

# FORMULACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARATEBUENO - CUNDINAMARCA

---

## INDICE

INTRODUCCION	1
BREVE RESEÑA HISTORICA DE PARATEBUENO CUNDINAMARCA	3
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
1. GENERALIDADES DE LA FORMULACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	5
Introducción.	5
1.1 Esquema de Ordenamiento Territorial y su articulación con otros planes.	6
1.2 El proyecto político y el Plan de Desarrollo.	7
1.3 Prospectiva para el Esquema de Ordenamiento Territorial.	9
1.3.1 Trayectoria y futuro deseado del municipio – Dimensiones.	10
1.3.2 Trayectoria y futuro deseado del municipio – Atributos.	12
2. COMPONENTE GENERAL	14
Introducción.	14
2.1 Objetivo General.	14
2.2 Objetivos Específicos.	15
2.3 Políticas Territoriales.	17
2.3.1 Dimensiones.	17
2.3.2 Atributos.	18
2.4 Estrategias.	18
2.5 Escenario global para el Esquema de Ordenamiento Territorial de Paratebueno.	20
2.5.1 Turismo y Comercio.	21
2.5.2 Ganadería y agroindustria.	22
2.5.3 Educación y capacitación técnica.	23
2.6 Clasificación del Territorio.	23
2.6.1 Suelo urbano.	23
2.6.2 Suelo rural.	23
2.6.3 Suelo de expansión urbana.	24
2.6.4 Suelo suburbano.	24
3. COMPONENTE URBANO	26
Introducción.	26
3.1 Definición del área urbana.	26

## FORMULACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARATEBUENO - CUNDINAMARCA

---

3.2	Políticas de uso y ocupación del suelo.	27
3.3	Aptitud del suelo.	27
3.4	Clasificación del territorio urbano.	28
3.4.1	Suelo urbano.	28
3.4.2	Suelo de expansión urbana.	29
3.5	Zonificación urbana.	29
3.5.1	Area consolidada.	30
3.5.2	Area de desarrollo.	32
3.5.3	Area de renovación urbanística.	33
3.5.4	Area de protección urbana.	33
3.6	Determinación de los usos del suelo urbano y de expansión urbana.	35
3.7	Clasificación de los predios, la edificación o los establecimientos Según el uso en el área urbana.	35
3.7.1	Zona urbana.	35
3.7.1.1	Zona urbana vivienda (zuv).	35
3.7.1.2	Zona urbana comercial (zuc).	36
3.7.1.3	Zona urbana institucional (zui).	37
3.7.1.4	Zona de uso industrial liviana (zuiul).	38
3.7.2	Zona de expansión urbana (zeu).	39
3.7.3	Determinación de los usos del suelo en el área urbana por tipología de actividades.	39
3.7.4	Determinación de los usos del suelo en el área de expansión urbana por tipología de actividades.	39
3.8	Conflictos actuales en el uso del suelo.	40
3.9	Plan de manejo de equipamientos colectivos.	40
3.9.1	Equipamiento de salud.	40
3.9.2	Equipamiento de educación.	41
3.9.3	Equipamiento de recreación, cultura y turismo.	42
3.9.4	Equipamiento matadero.	43
3.9.5	Equipamiento plaza de ferias.	43
3.9.6	Equipamiento plaza de mercado.	43
3.10	Plan de vivienda.	44
3.10.1	Construcción de vivienda de interés social.	44
3.10.2	Mejoramiento de vivienda.	46
3.10.3	Estrategias para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral contenidas en el componente urbano del Esquema de Ordenamiento.	46
3.10.4	Parámetros legales para la localización en suelo urbano de terrenos Para atender la demanda de vivienda de interés social.	47
3.10.5	Instrumentos de gestión.	49
3.10.6	Políticas de mejoramiento integral de asentamientos incompletos e inadecuados.	49

## FORMULACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARATEBUENO - CUNDINAMARCA

---

3.11	Sistemas de comunicación: vías	50
3.12	Tratamiento sobre la Troncal Marginal de la Selva o calle 4ª	52
4.	COMPONENTE RURAL.	54
	Concepto ambiental del Esquema de Ordenamiento Territorial.	54
4.1	Zonificación ambiental.	54
4.1.1	Áreas de especial significación ambiental.	55
4.1.1.1	Áreas de conservación.	56
4.1.2	Zonas de amenazas y riesgos naturales.	58
4.1.2.1	Áreas de riesgo por movimientos en masa.	59
4.1.2.2	Áreas en riesgo sísmico.	59
4.1.2.3	Áreas con riesgo por inundaciones.	59
4.1.3	Áreas de producción económica.	60
4.1.3.1	Áreas de producción agrícola.	60
4.1.3.2	Áreas de producción pecuaria.	61
4.2	Reglamentación de uso del suelo rural.	61
4.2.1	Suelo rural: generalidades y clasificación.	62
4.2.2	Clases de usos del suelo.	62
4.2.3	Zona rural de protección y reserva (z.p.r.).	63
4.2.4	Zona rural industrial (z.r.i.)	64
4.2.5	Zona rural productora.(z.r.p.).	64
4.2.6	Zona rural para vivienda campestre (z.v.c.).	66
4.3	Suelo suburbano.	66
4.4	Área de importancia ambiental, social y económica.	67
4.5	Zonas de alto riesgo.	67
4.6	Vegetación.	68
4.7	Fauna.	70
5	NORMATIVIDAD	71
	Conceptos generales.	71
5.1	Normas urbanísticas generales.	72
5.2	Perímetro urbano.	72
5.2.1	Procedimiento para solicitar ampliación del perímetro urbano.	77
5.2.2	Normas para la creación de barrios.	79
5.2.4	Especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas. Parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si es el caso.	81
5.3	Edificación. Normas urbanísticas para actuación de edificaciones.	82
5.3.1	Pautas de edificación.	82
5.3.2	Normas urbanísticas.	82
5.4	Parcelación urbanismo y construcción.	83
5.4.1	Parcelación.	83

**FORMULACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PARATEBUENO - CUNDINAMARCA**

---

5.4.2	Licencia de urbanismo.	85
5.4.3	Licencia de construcción.	86
5.4.4	Lugar de tramite y vigencia de las licencias de parcelación, urbanismo y construcción.	86
5.4.5	Término para la expedición de las licencias de parcelación, Construcción y urbanismo.	87
5.4.6	Liquidación para el cobro de las expensas por licencias de parcelación, urbanismo y construcción.	88
5.4.7	Sanciones.	88
5.5	Plusvalía.	90
5.5.1	Participación en la plusvalía.	90
5.5.2	Hechos generadores de plusvalía.	90
5.5.3	Monto de participación.	90
5.5.4	Estimación, cálculo, liquidación, cobro y pago de la plusvalía.	90
5.5.5	Destinación de los recursos de la plusvalía.	91
5.5.6	Recaudo de la participación en plusvalía.	91
5.6	Plan de servicios públicos domiciliarios.	92
5.6.1	Acueducto.	92
5.6.1.1	Acueducto urbano.	92
5.6.1.2	Acueductos rurales.	93
5.6.2	Alcantarillado.	93
5.6.2.1	Alcantarillado urbano.	94
5.6.2.2	Alcantarillado rural.	95
5.6.3	Aseo.	95
5.6.4	Energía.	96
5.6.5	Telefonía.	96
5.6.6	Gas natural.	96
5.6.7	Transporte.	97
5.7	Plan vial municipal.	98
5.7.1	Normas fundamentales.	98
5.7.2	Definiciones.	98
5.7.3	Sistemas viales – clasificación de las redes viales.	99
5.7.4	Clasificación y descripción de vías.	100
5.7.5	Especificaciones para las vías locales.	101
5.7.6	Construcción de vías.	103
5.8	Publicidad exterior visual.	104
5.8.1	Lugares de ubicación.	104
5.8.2	Condiciones de la publicidad exterior visual.	104
5.8.3	Mantenimiento, duración y contenido de la publicidad exterior visual	105
5.8.4	Registro de la publicidad exterior visual.	105
5.8.5	Sanciones e impuestos.	106

## FORMULACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARATEBUENO - CUNDINAMARCA

---

6	PROGRAMAS Y PROYECTOS	107
	1. Saneamiento ambiental	
	♦ Construcción de las plantas de tratamiento de aguas residuales de Paratebueno Centro, Maya y Santa Cecilia	
	♦ Construcción de las plantas de tratamiento de los	
	♦ Acueductos de Paratebueno Centro, Maya y Santa Cecilia.	
	♦ Reubicación del botadero de basuras.	
	♦ Campañas de saneamiento básico en el área rural.	
	2. Sector Social	
	♦ Creación de un cuerpo de profesores elite.	
	♦ Restablecimiento de las cátedras de cívica y urbanidad y de educación ambiental.	
	♦ Creación de la comisión permanente de intercorrelación Regional.	
	3. Infraestructura vial y equipamiento.	
	♦ Construcción y mantenimiento de vías rurales.	
	♦ Equipamiento de centros y puestos de salud.	
	♦ Construcción de acueductos rurales.	
	♦ Construcción de canchas y escenarios deportivos.	
	3. Medio Ambiente	
	♦ Planes de manejo para la protección y recuperación de la Serranía de Palomas y microcuencas.	
	♦ Estudio de caracterización de los recursos de fauna y flora.	
	♦ Elaboración del plan de mitigación de desastres.	
6.1	PROYECTOS Y PROGRAMAS COMPLEMENTARIOS	110
6.1.1	Vivienda de interés social.	
6.1.2	Reubicación de viviendas en ronda del Caño Dantas.	
6.1.3	Actualización y ejecución de los planes maestros de acueducto y Alcantarillado.	
6.1.4	Diseño y puesta en funcionamiento del plan maestro de basuras.	
6.1.5	Reubicación del matadero municipal.	
6.1.6	Programas de capacitación.	
6.1.6.1	Capacitación para el fomento de la conciencia ciudadana.	
6.1.6.2	Prevención de la drogadicción y el alcoholismo.	
6.1.6.3	Capacitación a los funcionarios de la administración municipal.	
6.1.6.4	Capacitación a docentes.	
6.1.7	Programa de incentivos tributarios.	
6.1.7.1	Incentivos tributarios para el fomento de la inversión externa en el Sector turístico y hotelero.	
6.1.7.2	Incentivos tributarios para el fomento de la generación de nuevos Empleos directos.	

## FORMULACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARATEBUENO - CUNDINAMARCA

---

- 6.1.8 Programas de reestructuración de la administración municipal.
- 6.1.8.1 Elaboración y puesta en funcionamiento del código urbanístico.
- 6.1.8.2 Estructuración de la Secretaría de educación, cultura y turismo.
  
- 6.2 PROGRAMAS Y PROYECTOS RURALES.
- 6.2.1 Programas de educación y capacitación.
- 6.2.1.1 Capacitación a la mujer.
- 6.2.2 Programa de construcción y adecuación de vías.
- 6.2.2.1 Adecuación y mejoramiento de vías.
- 6.2.3 Programa de asistencia técnica y fortalecimiento del sector Agropecuario.
- 6.2.3.1 Prestación de asistencia técnica al sector agropecuario.
- 6.2.3.2 Fortalecimiento de la granja municipal.
- 6.2.3.3 Construcción de parques veredales sobre terrenos adyacentes a las escuelas rurales.
- 6.2.4 Programa de saneamiento ambiental.
- 6.2.4.1 Campañas para el manejo de residuos líquidos y basuras.
- 6.2.5 Programas de salud.
- 6.2.5.1 Elaboración y puesta en marcha del plan local de salud.
- 6.2.5.2 Brigadas de salud y campañas de vacunación.
- 6.2.6 Programas ambientales.
- 6.2.6.1 Planes de reforestación.
- 6.2.6.2 Incentivos tributarios para propietarios de predios ubicados en zonas de humedales y nacederos.
- 6.2.6.3 Compra de predios en zona de interés estratégico.
- 6.2.6.4 Recuperación de quebradas degradadas.
- 6.2.6.5 Educación ambiental.

CRONOGRAMA DE EJECUCION DE PROYECTOS PRIORITARIOS  
CRONOGRAMA DE EJECUCION DE PROYECTOS COMPLEMENTARIOS.

CARTOGRAFIA