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

**Edificación continua:** Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

**Edificación:** Es la construcción con carácter temporal o permanente destinada a dar abrigo al hombre y sus pertenencias.

**Edificaciones permanentes:** Son aquellas que poseen un grado de consolidación plena, frente a las cuales es necesario empatarse con la debida consideración de sus características tanto técnicas, volumétricas y estéticas.

**Eje vial:** Es el construido por una vía regional principal o secundaria o por una vía urbana de primer o de segundo orden.

**Elementos geológicos:** Son la base y sustento de los procesos naturales.

**Empate:** en edificaciones contiguas, es la armónica integración lograda a través del tratamiento de los parámetros, plano de fachada, voladizos y/o cubiertas.

**Energéticos:** Este sistema esta integrado por las redes que distribuyen diferentes tipos de fuentes de energía como el gas.

**Englobe:** Es el proceso legal de convertir en uno, dos o más lotes contiguos.

**Entorno:** Alrededores, conjunto de elementos ambientales que rodean inmediatamente cualquier ser vivo u objeto, afectándolo con su presencia.

**Equilibrio dinámico:** Se entiende como la necesidad de conocer el grado de soporte o transformación de los ecosistemas. Este grado de transformación depende de la decisión de la sociedad acerca de la calidad ambiental que desea, dentro de los límites que establece la capacidad territorial. Es decir, se trata de que la sociedad sea consciente del costo que debe y /o desea asumir por degradar, recuperar y/o prevenir la degradación de los ecosistemas, como base fundamental para garantizar la sostenibilidad de las actividades sobre el territorio.

**Equipamiento especial:** Son todos aquellos edificios e instalaciones únicos o poco comunes que tienen alguna función indispensable y que constituyen los centros que permiten el funcionamiento de los sistemas de infraestructura del transporte y otros sistemas básicos, como son: estaciones de transporte, subestaciones eléctricas, cementerios, cárceles.

**Equipamiento:** Conjunto de edificaciones o instalaciones físicas, complementarias o necesarias para el buen funcionamiento de las diferentes actividades de un asentamiento, puede ser privado (el comercio, las iglesias, el esparcimiento en general - teatros - etc.) O público social (escuelas, colegios, centros de salud, hospital, parques, zonas verdes) o comunal (plaza de mercado, terminal de transportes, cementerio, matadero, plaza de ferias, etc.)

**Erosión acelerada:** Proceso acentuado de erosión activada por las actividades humanas o atípicas acontecimientos naturales y en el que el suelo siempre es transportado a un ritmo más rápido de aquel a que puede ser formado.

**Erosión actual:** Se denomina así el proceso de erosión que en calidad o cantidad está actuando en una denominada área en el momento presente, sin perjuicio de que dicha

erosión no pueda seguir manifestándose al mismo ritmo y de la misma forma en el futuro.

**Erosión eólica:** Proceso de barrido y arrastre de partículas del suelo por la acción del viento.

**Erosión hídrica:** Proceso de disgregación y transporte de partículas del suelo por la acción del agua.

**Erosión o cárcavas:** Arrastre de elementos terrosos o sólidos por el agua, formando profundas incisiones cuando existe una gran concentración de escorrentía en alguna de las zonas determinadas.

**Erradicación:** Acción por la cual se eliminan actividades o edificaciones en un área, generalmente localizada o por estar sobre “áreas de alto riesgo” definidas por la S.P.M.

**Escorrentía:** Agua que escurre por la superficie del suelo, cuando la precipitación supera la capacidad de infiltración del suelo.

**Espacio individual:** Son aquellos que son usados en forma exclusiva o preferente por una sola persona.

**Espacio público:** Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Forman parte de éste las vías, zonas para la recreación activa o pasiva públicas, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones, las fuentes de agua, plazas, parques, zonas verdes y similares, zonas afectadas por los servicios públicos y el amoblamiento urbano, zonas de preservación y conservación del paisaje y por valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, las rondas de los ríos o quebradas y en general todas aquellas de libre acceso e interés colectivo manifiesto por consiguientes normas para el uso y/o el disfrute colectivo. (Ley 09 de 1989)

**Espacio semipúblico:** Son ámbitos del territorio humano en los que se admite la presencia de otros seres humanos en forma selectiva y controlada.

**Esquema básico:** Es aquel diseño de loteo, propuesto ante la oficina de planeación municipal, para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.

**Esquema exterior:** Es la edificación que sin dar fachada directa sobre una plaza, tiene sus frentes sobre las calles que sirven de acceso inmediato a ella y cierran sus vértices.

**Estación de servicio:** Es una construcción cuyo uso sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos.

**Estacionamientos:** Es el lugar destinado al aparcamiento de vehículos.

**Estructura:** Es el conjunto de cimientos de una construcción que recibe o transfiere las cargas y los esfuerzos de la misma al piso firme.

**Fachada anterior:** Parte de la edificación correspondiente al alzado que da sobre el área pública o comunal. Las edificaciones en lotes de esquina, tienen dos o más fachadas exteriores.

**Fachada exterior:** Es el frente de una edificación que da sobre la zona pública, comunal o cualquiera de sus aislamientos.

**Fachada interior:** Parte de la edificación correspondiente al alzado que da sobre cualquiera de sus aislamientos o retiros, sobre áreas libres interiores, o patios descubiertos.

**Fachada interior:** Es el alzado o geometral de una edificación que da sobre uno o cualquiera de sus aislamientos.

**Fondo del lote:** Es el cociente que resulta de dividir el área del lote por su ancho. En lotes regulares, es la media entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

**Frente (de lote):** Es la longitud entre linderos sobre un acceso público de un lote.

**Garaje:** Es el lugar destinado al aparcamiento de los vehículos al interior de un predio o construcción.

**Geología:** Es la que determina la red hidrográfica y el tipo de roca y suelo que predominan en una región. Para realizar prácticas de conservación y restauración de suelos debe conocerse primordialmente el material de origen de los suelos.

**Geomorfología:** Trata de la forma que posee la corteza terrestre. La geomorfología se relaciona estrechamente con algunos factores formantes del suelo. (Clima, relieve,

tiempo de formación de los suelos) La geomorfología suministra datos de carácter práctico como condiciones de drenaje, peligro de erosión o deslizamientos, presencia de materiales de construcción.

**Gestión ambiental:** Debe integrar sin graves conflictos la conservación, protección, recuperación del ambiente con el desarrollo sostenible

**Hacinamiento:** Ocupación excesiva de una vivienda. Para los efectos normativos hay hacinamiento cuando el índice de habitabilidad es igual o inferior a ocho (8.00) metros cuadrados por persona.

**Hidrografía:** Se refiere a las subcuencas que hacen parte de la cuenca, sus sectores, la forma de la cuenca y en general el análisis morfométrico del área de captación de la cuenca y su red de drenaje.

**Hidrología:** Este factor hace referencia al régimen de caudales o sea el volumen de la escorrentía, sedimentación y clasificación de corrientes en temporales o permanentes

**Humedad:** Es la cantidad de vapor de agua en las partes bajas de la atmósfera y que proviene de la evaporación en océanos, mares, lagos, ríos, terrenos con presencia de agua y la transpiración de las plantas.

**Impacto ambiental:** Grado de deterioro o de contaminación producido por el funcionamiento de una actividad.

**Impacto social:** Repercusión o efecto negativo, de tipo sociológico, generado por el funcionamiento de una actividad, en su área de influencia.

**Impacto urbanístico:** Perturbación o molestia, causada por actividades o usos permitidos con licencia especial, al uso principal, perdiendo de esta forma, su condición de compatibles.

**Impacto urbano o rural:** Repercusión o efecto negativo causado por el funcionamiento de una actividad específica, sobre el resto de las existentes a su alrededor.

**Índice de construcción:** Es el cociente que resulta de dividir el área del lote, sin contar los estacionamientos e instalaciones mecánicas que se encuentran en el sótano o en la azotea.

**Índice de habitabilidad:** Relación entre el área construida privada, de una unidad de vivienda, y el número de habitantes que en ella habitan. El índice de habitabilidad para

el área urbana y suburbana será mayor de 12 metros cuadrados por persona. Para las viviendas de interés social, se podrá utilizar un índice menor, siempre y cuando sea superior a 10 metros cuadrados por persona.

**Índice de ocupación:** Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

**Industria artesanal:** Transformación o procesamiento, de elaboración individual o en pequeñas series, generalmente demanda una proporción alta de mano de obra conocedora de un oficio; no requiere mayor grado de tecnología, ni requisitos altos de funcionamiento, ni requerimientos de espacio, ni gran capacidad financiera.

**Industria contaminante:** Aquella que introduzca en el ambiente (atmósfera, aguas, suelos) elementos de desecho considerados como contaminantes, en concentraciones iguales o superiores a las concentraciones máximas permisibles para uno o más de sus afluentes, sean sólidos, líquidos, gaseosos o energéticos. Se entiende por “no contaminantes” los exentos de contaminación o aquellos donde los elementos contaminantes presenten índices de concentración por debajo del 30% de la concentración máxima permisible para una o más sustancias.

**Industria liviana o “pequeña industria”:** Aquella que comprende un proceso de fabricación mecanizado y/o manufacturado; de producción unitaria o pequeñas series, de poca especialización, con bastante empleo de mano de obra no calificada. Utiliza hasta 5 personas, con bajos requerimientos de espacio, edificaciones e instalaciones y de limitada capacidad financiera para su funcionamiento y expansión.

**Industria mezclada:** Son aquellas que pueden ubicarse indistintamente en zonas industriales o en zonas en donde existen otros usos o actividades.

**Industria separada:** Aquellas fábricas únicamente pueden ubicarse en zonas industriales a una distancia mínima de 100 m. De otras actividades.

**Industria vecina:** Es aquella que puede ubicarse en zonas industriales vecinas a otras actividades.

**Industria:** Transformación que sufren las materias primas con la participación de los factores de la producción, a diferencia de lo que ocurre con los productos obtenidos del sector agropecuario. La industria pesada (metalurgia, fabricación de maquinaria y equipos, combustibles, energéticos, etc.) Genera medios de producción, la industria liviana genera artículos de amplio consumo. En general se entiende por industrias todos los establecimientos residentes y unidades análogas públicas y privadas que producen bienes y servicios y que por lo tanto presentan un proceso de transformación.

**Institucional:** Se define como usos institucionales y de servicios a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial; (Ver usos)

**Interés social:** Término utilizado para invocar beneficios para un grupo dado de la población.

**Interventora:** Servicio prestado, a una entidad o empresa contratante, por un profesional o persona jurídica especializada en el control de ejecución de una construcción o elaboración de un estudio. (Decreto no. 3154 de 1980)

**Invasión:** Acción y efecto de ocupar ilegalmente un bien raíz o inmueble ajeno, o el espacio público, como bien del estado, por una o más personas y/o familias que ejercen en él una posesión irregular con el fin de destinarlos a vivienda o usos agropecuarios.

**Jardín:** Es el área cubierta con cualquier tipo de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada, comunal o pública.

**Jardín infantil:** Es el área libre de uso público o comunal, destinado y arreglado especialmente para el recreo de los niños.

**Licencia:** Es el acto administrativo por medio del cual la entidad municipal competente aplica las normas urbanísticas, las especificaciones técnicas y autoriza la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales.

**Licencia de construcción:** Documento expedido por la autoridad competente (Alcaldía o S.P.M.), por medio de la cual se autoriza la ejecución de las obras o edificaciones solicitadas.

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

**Línea de construcción:** Es el límite por el frente del primer piso de una edificación.

**Línea de demarcación:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público. (espacio público)



**Línea de ochave:** Intersección del “plano de ochave” con el “plano horizontal”. O, proyección vertical del “plano de ochave” sobre el lote. (ver ochave)

**Línea de paramento:** Proyección vertical del paramento sobre el lote, que define la fachada de la edificación.

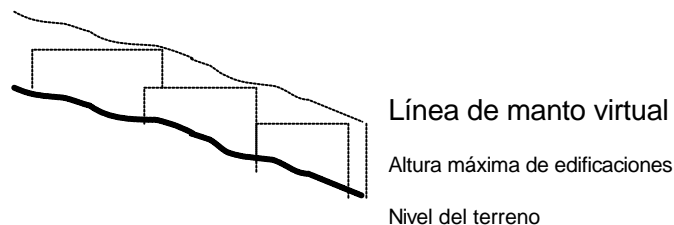
**Lote de esquina:** Es el terreno adyacente a la intersección de dos o más vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales, si forman un ángulo de ciento treinta y cinco (135) grados.

**Lote mínimo:** Es el área mínima indivisible.

**Lote:** Es el área de terreno deslindado de las propiedades de áreas mayores, vecinas con el acceso a una o más zonas de uso público, en el cual se ha afectado ya el proceso de subdivisión, urbanización o parcelación.

**Loteo:** Es la división de un globo de terreno en áreas inferiores.

**Lucarna:** Cuerpo con ventana sobre la cubierta que sobresale adicional a ésta.



**Manto virtual:** Se refiere a un límite establecido para terrenos inclinados, determinado por el trazado imaginario de una paralela a la pendiente del terreno, a una altura determinada sobre este; por debajo del cual deben quedar inscritos los volúmenes de la edificación. Manzana: es el área dentro de un trazado urbano limitada por vías o zonas de uso público.

**Materiales:** Escombreras, concretos, agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

**Microindustria de bajo impacto industrial y urbano:** Talleres artesanales y de manufacturas en pequeña escala como confección de ropa, zapatos, comidas y similares, cuya materia prima no produce efectos tóxicos o contaminantes, ruido, calor o vibración, ni requiera controles especiales para el tratamiento de desechos.

**Nivel freático:** Nivel al que llega la zona de saturación

**Nivel oficial:** Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina en la siguiente forma: en lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén frente al punto medio de la línea de demarcación, en lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación y discontinuas existan.

**Nomenclatura:** Sistema de referencia que se utiliza para identificar la localización de un predio.

**Normas mínimas:** Conjunto de requerimientos mínimos que debe cumplir un urbanizador, oficial o privado para obtener la aprobación, licencia de construcción de un proyecto para urbanizar, urbanizar y/o subdividir predios o edificaciones en áreas urbanas y para programas de interés social únicamente.

**Número de pisos:** Es el número de cortes horizontales necesarios para presentar una sola vez toda la superficie de pisos de una edificación. En el número de cómputo de pisos se descontará el semisótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior no sobresalga más de un metro con sesenta centímetros (1.60 cm.) Del nivel oficial; los sótanos se excluirán en este cómputo.

**Obras de saneamiento:** Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio con el fin que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

**Ochave:** En los lotes de esquina, es el plano virtual y vertical de retiro de las fachadas exteriores en el vértice de su intersección, cuyo fin es el de permitir las visuales del tránsito vehicular en los cruces de vías.

**Ocupación del suelo:** Acciones que se emprenden para adecuar terrenos con el fin de edificarlos, cultivarlos, explotarlos o mantenerlos.

**Ordenamiento territorial:** Se define como una política del estado y a la vez un instrumento de planificación que permite una apropiada organización político administrativa de la nación y la proyección en el espacio de las políticas sociales, económicas, ambientales y culturales de una sociedad, proponiendo un nivel de vida adecuada de la población y la conservación del ambiente. Para efectos de la aplicación de las normas se consideran como tal las siguientes construcciones: las mayores a dos pisos inclusive, las sometidas a tratamiento de conservación histórica,

los inmuebles institucionales especializados, las correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda, centros comerciales, cívicos e industriales.

**Paraderos:** Es el lugar en el cual los vehículos se pueden detener momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o cargas.

**Paramento:** Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación.

**Parcela:** Es el área de terreno rural deslindada de las propiedades de áreas mayores, vecinas con el acceso a una o más zonas de uso público, en el cual se ha afectado ya el proceso de subdivisión o parcelación.

**Parcelación:** Es el globo del terreno rural, dividido en áreas destinadas al uso público y al uso aprobado, en el cual se ha efectuado como mínimo al primer proceso de desarrollo consistente en construcción de vías principales de sector, construcción de redes básicas de servicios públicos y la subdivisión del terreno en manzanas y/o lotes.

**Parque:** Es el área de uso público destinada a la recreación y ornamentación.

**Parqueadero:** Es el lugar o edificación o parte de una edificación destinada a acomodar o guardar vehículos.

**Patio:** Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus espacios.

**Perfil de construcción:** Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

**Perímetro de servicios:** Línea que delimita el área de cobertura posible de los servicios públicos.

**Perímetro urbano:** Línea o poligonal que delimita el área considerada apta para asentamientos urbanos. Límite legal para el crecimiento o expansión del núcleo urbano.

**Piso fino:** Es el acabado superior definitivo de un piso.

**Plan de inversiones:** Instrumento de implementación de un plan o programación de las inversiones en un lapso de tiempo específico, a través del cual se puede garantizar la ejecución de lo propuesto.

**Plan integral de desarrollo:** Conjunto de propuestas en término de planes, programas y proyectos que permitirán ordenar, regular, orientar las acciones de los sectores público y privado, en los aspectos socio - culturales, económico - financiero, físico - espacial y jurídico - administrativo, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y utilizar en forma óptima los recursos existentes. (Decreto no. 1306 de 1980)

**Planificación ambiental:** Es un instrumento de carácter político, administrativo y técnico más fiable y eficaz, mediante éste es posible prever la realización de un conjunto de acciones perfectamente coordinadas en cooperación y colaboración de los diferentes sectores implicados en la gestión del medio.

**Planificación del territorio:** Se apoya en el ordenamiento ambiental, es decir, en la organización planificada de la ocupación de los diferentes espacios, considerando siempre los efectos que puedan tener las actividades humanas sobre el medio geográfico, natural y el hábitat social.

**Plano aprobado:** El correspondiente al proyecto de una urbanización, edificación, agrupación o conjunto, los cuales han sido refrendados por la autoridad competente, como requisito previo a la expedición de la licencia de construcción, por estar de acuerdo a la reglamentación vigente.

**Plano definitivo:** Es el plano de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas correspondientes al levantamiento topográfico de las obras de urbanismo realizadas y entregadas al municipio.

**Plano oficial de zonificación:** Representación gráfica obtenida como producto de la división por zonas de la superficie municipal, según tipo de uso principal o predominante, adoptado por las autoridades competentes firmado por el alcalde y el jefe de la oficina de planeación municipal.

**Plano topográfico:** Aquel en el cual se demarcan los linderos de un predio, o parcela, sus características de nivel y los elementos naturales o artificiales que en él existan, debidamente referenciados a las triangulaciones básicas.

**Plantación forestal:** Es el bosque originado por la intervención directa del hombre.

**Política ambiental:** Es el conjunto de metas diseñadas y asumidas por el estado, en el marco de un espacio físico determinado y de una estructura administrativa, para asegurar la conservación, mejora, recuperación y uso sostenible del conjunto de recursos naturales, protegiendo la salud, y el bienestar humano y fomentando la calidad de vida.

**Pórtico:** Es el espacio urbano cubierto de una edificación y destinado al tránsito peatonal.

**Preservación o conservación urbanística y/o arquitectónica:** Es el tratamiento orientado a mantener las características formales y/o volumétricas de aquellas áreas, elementos urbanos o estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o edilicio de una determinada época del municipio.

**Prevención:** Se entiende como el conjunto de elementos, medidas y herramientas dirigidas a la intervención de la amenaza o vulnerabilidad, con el fin de disminuir o mitigar los riesgos existentes sobre la población, los bienes, servicios y el ambiente.

**Proceso de urbanización:** Es la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo de un terreno urbano.

**Producción:** Proceso de creación de los bienes materiales sin los cuales es imposible la existencia misma de la población. Estos bienes materiales son utilizados o consumidos directamente o sirven para su desarrollo posterior. La producción material incluye los siguientes aspectos:

- La actividad útil o el trabajo;
- Los objetos del trabajo, materiales diversos, tanto naturales como aquellos que ya han sido objeto de elaboración;
- Medios de trabajo que sirven para accionar sobre los objetos de trabajo principalmente instrumentos de producción (instrumentos, maquinaria, máquinas automáticas). Los objetos y los instrumentos de trabajo forman el conjunto de medios de producción, los cuales representan la parte fundamental de la riqueza material de la sociedad. En su más amplio sentido se entiende como producción toda la acción social de los hombres, incluso en la esfera de la ciencia, la política, el arte, así como la esfera de producción del hombre mismo: la familia, todo el sistema de educación e instrucción del hombre, los servicios médicos y comunales, etc. o sea lo que se conoce como producción de servicios.

**Programa de mejoramiento de vivienda en zonas rurales:** es el conjunto de obras que permiten a las soluciones de vivienda de interés social ubicadas en zonas rurales, superar la carencia de una o varias de las siguientes condiciones básicas, siempre y cuando hayan solucionado el suministro de agua potable y evacuaciones de residuos líquidos; energía, espacio habitacional mínimo, estabilidad de las estructuras y calidad de la construcción.

**Programa de saneamiento básico:** Es el conjunto de obras que permiten a las soluciones de vivienda de interés social, superar la carencia de servicios públicos y mejorar su estructura, pisos, unidad sanitaria y cocina.

**Protección:** Acción encaminada a garantizar la conservación y mantenimiento de obras, actos o actividades producto de la intervención humana, con énfasis en sus valores intrínsecos e histórico culturales.

**Proyecto arquitectónico:** Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

**Proyecto urbanístico:** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

**Proyecto:** Es el conjunto de los planos que contienen las soluciones definitivas para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

**Rasante de una vía:** Línea que indica la inclinación longitudinal de la calzada, en relación con la superficie horizontal.

**Recuperación:** Puede ser la preservación de las actividades humanas orientadas al restablecimiento de las condiciones naturales primigenias de la zona o, la protección de las actividades humanas orientadas al restablecimiento de las condiciones naturales que permitan el aprovechamiento sostenible de los recursos de la zona.

**Recurso natural:** Bienes procedentes de la naturaleza no transformados por el hombre, entre los que se incluyen el aire, el agua, el paisaje, la vida silvestre, en cuanto son capaces de satisfacer las necesidades humanas.

**Recursos naturales renovables:** Recursos que están disponibles con distintos intervalos de tiempo. El empleo de las fuentes actuales no disminuye la disposición futura siempre que la tasa de consumo no exceda a la de generación.

**Red o malla vial:** Conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para el movimiento de bienes y personas.

**Redes:** Se definen como el conjunto de instalaciones que abastecen los edificios y las actividades y desalojan los desechos haciendo posible el funcionamiento de la ciudad.

**Reforestación:** Es el establecimiento de árboles para formar bosques, realizado por el hombre.

**Reforma locativa:** Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño, estructura y uso vigente.

**Reforma mayor:** Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando su diseño estructural y/o su distribución espacial y/o usos.

**Reglamentación:** Es el conjunto de normas urbanísticas necesarias para el desarrollo de una urbanización, predio o edificación.

**Renovación urbana:** Acción tendiente a reestructurar o adecuar áreas, generalmente en deterioro y ubicadas en la zona central de la ciudad, para lograr una mejor utilización del suelo mediante acciones específicas según tipo, estado, uso y potencial de éstas.

**Residente:** Es la persona que habita en un conjunto o una urbanización.

**Retroceso:** Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en que se levanta.

**Riesgo:** Es la probabilidad de ocurrencia de unas consecuencias económicas, sociales, ambientales o de otra índole, en un sitio particular y durante un tiempo de exposición determinado. Se obtiene de relacionar la amenaza con la vulnerabilidad de los elementos expuestos. Se puede clasificar en alto, medio y bajo a través de su respectiva zonificación.

**Ronda de preservación ambiental:** Es la franja de terreno paralela a la línea de ronda hidráulica, tomada a partir de los treinta (30) metros de la marea máxima o borde húmedo de ríos, y de quince (15) metros de quebradas, caños, nacederos o mana de agua en una extensión de veinte (20) y (15) metros, respectivamente, la cual se utilizará para usos agropecuarios, recreativos, esparcimiento y deportivos descubiertos de menor impacto, que garanticen el equilibrio de protección de la ronda hidráulica.

**Sardinell:** Es la faja de material durable cuyo borde separa la calzada del andén y la calzada del separador de una vía.

**Semisótano:** Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea que tiene el primer piso fino inmediatamente encima de ésta a no más de 1.50 m. Sobre el sardinel.

**Separador:** Es una faja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

**Servicio público domiciliario de acueducto:** Llamado también servicio público domiciliario de agua potable. Es la distribución municipal de agua apta para el consumo humano, incluida su conexión y medición. Incluye la captación, procesamiento, tratamiento, almacenamiento, conducción y transporte del agua.

**Servicio público domiciliario de alcantarillado:** Es la recolección municipal de residuos, principalmente líquidos, por medio de tuberías y conductos. Incluye el transporte y disposición final de tales residuos.

**Servicio público domiciliario de aseo:** Es el servicio de recolección municipal de residuos, principalmente sólidos. Incluye transporte, tratamiento, aprovechamiento y disposición final de tales residuos.

**Servicio público domiciliario de energía eléctrica:** Es el transporte de energía eléctrica desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio del usuario final. Incluye conexión y medición. También las actividades complementarias de generación, comercialización, transformación, interconexión y transmisión.

**Servicio público domiciliario de telefonía pública básica conmutada:** Es el servicio básico de telecomunicaciones, uno de cuyos objetos es la transmisión conmutada de voz a través de la red telefónica conmutada con acceso generalizado al público, en un mismo municipio. También incluye la actividad complementaria de telefonía móvil rural y el servicio de larga distancia nacional e internacional.

**Servicios comunales:** Aquellos requeridos por un asentamiento humano, a escala de barrio o urbanización, como complemento de la actividad residencial y comprende las áreas, edificaciones e instalaciones necesarias para tal fin.

**Servicios generales para la vivienda:** Locales comerciales destinados a prestar servicios de mantenimiento, reparación del equipo familiar, siempre y cuando trabajen en forma manual y que su personal ocupado sea mínimo. (Puede ser: cerrajerías, tintorerías, lavanderías, reparación de artefactos domésticos, reparación de calzado, etc.)

**Servicios públicos:** Para efectos de la reglamentación son, el conjunto de redes e instalaciones, equipos, edificaciones, obras civiles y terrenos que con el personal



técnico, administrativo y operativo, atiende la generación, almacenamiento, distribución y suministro de agua potable, la evacuación, conducción, tratamiento y disposición final de las aguas lluvias y negras; el aseo, recolección transporte, disposición final y tratamiento de las basuras; la generación y dotación de la energía eléctrica y las redes e instalación del servicio telefónico.

**Sistema vial:** Organización jerarquizada de las vías y espacios complementarios, como resultante físico de la interrelación de las actividades y la circulación de los habitantes de un asentamiento humano.

**Sótano:** Dependencia de edificación, totalmente subterránea (que se encuentra por debajo del nivel del andén, no presentando ningún elemento que sobresalga por encima de él).

**Subdivisión:** Es la partición de un lote correspondiente a una urbanización aprobada.

**Suelo de expansión:** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana.

**Suelo Rural:** Constituidos por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**Suelo Suburbano:** Constituidas por áreas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad.

**Suelo urbano:** Constituidos por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes de servicios públicos básicos.

**Supermanzana:** Es el área integral del terreno dentro de un trazado urbano, limita por vías primarias o secundarias de sector o vías del plan vial y que puede contener unos o varios superlotes.

**Terreno no urbanizable:** Aquel que por las disposiciones legales vigentes no puede ser urbanizado. (fuertes pendientes, zona inundable, zonas de preservación ecológica o agrícola, áreas de alto riesgo, terrenos de baja tensión admisible, etc.)

**Terreno urbanizado:** Es el globo del terreno, con áreas destinadas al uso público y privado. Dotado de servicios públicos, aptos para construir edificaciones de conformidad con zonificación de la ciudad.

**Territorio:** Se entiende como una delimitación geográfica que implica una construcción social, producto de las dinámicas económicas y sociales tanto internas como externas, de las relaciones y estructuras de poder, las manifestaciones culturales de la población, así como las restricciones y potencialidades de la oferta ambiental que le imponen unos rasgos característicos. En tal sentido, el territorio brinda posibilidades para su ordenamiento y desarrollo sostenible, mediante la planificación de las formas de aprovechamiento y ocupación del mismo, basadas en el conocimiento que de él se tenga, así como de los objetivos del desarrollo propuestos.

**Topografía:** Estrechamente ligada al relieve, ya que las diferencias de elevación y de pendiente, aun cuando sean demasiado pequeñas, están estrictamente relacionadas con las diferencias de drenaje, que tienen influencia en la formación del suelo y en los usos que de éste puedan hacerse.

**Urbanización aprobada:** Es aquella en que se han construido, a satisfacción de la oficina de planeación municipal, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, empedramiento y arborización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyecto autorizado y que además se ha cedido por escritura pública las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

**Urbanización:** Es el globo del terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso público y al uso aprobado en el cual se ha efectuado como mínimo al primer proceso de desarrollo consistente en construcción de vías principales de sector, construcción de redes principales de servicios públicos y la subdivisión del terreno en manzanas y/o lotes.

**Urbanizador:** Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente acuerdo.

**Uso anexo:** Aquel que siendo de segundo orden (no principal) depende directamente del uso principal.

**Uso compatible:** Aquel que sin ser complementario de la actividad principal, no perturba el funcionamiento de dicha actividad, no ocasiona peligro para la salud, la seguridad ni la tranquilidad y las buenas costumbres del vecindario.

**Uso complementario:** Aquel señalado como conveniente para que las actividades propias del uso principal, cumplan a cabalidad su función.

**Uso con licencia especial:** El que siendo compatible con el uso principal, está sujeto a requisitos especiales o restricciones para su aprobación y funcionamiento, por parte de la autoridad correspondiente, pudiendo ser transitoria o caducar por haber perdido las características de compatible.

**Uso del suelo:** Término genérico utilizado para designar, en conjunto, la destinación que se da en área o terreno determinado.

**Uso incompatible:** Aquel que perturba el funcionamiento del uso principal o permitido, puede ocasionar peligro para la salud, la seguridad o la tranquilidad y las buenas costumbres del vecindario.

**Uso institucional:** Aquel que corresponda a servicios administrativos, asistenciales, educativos, recreacionales, culturales, de seguridad y de culto.

**Uso irregular:** Aquel que no cumple a cabalidad con las disposiciones de las reglamentaciones vigentes, establecidas para su área o zona, para el cual se pueden tener en cuenta dos acciones, concertar entre la administración y usuario, su regularización o, concertar su erradicación en un tiempo prudencial para su uso compatible.

**Uso permitido:** El que cumple con las disposiciones vigentes pudiendo ser principal, anexo, complementario o compatible.

**Uso principal:** Aquel que caracteriza un área, parcela o terreno, predio o edificio determinado, por la destinación que se le da o al empleo que de él se hace.

**Uso:** Es el destino señalado a un terreno, a un edificio o parte de estos; (ver usos).

**Usos urbanos:** Se consideran como tal, aquellos que no tienen el carácter de agrícola y que demandan un proceso de urbanización previo, requiriendo de edificaciones que le sirvan de soporte.

**Usuario:** Es la persona que utiliza o tiene la necesidad de utilizar los servicios de un conjunto arquitectónico y/o urbanístico.

**Utilidad pública:** Término utilizado para invocar beneficios para la población y señalar que éstas están por encima de los intereses.

**Vegetación:** El elemento vegetal responde fielmente a las condiciones impuestas por los demás componentes del ecosistema, siendo el principio y el final del ecosistema

mismo. Incluye los bosques naturales, los bosques artificiales, las clases de cultivos existentes, las praderas naturales (pastos) y otros tipos de cobertura vegetal.

**Venta de servicios:** Acción o efecto de transferencia del producto de actividades del hombre que no se prestan en forma material (servicios financieros, administrativos, técnicos, profesionales, personales, generales, etc.) Por un precio y unas condiciones establecidas.

**Ventana - balcón:** Es el vano abierto en el segundo piso, en la fachada, que va en altura desde el piso hasta el dintel, protegido por una baranda.

**Vía arterial:** Es aquella vía urbana de uso público destinada al tránsito vehicular primario y peatonal, que por sus características funcionales y de diseño relaciona las diversas zonas urbanas.

**Vía nacional:** Es aquella vía de uso público que por sus características funcionales y de diseño relacionan el transporte de bienes y personas de la nación. Su administración, construcción y mantenimiento dependen del gobierno central y/o la entidad que éste designe.

**Vía peatonal:** Vía para el tránsito de personas, y en algunos casos, de vehículos de servicio. (Ambulancias, recolector de basuras, trasteos, carros funerarios, etc.)

**Vía regional:** Es aquella de uso público que por sus características funcionales y de diseño relacionan con transporte de bienes y personas áreas definidas de la región. Su administración, construcción y mantenimiento dependen del municipio, la asociación de municipios y eventualmente de la nación.

**Vía rural:** Vía de penetración, de tercer orden, que conecta a las veredas, corregimientos y caseríos con las vías de mayor jerarquía.

**Vía secundaria:** Es aquella vía urbana de uso público destinada al tránsito vehicular local y peatonal, que por sus características funcionales y de diseño cumple funciones de distribución de los flujos provenientes de las vías arterias.

**Vía:** Espacio público destinado a la circulación de personas y/o vehículos automotores.

**Vías principales:** Para efectos del plan vial, llamaremos vías principales, de primer orden y determinantes de la estructura vial, tales como V-0, V-1, V-2 y V-3.

**Vivienda adosada:** O apareada, la que tiene uno de sus costados sobre una medianería o lindero.

**Vivienda aislada:** Aquella que tiene todas sus fachadas retiradas de los linderos del lote.

**Vivienda bifamiliar:** Aquella con unidad arquitectónica que sirve de residencia independiente a dos familias, en un mismo lote.

**Vivienda continua:** Tres o más viviendas adosadas por sus costados laterales.

**Vivienda de desarrollo progresivo:** Aquella construida a partir de un núcleo básico (usualmente uno o varios espacios de uso múltiple, con cocina y baño), ampliada posteriormente por etapas, en el sentido horizontal y/o vertical (en altura), hasta conformar una vivienda.

**Vivienda de interés social:** Entiéndase por vivienda de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de su adquisición:

**Vivienda multifamiliar:** Edificación con unidad arquitectónica, apta para residencia independiente de tres o más familias, generalmente en altura, en un mismo lote y, con un régimen especial de copropiedad.

**Vivienda unifamiliar:** Edificación destinada a dar albergue a una sola familia, de una o dos plantas como máximo.

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

**Zona agrícola:** Aquella ubicada dentro del área rural o suburbana cuyo uso principal es el cultivo de la tierra y la actividad: agropecuaria.

**Zona amortiguadora o áreas aledañas:** Comprenden los terrenos o cuerpos de agua continental o marítima que se ubican en la periferia de esas áreas protegidas, y que se delimitan con el fin de darles un manejo ambiental especial y adecuado. Se crean para perpetuar los impactos negativos que la acción humana pueda ejercer sobre el sistema de parques, constituyéndose así en una estrategia para la conservación y el desarrollo humano sostenible, complementaria del sistema de parques nacionales, y en ningún caso pueden considerarse como parte de las áreas del sistema para los cuales se declaren.

**Zona centro:** Aquella dentro del área urbana, constituida por edificaciones de diversos usos, localizada en la parte más antigua de la ciudad, y, caracterizada por la variedad de actividades de orden financiero, administrativo, de comercio y de servicios.

**Zona comercial:** Aquella delimitada y destinada al intercambio de servicios y mercancías.

**Zona de desarrollo turístico:** Aquella por cuyo potencial turístico puede desarrollarse en un futuro inmediato.

**Zona de preservación ecológica o protección y control ambiental:** Son aquellas que pudiendo estar en el área urbana, suburbana o rural, por las características de su topografía, hidrografía, clima, fauna, flora y otras condiciones especiales constituyen factores determinantes que ameritan la protección y conservación inalterables de sus condiciones ambientales y donde no es conveniente construir ningún tipo de edificaciones, tales como las rondas de los ríos o quebradas, las zonas de protección forestal y zonas de fuerte pendiente o algún grado de riesgo.

**Zona de recarga de acuíferos:** Son todas aquellas zonas que reciben una buena cantidad de lluvia y dadas las características de permeabilidad del suelo y / o subsuelo permite que el agua llegue a capas inferiores.

**Zona de reserva agrícola:** Son las zonas de buen potencial agrológico, clase II, III y IV, ubicadas en cualquier parte del área rural del municipio, de uso eminentemente agrícola.

**Zona de saturación:** Capa del suelo en la que los poros y grietas se encuentran saturados de agua.

**Zona de uso suburbano:** Globo de terreno ubicado en el área rural, dotado de especiales condiciones naturales o culturales, capaces de atraer corrientes turísticas con miras al descanso la recreación el esparcimiento la investigación, en general, actividades de transición entre lo urbano y lo rural, y que por la imposibilidad de ofrecerles los servicios de acueducto, evacuación de aguas servidas y basuras, exigen tratamiento especial y posibilidad de solicitar cambio de uso.

**Zona de uso urbano:** Globo de terreno comprendido entre el área rural y el área urbana, que por sus limitaciones propias de falta de servicios y comunicación vial, como también, por presentar afinidad con la vocación turística y recreativa de la región, puede permitirse desarrollo menos densos siempre y cuando se auto - abastezcan de los servicios básicos. (acueducto, evacuación de aguas servidas, energía y basuras)

**Zona urbana de tratamiento especial:** Aquella, dentro del perímetro urbano, que por sus características de localización, vocación, usos y por encontrarse no suficientemente integrada al perímetro urbano, necesita un tratamiento específico y especial, en cuanto a usos y subdivisión del suelo, con el fin de ordenarla, readecuarla y facilitar su normal desarrollo.

**Zona verde:** Espacio o extensión considerable de terreno abierto, de uso público o comunal, tratado con vegetación (empradizado y/o arborizado) destinado a la recreación, la ornamentación y la preservación ambiental.

**Zona:** Extensión considerable de un espacio conformada por uno o varios terrenos, expresada en la zonificación y caracterizada por una actividad fundamental.

**Zonas de actividad múltiple:** Aquellas en las cuales pueden desarrollarse actividades no excluyentes entre sí, de acuerdo con las disposiciones ambientales, sanitarias, de seguridad o de otra índole vigentes

**Zona múltiple especial:** Aquella que tiene como objetivo la gestión correcta de los residuos, desarrollando las infraestructuras necesarias para tal efecto, de acuerdo con las características definidas en el presente POT.

**Zonas comunales:** Áreas destinadas para la prestación de servicios comunitarios.

**Zonas de protección forestal:** Aquellas que por sus condiciones ambientales y topográficas, influyen en el régimen hidrológico en la conservación y defensa de los suelos, la flora, la fauna, las obras de interés público y, por tal razón, deben mantenerse, protegerse y recuperarse.

**Zonas de recreación activa:** Aquella, dentro o fuera del área urbana, que comprende espacios libres o cubiertos, con sus instalaciones, servicios y equipamientos necesarios para el desarrollo de actividades de esparcimiento organizado y prácticas deportivas.

**Zonas de recreación pasiva:** Aquella, dentro o fuera del área urbana, que comprende espacios libres con sus respectivas instalaciones, servicios y equipamiento necesarios para el desarrollo de actividades de esparcimiento no activo, no organizado (áreas naturales, parques, actividades culturales, espirituales, etc.)

**Zonas de uso agropecuario:** Aquella dentro del área rural o suburbana, cuyos usos principales son la ganadería y la agricultura, en suelos clasificados por el Agustín Codazzi como V, VI y VII.

**Zonas inundables (anegadizas):** Son las áreas de depresión del relieve que, por su poca permeabilidad e imposibilidad de permitir la salida del agua por algún lugar, se inundan en las épocas de lluvia.

**Zonas sísmicas:** Son movimientos bruscos de la corteza terrestre que tienen variaciones de intensidad.

**Zonas verdes:** Son las áreas libres empedradas y arborizadas de uso público, comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ordenamiento de la comunidad.

**Zonificación:** División por zonas del área urbana, suburbana o rural de un municipio, según sus características y actividades que en ella se realicen, con el fin de promover y controlar su ocupación gradual y ordenada a través de las acciones, estímulos y la aplicación de las normas establecidas para cada una.

## TÍTULO VIII

### INGRESOS MUNICIPALES, PLAN DE INVERSIONES Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN

**Artículo 375.** Para el cumplimiento de los objetivos, metas, programas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial, el gobierno Municipal podrá celebrar los contratos y convenios que sean necesarios con las entidades públicas y privadas, con el cumplimiento de los requisitos legales. Igualmente podrá adquirir empréstitos, los cuales requerirán presentación de proyectos de acuerdos de endeudamiento al Concejo Municipal para su aprobación.

**Artículo 376.** Coherencia y flexibilidad. La ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial de Fusagasugá debe ser coherente con los programas y objetivos nacionales y departamentales, flexible en la determinación de las estrategias y en su aplicación a través de programas y proyectos. El gobierno municipal podrá hacer los ajustes necesarios en los cálculos financieros para que correspondan a lo establecido en el acuerdo.

**Artículo 377.** Autorízase a los Alcaldes del Municipio que gobiernen en la vigencia de este POT, para que incorporen a éste, todo programa o proyecto u obra que



resultase procedente y necesaria, proveniente de la Nación, de la Gobernación, de los Municipios o de organismos Nacionales e Internacionales, de lo cual el ejecutivo informará periódicamente al Concejo Municipal.

**Artículo 378.** El total de recursos propios, de transferencia y de gestión, que se ha de destinar al programa de ejecución, que corresponde a la actual administración, es de CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$47.766'337.000.00), por parte de la Administración Central y DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$16.490'000.000.00), por parte de la Empresa de Servicios Públicos de Fusagasugá EMSERFUSA.

**Artículo 379.** Las inversiones para el POT consignadas en el programa de ejecución, deben ser compatibles con el Plan de Desarrollo actual y considerar los recursos disponibles en el momento de la aprobación del POT.

**Artículo 380.** Es responsabilidad de las administraciones gestionar los recursos para la ejecución de los programas y proyectos descritos en el Documento Técnico Soporte y en el presente Acuerdo. Esto podrá hacerlo mediante la Gerencia para el Plan de Ordenamiento Territorial y con la asesoría del Consejo Consultivo de Ordenamiento mencionado en el Título I del presente Acuerdo.

**Artículo 381.** Fuentes alternas de financiación. En especial se debe estimular el desarrollo de las unidades de actuación urbanística y planes parciales propuestos en este Plan, los cuales generarán ingresos por plusvalía que el municipio podrá cobrar en dinero o en forma de cesiones, obras de infraestructura social y los demás procedimientos que establece la ley. El estímulo del desarrollo en el perímetro urbano establecido en el POT, además de ayudar al financiamiento del mismo, generará mayores ingresos por impuesto predial e industria y comercio entre otros. De esta forma el sector privado entrará a financiar buena parte del desarrollo.

**Artículo 382.** El presente acuerdo deroga todas las normas que le sean contrarias y rige a partir de su sanción y publicación.

Dado en Fusagasugá a los veintisiete días del mes de junio del año 2001, después de sus dos debates, así: **PRIMER DEBATE** junio veintiuno (21), **SEGUNDO DEBATE** junio veintisiete (27).

**LUIS A. CIFUENTES SABOGAL**  
Presidente Concejo Municipal

**HUGO GOMEZ MORALES**  
Secretario