

ACUERDO No. 013 (ENERO 25 DE 2001)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO URBANO Y RURAL SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL

El Concejo Municipal de Sutatausa en uso de sus atribuciones constitucionales y legales en particular las conferidas en los artículos 311 y 313 de la Constitución Política Colombiana y en el Decreto ley 1333 de 1986, leyes 09 de 1989, 99 de 1993, 136 de 1994, 152 de 1994 y 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

El Municipio Colombiano ha sufrido en las última década grandes transformaciones, estas, se han dado a la luz de procesos de democratización y modernización del Estado en la búsqueda de una mayor gobernabilidad y de nuevas formas de legitimación del ejercicio del poder, ampliando los ámbitos de participación ciudadana en las decisiones públicas y buscando un estado que responda a las expectativas y necesidades de sus gobernados.

La promulgación de la Constitución Nacional en 1991, otorga a los Municipios, funciones de autonomía en materia de planeación sobre sus territorios, facultándolos para orientar el desarrollo y para regular los usos del suelo estas nuevas atribuciones implican para los Municipios nuevos compromisos, responsabilidades y retos. De igual manera la ley 152 de 1994 en su artículo 41, prevé que los Municipios además del Plan de Desarrollo deben elaborar el Plan de Ordenamiento Territorial, la ley 388 de 1997 desarrolla dicha disposición actualizando el marco de planeación y actuación urbanística en el espacio territorial urbano y rural, constituyéndose en un soporte instrumental para el logro de territorios más competitivos, solidarios, sostenibles, gobernables e identificados culturalmente.

El Esquema de Ordenamiento territorial Municipal, es un instrumento de gestión Administrativa, que permite a través de la formulación de políticas, objetivos y estrategias de desarrollo, la construcción de un modelo territorial, para el desarrollo integral del Municipio, dentro de los principios de equidad, sostenibilidad y participación social. Es un instrumento de largo plazo que da una orientación integral de ordenamiento físico territorial, para guiar la inversión pública y orientar la forma física del sector urbano y el contexto rural, definiendo las acciones territoriales estratégicas y necesarias para garantizar los objetivos de desarrollo económico y social del Municipio.

El presente Esquema de Ordenamiento Territorial que ponemos a consideración del Honorable Consejo Municipal de Sutatausa, es una propuesta de desarrollo que tiene como objetivo primordial el aumento del capital social de nuestro Municipio, retomando las huellas del pasado con las oportunidades del presente, potenciando al Municipio para recibir el nuevo milenio con ofertas de espacios ambientales, urbanos y de producción agropecuaria que sustenten la calidad de vida para sus habitantes y brinden interés turístico a sus visitantes.

El presente documento se articula en títulos, capítulos y artículos, organizados de conformidad con los componentes definidos por la ley 388 de 1997, conteniendo las siguientes partes:

Adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial, contiene las disposiciones generales sobre el ámbito espacial de aplicación y la adopción del Plan.

Componente general del Esquema es decir las disposiciones que regirán a largo plazo.

Componente Urbano del Esquema, que contiene las disposiciones para el suelo urbano y de expansión que regirán en el mediano plazo

Componente rural, disposiciones sobre el suelo rural.

Normas Complementarias y disposiciones finales.

El presente Esquema de Ordenamiento, incluye el documento Técnico de Soporte y el documento de resumen, planos que lo sustentan, para su formulación se surtieron las instancias de participación y consulta ciudadana previstas en la ley 388 de 199 e incluye las sugerencias dadas por la autoridad ambiental para la formulación de este tipo de instrumento.

ACUERDA

PARTE I

ADOPCION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 1. ADOPCION DEL ESQUEMA

Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Sutatausa, consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos y párrafos.

Hacen parte integral del mismo el Documento Técnico de Soporte, el Documento Resumen y los planos y anexos correspondientes.

Los Planos que hacen parte integral del esquema de Ordenamiento son:

MAPA BASE TOPOGRAFIA
DIVISIÓN POLITICA (Veredal)
MAPA DE MICROCUENCAS
MAPA DE GEOLOGIA
POTENCIAL HIDROGEOLOGICO
MAPA DE FISIOGRAFIA
MAPAGEOMORFOLOGICO
MAPA DE SUELOS

MAPA DE USO ACTUAL Y COBERTURA VEGETAL
MAPA DE AMENAZAS
ZONIFICACIÓN ECOLÓGICA
ZONIFICACIÓN DE LA PRODUCCIÓN
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS
DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA POBLACIÓN
ZONIFICACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO ESPACIAL Y MOVILIDAD
MAPA DE APTITUD DE USO DEL SUELO
MAPA DE CONFLICTOS DE USO
DIVISIÓN GENERAL DEL TERRITORIO
PROPUESTA DE USOS DEL SUELO RURAL
MAPA DE PERÍMETRO URBANO
CABECERA MUNICIPAL
MAPA DE USOS DEL SUELO URBANO
MAPA DE ZONIFICACIÓN URBANA
MAPA DE NOMENCLATURA URBANA
ESTRUCTURA VIAL URBANA
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS
MAPA ESTRUCTURA AMBIENTAL MUNICIPAL
MAPA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS

ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACION

El presente Esquema de Ordenamiento territorial es aplicable al todo el territorio del Municipio de Sutatausa, de conformidad con los límites establecidos en las ordenanzas y decretos Departamentales que lo determinan.

ARTICULO 3. DEFINICION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De conformidad con el Artículo 9 de la ley 388 de 1997, El plan de Ordenamiento Territorial es el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

PARTE II COMPONENTE GENERAL

ARTICULO 4: DEFINICION DEL COMPONENTE GENERAL

El Componente general del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal abarca la totalidad del territorio y prevalece sobre los demás componentes. Está comprendido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo

ARTICULO 5: CARÁCTER Y VIGENCIA DE LAS NORMAS

Las normas consignada en la presente parte tienen carácter de normas urbanísticas estructurales y por lo tanto, una vigencia de cuatro períodos constitucionales de Administración Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la ley 388 de 1997.

La Normas urbanísticas estructurales sólo podrán ser modificadas con motivo de la revisión general o parcial del Esquema de Ordenamiento Territorial, siguiendo el mismo procedimiento de aprobación previsto en los artículos 24 y 25 de la ley 388 de 1997.

ARTICULO 6. PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL .

El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Coordinación administrativa e interinstitucional

Participación social

Equidad

Sostenibilidad

Competitividad

Equilibrio del desarrollo territorial

Función social y ecológica de la propiedad,

Prevalencia del interés público sobre el interés particular

Distribución equitativa de las cargas y beneficios

ARTICULO 7. VOCACION FUNCIONAL DEL MUNICIPIO.

El Municipio de Sutatausa pertenece al Departamento de Cundinamarca y está localizado en la región central del país. Su localización geográfica estratégica, su inserción en el valle de Ubaté, así como su condición de productor agropecuario y minero, sus tradiciones históricas y culturales reflejadas principalmente en su patrimonio histórico, cultural y paisajístico lo proyectan como un centro local básico de importancia regional.

La propuesta de ordenamiento físico definida en el presente Acuerdo busca concretar en el territorio dicha vocación funcional, enfatizando en las siguientes funciones:

a. Centro de Producción Agrícola, potenciando los sectores agrícola y comercial del Municipio, protegiendo el sector agrícola y propietarios que cuenten con terrenos de reserva hídrica.

b. Centro Turístico, promoviendo el patrimonio histórico, ecológico y paisajístico con que cuenta, declarando como reserva de patrimonio cultural e histórico pinturas de arte rupestre y sitios arquitectónicos de comienzos del Siglo XX, conservando sus fachadas.

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

ARTICULO 8: POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

a- Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales, las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.

- b. Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.
- d. Protección y preservación de ecosistemas y manejo adecuado del sistema hídrico. Esta política tiene como objetivo la protección de los recursos naturales y paisajísticos existentes, así como la preservación de cuencas, microcuencas y zonas productoras de agua, para su desarrollo se presentan las siguientes estrategias

Delimitación de rondas hídricas principales
Manejo integral de microcuencas
Delimitación de áreas forestales y protectoras

Políticas:

Determinación del aprovechamiento y manejo del suelo rural y urbano dentro de una estrategia de desarrollo sostenible: Esta política tiene como objetivo orientar el manejo y utilización adecuada de los suelos urbanos y rurales, de manera que sea viable el desarrollo de la vocación funcional del Municipio antes definida, para su desarrollo se prevé las siguientes estrategias:

Definición de normas urbanísticas para el desarrollo de usos urbanos
Definición de usos y manejo del suelo productivo rural
Determinación de proyectos estratégicos que permitan concretar las acciones requeridas en el territorio para su adecuado desarrollo

Determinación de un modelo de ocupación equilibrada del territorio: Esta política tiene como objetivo la determinación de un modelo de ocupación del territorio consecuente con las condiciones ambientales, sociales y económicas del Municipio, se prevén las siguientes estrategias:

Determinación de áreas para explotación agropecuaria y minera
Determinación de áreas para el desarrollo agroturístico.

ARTICULO 9. ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a. Adecuada oferta de servicios públicos como elemento indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.

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

Recuperación y conservación de la malla vial urbana y rural.

Consolidación de una zona agroindustrial.

Construcción de la malla verde en el sector urbano: Construcción de parques y adecuación de zonas verdes.

Promoción de un proyecto turístico regional que incluya los sitios de interés de la región enfatizando en el monumento histórico de Sutatausa, y las zonas para ecoturismo.

Apoyo institucional a los productores para el desarrollo del sector.

Recuperación Ambiental del territorio especialmente de las microcuencas y los recursos hídricos existentes en el territorio Municipal..

ARTICULO 10: 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.

ARTICULO 11: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planeamiento del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación, bajo el principio de complementariedad.

ARTICULO 12: INSTRUMENTOS TÉCNICOS

La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

ARTICULO 13: EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

ARTICULO 14: INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución. Son Instrumentos financieros, la participación en plusvalía, derechos adicionales de construcción y desarrollo, pagarés de reforma urbana, bonos de reforma urbana, el Municipio podrá implantarlos previa autorización del concejo y en desarrollos de obras de carácter prioritario o que por su importancia contribuyan al desarrollo armónico del Municipio.

ARTICULO 15: INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL

Para contribuir la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

ARTICULO 16: INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN. Son instrumentos de actuación, las operaciones urbanas, las unidades de actuación urbanística, entidades gestoras, reajuste de tierras o integración inmobiliaria, la cooperación entre partícipes, desarrollo y construcción prioritaria, la enajenación forzosa de inmuebles, la adquisición de inmuebles por entidades públicas.

Estos instrumentos de actuación podrán ser utilizados por la administración Municipal, previo cumplimiento de los requisitos exigidos para cada una de ellas en la ley 388 del 97 y sus decretos reglamentarios y la elaboración y aprobación del proyecto por parte del concejo Municipal.

ARTICULO 17 ACCIONES PRIORITARIAS

Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- 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 y participación y control social.

ARTICULO 18: BANCO DE TIERRAS.

El Municipio, creará y organizará en el período de vigencia del presente Plan, el Banco de Tierras Municipal, que tendrá a su cargo, la compra y administración de un stop de tierras que servirán para regular los precios del suelo urbano, para adelantar programas de vivienda de interés social, para la reubicación de asentamientos en riesgo, para construcción prioritaria, compra de reservas hídricas y zonas de protección ambiental y en general para adelantar cualquier proyecto de interés Municipal. Su estructura y manejo serán regulados en un proyecto específico y una vez aprobado, se asignarán los recursos y fuentes de financiación.

**PARTE III
CONTENIDO ESTRUCTURAL**

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 19: ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

El municipio de Sutatausa se encuentra al norte del departamento de Cundinamarca y hace parte de la provincia de Ubaté. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados y articulados con el desarrollo de la región.

ARTICULO 20: ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano), suelo rural que comprende las veredas: Pedregal, Mochila, Hato viejo, Ojo de Agua, Concubita, Novoa, Peñas de Cajón, Peñas de Boquerón, Naval, Salitre, Palacio, Santa Barbara, Chipaquín , los centros poblados de Tausavita y Peñas de Boquerón y las zonas suburbanas de la Quinta y la Reforma.(Ver Plano de Organización y División Territorial).

ARTICULO 21: CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Sutatausa el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo suburbano y suelo rural y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

ARTICULO 22: SUELO URBANO

Comprende las áreas cuya aptitud y destinación dada por el EOTM. es el uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Mapa sector urbano.

ARTICULO 23: SUELO RURAL

Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la línea de perímetro urbano y los límites municipales.(mapa de clasificación general del territorio). Comprende las veredas de Pedregal, Mochila, Hato viejo, Ojo de Agua, Concubita, Novoa, Peñas de Cajón, Peñas de Boquerón, Naval, Salitre, Palacio, Santa Barbara, Chipaquín y los centros poblados de Tausavita y Peñas de Boquerón

Centros Poblados: Son asentamientos rurales con una densidad mayor a 20 viviendas contiguas, cuya ubicación permite la prestación de servicios. La propuesta consiste en fortalecerlos para el establecimiento de viviendas, equipamientos y servicios para áreas rurales. Los centros poblados definidos en el territorio Municipal de Sutatausa son:

- a. Centro Poblado de Peñas de Boquerón
- b. Centro Poblado Tausavita

Las normas generales para los predios ubicados en dichos territorios son:

Area Mínima de Lote: 100 m2.

Uso Permitido: Vivienda,

Uso Compatible: Comercio de bajo impacto, Institucional

Uso Prohibido: Industrial.

Altura máxima : dos pisos.

Índice máximo de ocupación del predio 60 %,

Zonas verdes y de cesión por predio 40% Se debe disponer de sistemas de eliminación y tratamiento de aguas servidas, comunitario o individual y acoger las disposiciones de orden urbanístico que la autoridad respectiva considere. Necesarias

Los centros poblados están definidos así:

Centro Poblado Tausavita, inscrito dentro del siguiente polígono:

Punto A:	1'028.600	E
	1'074.670	N
Punto B	1'028.380	E
	1'074.270	N

Punto C: 1'028.950 E
1'074.370 N

Punto D: 1'028.750 E
1'079.070 N

Centro Poblado Peñas de Boquerón: Determinado por las siguientes coordenadas geográficas:

Punto A: 1'025.260 E
1'066.420 N

Punto B: 1'025.590 E
1'066.420 N

Punto C 1'025.480 E
1'066.040 N

Punto D: 1'025.770 E
1'066.220 N

Punto E: 1'025.160 E
1'066.210 N

Punto F 1'025.210 E
1'066.200 N

ARTICULO 24: SUELO SUBURBANO

Son suelos donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad, de manera que se garantice el abastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Para el caso de Sutatausa las zonas suburbanas son: El Sector la Quinta y Sector la Reforma.

Las zonas Suburbanas son zonas fuera del perímetro urbano donde hay desarrollo de vivienda o de comercio que deben ser reglamentadas, las áreas suburbanas fueron definidas con criterios de consolidación y concentración de los asentamientos ubicados en el suelo rural, para generar en dichos territorios núcleos básicos de servicios que permitan cohesionar la población y evitar la minifundización de tierras con valor o potencial agropecuario para el caso de Sutatausa se identificaron dos sectores así: En la vereda Santa Barbará, sector la quinta existe un desarrollo residencial inferior a veinte viviendas y a consecuencia de la subdivisión del predio 029. En esta zona está prohibida la subdivisión de otros predios para vivienda u otros usos diferentes a los establecidos para el suelo rural.

La zona suburbana de la Quinta está determinada por el polígono inscrito dentro de la siguientes coordenadas geográficas:

Punto A: 1'025.220 E
1'071.840 N

Punto B: 1'025.510 E

1'071.810 N
 Punto C: 1'025.370 E
 1'071.630 N

En la vereda Novoa, sector la reforma donde se ha desarrollado viviendas, montallantas, restaurantes, que igualmente deben ser normatizados, por ello se establece como zona suburbana, comprendida por los predios: 06-122.129,184,166,147,159,131,101,170 y 06-168, e inscrito dentro del polígono determinado por las siguientes coordenadas geográficas:

Punto A : 1'024.210 E
 1'070.220 N

Punto B: 1'024.380 E
 1'070,070 N

Punto C: 1'024.000 E
 1'069.220 N

Uso Permitido: Comercio de bajo y mediano impacto, servicio al turista
 Uso Compatible Vivienda unifamiliar
 Uso Prohibido: Industria de alto impacto ambiental

Área Mínima de Predio: 200 m²
 Área Ocupación para vivienda: 30%
 Zonas para uso agropastoril o forestal: 70%

Tabla 9.5. Usos del Suelo Suburbano

Corredor de servicios públicos

Corresponde a la franja al lado y lado de la carretera que de Bogotá va a Ubaté desde el límite del casco urbano, en el costado occidental, hasta los límites con Ubaté

Lotes mínimos de 400 m²

Industria de bajo, y mediano impacto, servicios restaurantes y servicios complementarios

Altura máxima dos pisos.

Se requiere de zona de estacionamiento y de servicios, calzada de desaceleración.

Aislamiento ambiental, franja de 15 mts de ancho.

Normativa: Ver artículo 51 del presente acuerdo.

Asentamientos aledaños al casco urbano:

Sector la Quinta

Sector la Reforma

Lotes mínimo de 200 m²

Uso Permitido: Reforestación y Vivienda

Comercio local y prestación de servicios

Altura máxima 2 pisos.

Índice de Ocupación para vivienda 30%, 70% para uso agropastoril o forestal.

Debe conservar las franjas de aislamiento vehicular, y de aislamiento ambiental, para los predios que se encuentran sobre una vía principal.

ARTICULO 25: AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

ARTICULO 26: ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

Las áreas que por sus característica representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, la llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales. (Ver Mapa de Amenazas)

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO**ARTICULO 27: CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

ARTICULO 28: USO PRINCIPAL

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

ARTICULO 29: USO COMPLEMENTARIO

Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 30: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:

Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo 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.

ARTICULO 31: USO PROHIBIDO

Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 32: PROTECCIÓN

Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 33: CONSERVACIÓN

Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 34: REVEGETALIZACIÓN

Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 35: REHABILITACIÓN

Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradaren.

ARTICULO 36: AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA

Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos.

ARTICULO 37: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA

Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.(buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)

ARTICULO 38: PASTOREO EXTENSIVO

Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área.(menos de 0,2 unidades de gran ganado por Ha)

ARTICULO 39: PASTOREO SEMINTENSIVO

Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. (1 unidad de ganado por Ha)

ARTICULO 40: MINERÍA

Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

ARTICULO 41: COMERCIO

Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

Nivel I local básico: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación

al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

Nivel II local principal: actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

Nivel III metropolitano y subregional: actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

Nivel IV nacional: actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional.

ARTICULO 42: INDUSTRIAL Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

ARTICULO 43: INDUSTRIA JARDÍN: Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas diferentes de la zona industrial y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la eliminación de impactos, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías.

ARTICULO 44: SERVICIOS

Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

ARTICULO 45: RECREACIÓN

Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

ARTICULO 46: TURISMO

Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTICULO 47: RESIDENCIAL CAMPESTRE

Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

Individual: construcción para habitación familiar en lote individual

Agrupación: construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 48: RESIDENCIAL URBANO

Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Unifamiliar y Bifamiliar: construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas

2. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

**PARTE IV
COMPONENTE RURAL****POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO****ARTICULO 49: ACTIVIDADES DE CARÁCTER RURAL**

Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

ARTICULO 50: AREA MINIMA DE PREDIO RURAL Y DE OCUPACION

En el sector rural el área mínima de predio será de 1 Ha, con un ocupación para vivienda de máximo dos viviendas por ha de 200 Mts² de construcción cada una, para zonas de parcelación, remitirse a la normatividad específica para ese desarrollo (arts 157, 158 y siguientes) .

Área Mínima de Lote sector Rural: 1 ha.

Área de Ocupación para vivienda por ha: máximo 400 mts².

Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Del área restante del predio, entre un 70% y un 85% se destinará al uso agropecuario o forestal.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTICULO 51: SUELO RURAL

Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes áreas (Ver mapa propuesta de uso suelo rural)

ÁREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION

- Áreas de Páramo y Subpáramo

Las áreas clasificadas como páramo son zonas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque alto andino. El páramo constituye parte esencial del equilibrio hídrico del territorio, como productor de agua. Adicionalmente, constituye un significativo elemento del ecosistema y un recurso paisajístico potencialmente explotable.

Para Sutatausa, estas áreas se incluyen dentro del Distrito de Manejo Integrado DMI, sin embargo, a continuación haremos referencia a las características principales de las zonas de páramo y subpáramo.

Sutatausa, más que páramo propiamente dicho, posee una importante zona de subpáramo (principalmente en las veredas de Pedregal, Mochila y Hato Viejo) en donde se vienen adelantando actividades agrícolas y ganaderas de gran importancia para el municipio. Debido a esta presión constante cada vez mayor, corremos el peligro de perder su biodiversidad, su agua, paisaje, flora y vegetación, y además, su alto poder productivo para la sociedad.

Esta zona esta bañada por pequeñas quebradas que acrecientan el caudal del río Aguaclara: Boquerón de los Candados, Mochila, Dorotea, Hato Viejo. La cobertura vegetal nativa es escasa, lo que demuestra su alto grado de intervención agropecuaria. Muy aisladamente se encuentran sectores de bosques naturales y otros sectores con especies exóticas como pinos,

eucaliptos y acacias. En su mayor extensión se encuentran áreas de pastizales (la mayor parte naturales y unos pocos mejorados) y zonas de cultivo (especialmente papa).

Las rondas de las quebradas localizadas en la zona de subpáramo se encuentran con construcciones y cultivos. Esto a ocasionado un deterioro ambiental reflejado en disminuciones de caudales de las fuentes hídricas y en el secamiento de nacederos de agua.

Esta zona en adelante será tratada como un Distrito de Manejo Integrado DMI. En la cual, para detener el proceso de deterioro anteriormente señalado, debe tener un manejo integral de recuperación y protección ambiental de los recursos naturales que permita la regeneración de la biodiversidad, el cual deberá orientarse por los siguientes criterios:

- Reducir progresivamente los usos agrícolas y ganaderos con objeto de que esta zona se constituya en un área de Reserva Ambiental que mantenga las condiciones naturales del subpáramo.
- Mantener los bosques secundarios y matorrales existentes.
- Prohibir la siembra de árboles no nativos, así como sustituir gradualmente las plantaciones existentes por especies nativas.
- Limitar la agricultura mediante un régimen de gradualidad, hasta su prohibición en un lapso máximo de seis (6) años.
- Prohibir las explotaciones ganaderas pues son nocivas para el ecosistema
- Utilizar abonos orgánicos y limitar el uso de pesticidas, debido a que es una zona de fácil infiltración.
- Inhibir la entrada de ganado a pantanos y quebradas.
- Fomentar la educación ambiental, para crear conciencia de protección a los habitantes de la zona.
- Determinar mecanismos de gestión financiera e institucional para la compra de las tierras, su manejo y preservación.

Para esta zona se prevén los siguientes usos:

Uso principal: Protección y preservación del ecosistema de páramo y los recursos naturales.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, bajo régimen de gradualidad, hasta su prohibición en un lapso máximo de seis años; aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios, para cuya obtención no se requiere cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

Usos prohibidos: Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización, institucionales. Igualmente, se prohíben las actividades de quema, tala de bosque, pesca y caza que ocasionan deterioro ambiental.

El sistema hídrico es el elemento estructurador de la sostenibilidad ambiental del territorio.

Este sistema esta conformado por el conjunto de cuerpos de agua: ríos, quebradas, pantanos y la laguna de Palacio, que conforman cuencas hidrográficas, así como las áreas de subpáramo y los nacimientos de agua.

Debido a la complejidad de los ecosistemas que conforman este sistema, estas áreas deben ser tratadas de forma integral, con el fin de preservar y balancear sus funciones ecosistémicas, así como orientar su manejo hacia la conservación, regulación del aprovechamiento de los recursos naturales y al control de la contaminación.

- Áreas de infiltración y recarga de acuíferos

Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. La zona de bosque alto andino alto es potencial de infiltración, principalmente entre las cotas 2800 a 3000 m.s.n.m. En general, la cobertura vegetal de bosque sustentada sobre areniscas de la Formación Guadalupe, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa (coluviones), son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones del valle del río Suta y alrededores de la laguna de Palacio.

En Sutatausa estas zonas corresponden a la Formación Guadalupe ubicada en los escarpes de las Peñas de Cajón y Boquerón (Serranía de Tausa y Cuchilla Palacio), y en general a todos los cerros que se encuentran dentro del municipio y que no han sido seriamente afectados en cuanto a deforestación de la vegetación nativa o que con planes de reincorporación de esta volverán a cumplir dicha función (Cerros Gordo, Alto el Buey, Alto el Volador, Alto Santa Bárbara), y los Cerros de Quinta, que aunque se encuentran en jurisdicción del municipio de Tausa, representan una gran importancia para Sutatausa, pues allí es donde se produce el agua que da origen al río Aguaclara, gran abastecedor de agua para este municipio.

Estas áreas se ven sometidas al constante avance de la frontera agrícola y pecuaria, especialmente en cercanía a nacimientos de agua y en el piedemonte.

La zona de bosque alto andino es potencial de infiltración, principalmente entre las cotas 2.800 a 3.000 m.s.n.m.

Su manejo debe estar orientado hacia su recuperación ambiental, mediante plantaciones de bosque protector de especies nativas, para lo cual se deberán seguir las siguientes directrices:

- Mantener la vegetación nativa como forma de retención de la humedad.
- Evitar la aplicación de agroquímicos con el fin de disminuir la contaminación de aguas subterráneas.
- Restringir las explotaciones subterráneas, con el objeto de evitar que se sequen las fuentes primarias de las zonas de recarga.
- Reemplazar, en lo máximo posible, la captación de aguas subterráneas por aguas superficiales.
- Captar el agua lluvia antes de que se evapore o evapotranspire, recojiéndola y almacenándola.
- Esto implica costos y tecnología apropiada de reciclaje de agua.
- Control de niveles de descarga de las viviendas y de actividades agropecuarias.

- Reemplazar por vegetación nativa las plantaciones de eucalipto, pino y acacia que se encuentran en los lugares donde se realizan los procesos de infiltración, tales como cerros y piedemontes.

Para contribuir con la conservación y preservación de estas zonas se prevén los siguientes usos:

Uso principal: Forestal protector con especies nativas.

Usos compatibles: Actividades agropecuarias y recreación contemplativa, vivienda campesina con un máximo de ocupación del 5 %.

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

Usos prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

Programas y Proyectos

Su manejo debe orientarse hacia la recuperación ambiental, mediante plantaciones de bosque protector de especies nativas, para lo cual se deberán seguir las siguientes directrices:

Mantener la vegetación nativa como forma de retención de humedad.

Evitar la aplicación de agroquímicos con el fin de disminuir la contaminación de aguas subterráneas.

Restringir las explotaciones subterráneas, con el objeto de evitar que se sequen las fuentes primarias de la zona de recarga.

Remplazar, en lo máximo posible, la captación de aguas subterráneas por aguas superficiales.

Captar el agua lluvia antes de que se evapore o evapotranspire, recojiéndola y almacenándola. Esto implicaría costos y tecnología apropiada de reciclaje de agua.

Control de niveles de descarga de los asentamientos urbanos.

Remplazar por vegetación nativa las plantaciones de pino, eucalipto y acacia que se encuentre en los lugares donde se realizan los procesos de infiltración, tales como cerros y piedemontes.

Se debe dar prioridad a la compra de predios en donde se localicen nacimientos de agua, en zonas de captación hídrica para acueductos veredales (Art. 111 Ley 99/1993) que actualmente presenten conflicto en cuanto al uso. Para el caso de la zona de nacimiento del río Aguaclara, se deben buscar los mecanismos politicoadministrativos y legales para la adquisición de estos predios por parte de los municipios beneficiados (Sutatausa y Tausa).

Se recomienda hacer un inventario de los posibles predios a comprar, los cuales pueden ser adquiridos a corto, mediano o largo plazo según la prioridad. También hay que tener en cuenta los predios ubicados en las partes altas por los cuales cursan ríos ó quebradas de gran importancia para el abastecimiento de acueductos veredales, y predios en los cuales haya presencia de nacimientos o humedales.

También se debe garantizar la elaboración de un proyecto de Acuerdo Municipal que conlleve a la reglamentación de incentivos para los propietarios de los predios en los cuales se encuentren áreas destinadas para la protección. Estos incentivos pueden ir desde la disminución porcentual por área de conservación (no inferior al 20 % del total del área predial) en el impuesto predial hasta el establecimiento de subsidios para la producción sostenible dentro del área, involucrando actividades de explotación tales como los sistemas agroforestales y/o agrosilvopastoriles, incentivos en especie: material vegetal, insumos, alambre para cercados de protección y otros con destino a la recuperación de la malla ambiental del municipio.

Se debe concertar con los propietarios el manejo legal y administrativo de las áreas de protección prediales para asegurar su conservación, junto con esto, es necesario realizar programas de educación ambiental, mediante talleres, dirigidos a los dueños de los predios, en los cuales se contemple alternativas de producción y el manejo integrado de predios.

Se recomienda que a mediano y largo plazo, se declaren y legalicen estas áreas como Zonas Forestales Protectoras, especialmente la ubicada en Cerros de Quinta (nacimiento río Aguaclara), mediante acuerdo interadministrativo entre los municipios de Sutatausa y Tausa.

Por otro lado, se deben asegurar los planes de manejo y paquetes tecnológicos apropiados y aplicables a cada zona.

- Áreas de bosque protector

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

En Sutatausa corresponde a las zonas de montes y relictos de vegetación nativa, ya sea arbustiva ó subarbórea localizadas en las partes altas del municipio, sobre terrenos de alta pendiente. A esta unidad pertenecen los cerros de Quinta (nacimiento río Aguaclara), Cerro Gordo, Alto el Buey, Alto el Volador y demás formaciones boscosas achaparradas. Así como también, las zonas que fueron reforestadas con especies exóticas (pinos, acacias o eucaliptos) ubicadas alrededor del casco urbano (veredas Naval y Santa Bárbara especialmente).

Además, se recomienda declarar reservas naturales absolutas, en un lapso de tiempo no superior a tres (3) años, todos los restos de bosque original y los de bosque natural secundario, todos los restos de matorral alto y bosque bajo, todos los humedales y la laguna de Palacio.

Según la Constitución la propiedad privada tiene una función social y medio-ambiental y por consiguiente se puede esperar que cada propietario ponga su parte de contribución a la reconstrucción ambiental del municipio.

Por otro lado, al dar una contribución considerable al bienestar medio ambiental de toda la población municipal, parece también justo que haya una retribución de la comunidad por este servicio ambiental, como con la conservación de bosques nativos, la recreación de cercas vivas y la conservación de área de subpáramo.

Esta retribución podría ser la exención de impuestos para las superficies cubiertas de bosques nativos y cercas vivas, el suministro gratuito de árboles y arbustos para sembrar y la ayuda técnica en la reforestación.

En cuanto a la conservación de áreas productoras de agua (páramo y subpáramo), es justo que como retribución por la conservación de las aguas (y de flora y fauna), es decir por dejar de usar los predios para agricultura y ganadería o por adoptar los métodos de producción “limpios” y “cuidar el agua”, la comunidad (o las Juntas de Acueducto Veredales) paguen subsidios a los pequeños propietarios.

La Implementación de estos mecanismos de incentivos serán muy importantes y definitivos para lograr las metas del Plan Ambiental.

Para la recuperación y protección de estas áreas se prevén los siguientes usos:

Uso principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Usos condicionados: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios, para cuya obtención no se requiere cortar árboles, arbustos o plantas en general.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental, como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

- **Programas y Proyectos**

Los programas corresponden a los enunciados para las áreas de recarga de acuíferos en general.

Para detener el proceso de deterioro, estas áreas deben tener un manejo integral de recuperación y protección ambiental de los recursos naturales que permita la regeneración de la biodiversidad, el cual deberá orientarse por los siguientes criterios:

Reducir progresivamente los usos agrícolas y ganaderos con el objeto de que estas zonas se constituyan en un área de reserva ambiental que mantenga las condiciones ecosistémicas del municipio.

Mantener los bosques secundarios y matorrales existentes.

Prohibir la siembra de árboles no nativos, así como sustituir las plantaciones existentes por especies nativas.

Limitar la agricultura mediante un régimen de gradualidad, hasta su prohibición en un lapso máximo de 3 años.

Prohibir las explotaciones ganaderas que son nocivas para el ecosistema.

Inhibir la entrada de ganado a estas áreas.

Fomentar la educación ambiental para crear conciencia de protección a los habitantes de la zona.

Determinar mecanismos de gestión financiera e institucional para la compra de tierras, su manejo y preservación.

Para las zonas en las cuales existe vegetación de pinos, acacias y eucaliptos, se recomienda realizar aprovechamiento forestal sectorizado teniendo en cuenta la edad fisiológica del cultivo, el volumen de madera, la accesibilidad al lugar, la comercialización del material obtenido, entre otros, con el fin de asegurar un aprovechamiento óptimo y rentable. Este tipo de aprovechamiento debe ir paralelo a un programa de restauración ecológica del lugar, en donde se de prioridad a la reintroducción de material vegetal nativo para dar seguimiento al objetivo protector.

- Áreas de amortiguación de áreas protegidas

Corresponden a aquellas 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.

Estas áreas no deben ser inferiores a 10 metros de ancho. En ellas se recomienda sembrar árboles nativos de rápido crecimiento como el aliso *Alnus jorullensis*.

Para el manejo y la preservación de estas áreas se prevén los siguientes usos:

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

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal con 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.

- Áreas periféricas a nacimientos de agua y a cauces de agua

Las rondas hídricas constituyen franjas de suelo ubicadas contiguas a los elementos hídricos, con el fin de protegerlos y prever su conservación. En el municipio de Sutatausa corresponden a las márgenes de protección de los ríos Aguaclara, Aguasal, Chirtoque y Suta, a las quebradas Palacio, Mochila, Hato Viejo, Dorotea, El Chiflón, Boquerón de los Candados, Ojo de Agua, Girones, Los Tintos, Santa Bárbara, entre otras; a la margen de la Laguna de Palacio y en general a todos los cursos de agua (arroyos, cañadas, temporales o permanentes) y a los humedales y/o pantanos.

El municipio cuenta con más de 100 kilómetros de cauces entre ríos y quebradas, los cuales no cuentan con una margen mínima de protección y una buena parte tienden a desaparecer. La recuperación de estas márgenes, costaría alrededor de 900 millones de pesos actuales, solo en lo que se refiere a reforestación y cercado de una franja mínima de 5 metros a lado y lado.

Para los nacimientos de ríos, se establecerán rondas de por lo menos 100 metros a la redonda, medidas a partir de la periferia de los nacimientos. Para los cauces de elementos hídricos (ríos, quebradas) se establecerán rondas no inferiores a 30 metros de ancho, ubicadas a cada lado y paralela al nivel máximo de aguas, sean permanentes o no. Para la Laguna de Palacio, se establecerá una franja de protección no inferior a 50 metros en toda su periferia.

Franjas mínimas para ríos (Aguaclara, Aguasal, Chirtoque y Suta): 30 metros

Franjas mínimas para quebradas (permanentes ó temporales): 20 metros

Franja mínima para Laguna de Palacio: 50 metros a la redonda

Franja mínima para nacimientos de agua: 100 metros a la redonda.

El manejo de las áreas de rondas de los elementos hídricos, estará orientada por los siguientes criterios:

a. Definir para cada uno de los cauces la ronda de protección mecánica.

Entiéndase esta como aquella área o franja de terreno aledaña al cauce que por sus características topográficas y vocación natural requieren ser preservadas y protegidas con el fin de garantizar la estabilidad de los cauces y sus taludes. Su demarcación corresponderá a las características particulares de cada uno de ellos y de las condiciones de topografía presentes en el terreno.

2. Definir una franja de amortiguación: entiéndase esta como la franja de terreno contigua a la franja de protección mecánica, en la cual se garantice la protección del cauce y la conservación de los suelos mediante el manejo integral de los recursos (manejo de suelos, sistemas agrosilviculturales y silvopastoriles, entre otros).

Esta margen no podrá ser menor al doble de la franja de protección mecánica.

El ancho total de las franjas de protección se determinara teniendo en cuenta las características de relieve, pendientes, suelos, vegetación nativa existente y tamaño de predios, entre otras. La delimitación de estas áreas estará a cargo de la UMATA, en coordinación con la Oficina de Planeación del Municipio y la participación del Consejo Consultivo de Planeación.

Igualmente se debe:

- Cercar los corredores para evitar el ingreso del ganado que retardan el proceso de recuperación.
- Tener en cuenta los ecosistemas en donde se ubican las cercas para que los procesos de restauración vegetal sean con especies de fácil adaptación a la zona.
- No utilizar especies exóticas, así sea como especies aisladas.
- Si algún tipo de explotación utiliza las fuentes hídricas, se debe tener en cuenta procesos adecuados de manejo (purificación) para verterla nuevamente.
- Evitar su deforestación o el remplazo de la vegetación nativa existente.
- Prohibir toda obra de infraestructura vial, así como la construcción de equipamientos que puedan afectar las rondas o el desvío de sus cauces.

Para su protección y recuperación se deben prever los siguientes usos, acorde con lo definido en el Acuerdo 16 de 1.998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR -:

Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, y suburbanos, loteo, construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Programas y Proyectos

Propender por el establecimiento del cause y márgenes hídricas de protección de los ríos Aguaclara, Aguasal, Chirtoque y Suta, y de las quebradas Palacio, Mochila, Hato Viejo, Dorotea, El Chiflón, Boquerón de los Candados, Ojo de Agua, Girones, Los Tintos, Santa Bárbara, entre otras. Se debe prestar mucha atención a la recuperación, no sólo de la margen de protección, sino a toda la Laguna de Palacio. Esta recuperación se debe adelantar de manera intermunicipal (Sutatausa, Ubaté y Cucunubá) e interinstitucional (Minambiente, Gobernación de Cundinamarca, Secretaría del Medio Ambiente, CAR, entre otras) y por lo tanto este proyecto pasa a ser de importancia regional.

Promover la creación de una Corporación que tenga a su cargo la concertación y el trabajo con los Municipios vecinos para la recuperación de las márgenes hídricas y cauces, en especial aquellos, cuyos nacimientos o recorridos se encuentran en otros Municipios, esta corporación participará de manera permanente en la formulación de política y ejecución de proyectos en caminados a mejorar las condiciones de los recursos hídricos del Municipio y su entorno inmediato, para la ejecución de proyectos, se utilizará el Banco de tierras, los recursos obtenidos a nivel departamental, nacional e internacional y con destinación específica a recuperación ambiental.

Se debe promover la instalación de viveros familiares y/o escolares para la producción del material vegetal a ser utilizado en los programas de restauración de la cobertura vegetal ripiaría, con el fin de abaratar costos.

Además, se sugiere que los programas de recuperación de estas márgenes hídricas se adelanten por parte de las Juntas de Acción Comunal de cada vereda con el apoyo técnico de la Administración Municipal y de la CAR, así como también con la participación de ONGs de carácter ambiental.

AREA DE EXPLOTACION AGROPECUARIA

- Distrito de Manejo integrado

Son áreas de protección y reserva que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan.

Es un ecosistema estratégico para la conservación de los recursos naturales siempre y cuando se conserven o restablezcan las coberturas nativas y se realice un manejo adecuado de las actividades productivas que allí se desarrollan, especialmente la explotación agropecuaria.

A estas áreas corresponden las zonas de páramo y subpáramo del municipio, en general, las que se encuentran por encima de los 3.000 m.s.n.m. y que se ubican principalmente hacia la parte occidental del municipio.

Las explotaciones llevadas a cabo en estas áreas deben cumplir los siguientes requisitos:

- Cambio progresivo de la agricultura química a una agricultura sostenible orgánica y biológica y apertura gradual del mercado de productos limpios.
- Utilización de sistemas silvo-pastoriles, por ejemplo en el valle del río Suta.
- Extensión de zonas forestales (bosques nativos) en los cerros, especialmente arriba de los 2.700 m.s.n.m., reduciendo la agricultura y la urbanización.
- Dedicación de esta área de subpáramo casi exclusivamente a la producción de agua (conservación de flora y fauna, y turismo ecológico).

Para esto se sugiere la creación del Distrito de Manejo Integrado cuyos principales objetivos son:

Proteger la cobertura vegetal nativa existente para fortalecer la conformación de la malla ambiental

Rehabilitar las áreas degradadas para incorporarlas dentro de las zonas productivas

Incorporar alternativas de producción con tecnología apropiada de acuerdo a las condiciones físicas, culturales y económicas de la población.

Y elaborar la normatividad requerida para el manejo y administración del distrito.

Uso principal: Protección y preservación de los recursos naturales.

Usos compatibles: Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.

Usos prohibidos: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, extracción de materiales de construcción.

- **Programas y Estrategias**

- Constitución del Distrito de Manejo Integrado Municipal: El Municipio gestionará ante la CAR, la declaratoria del Distrito de Manejo Integrado.
- Elaboración del Plan de Manejo para el Distrito
- Concertación con la comunidad para llegar a acuerdos con respecto rondas de protección de corrientes de agua, usos del suelo, manejo de las explotaciones agropecuarias, incentivos por conservación, entre otros.
- Transferencia de tecnologías apropiadas para el desarrollo económico de la zona.
- Capacitación comunitaria.

Los programas de recuperación de las áreas afectadas por la mala explotación agropecuaria, deben ir acompañados con los respectivos planes de manejo y conservación para cada zona específica, así como también, por las campañas de educación en cuanto a alternativas de producción, mercadeo y comercialización de los productos, organización comunitaria, y en general manejo integrado de predios con miras a lograr un desarrollo rural integral.

Para las áreas en las cuales se adelanta actividad agropecuaria tradicional, se recomienda adelantar los siguientes programas y proyectos:

- Para esta zona, el principal programa va encaminado hacia la recuperación de los suelos, tanto a nivel físico como biológico, para garantizar el establecimiento de actividades agropecuarias acordes a la capacidad y estructura de los suelos.
- Implementación de actividades de labranza cero y/o labranza mínima según las condiciones del terreno.
- Uso de coberturas vegetales, ya sean vivas o muertas, para mejorar la retención de humedad y el aporte de materia orgánica al suelo.
- Utilización de residuos sólidos orgánicos provenientes de los hogares campesinos, lombricompost, humus, para abonar los suelos.
- Evaluación de cultivos alternativos que no requieran alta mecanización del suelo.
- Construcción de reservorios para garantizar la disponibilidad de agua en época de déficit hídrico.

Para las áreas en las cuales se adelanta actividad agropecuaria semintensiva, se recomienda adelantar los siguientes programas y proyectos:

- Estas áreas permiten un mecanizado controlado y un uso semi-intensivo con baja capacidad de carga por unidad de superficie. Actualmente están siendo utilizadas en actividades pecuarias de tipo extensivo y semi-intensivo.
- Se debe garantizar el mantenimiento de la capacidad productiva de los suelos y la recuperación de las áreas degradadas, además se deben optimizar las explotaciones agropecuarias y buscar alternativas de producción para la población.

Dentro de los programas generales que se deben adelantar se recomiendan:

- Introducción de especies forrajeras aptas para cada zona.
- Incorporación de abonos verdes, control de plagas con alelopatía o extractos vegetales, control biológico, reducción de agroquímicos, manejo cultural, entre otros.
- Manejo y conservación de suelos.
- Recuperación de la malla ambiental con reintroducción de barreras vivas, cercas vivas, protección de rondas, etc.

Para las áreas en las cuales se adelanta actividad agropecuaria intensiva, se recomienda adelantar los siguientes programas y proyectos:

- Se deben adelantar programas de búsqueda de alternativas de producción, manejo de praderas, manejo y conservación de suelos, recuperación de la malla ambiental, incorporación de forrajes y pastos manejados, entre otros.

Zonas Agropecuarias Tradicionales

Son áreas que por sus características físicas y condiciones climáticas merecen un manejo especial que cause bajo impacto a los suelos y que permitan la recuperación de estos (labranza mínima, coberturas vegetales, abonos verdes, reservorios, etc), así como un uso mas eficiente del agua.

En el municipio corresponde a aquellas áreas con relieve quebrado (pendientes de 25 a 50%), suelos poco profundos (10 a 50 cm), con presencia de rocas en superficie, de textura pesada (Arcillosos), baja retención de humedad, susceptibles a los procesos erosivos, baja precipitación y de mediana a baja capacidad agrológica. Actualmente son utilizadas para pastoreo extensivo y esporádicamente cultivos mecanizados (papa, maíz, alverja).

El principal conflicto de uso es la susceptibilidad a la erosión por condiciones naturales y antrópicas. El clima seco, los suelos superficiales y arcillosos y el uso que en el pasado se dio a estas zonas han originado un paisaje particular. Presencia bosques foráneos que resecan el suelo.

PARAMETROS Y DIRECTRICES

Uso Principal: Agropecuario tradicional con tecnologías apropiadas. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura con especies apropiadas.

Usos condicionados: granjas porcinas, recreación, vías, comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

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

3.3.1.1.2. PROGRAMAS Y PROYECTOS

La gestión se debe dirigir especialmente al mejoramiento y recuperación de las propiedades biológicas y físicas del suelo y sus alrededores, que son la principal limitante ambiental para la producción agropecuaria. Dentro de la política del Manejo Integrado de Predios se contemplan varios programas tendientes a la recuperación y conservación de los suelos al cual se le deben ajustar proyectos mas específicos o de prioridad para la zona.

- Evaluación de la Labranza mínima y el uso de coberturas vegetales con el objetivo de mejorar la capacidad de almacenamiento de agua, aumento de la materia orgánica de los suelos.
- Compra de un predio (área de cárcavas) para el manejo y tratamiento de los residuos orgánicos, se aseguraría la producción de la materia para la recuperación del área.
- Montar ensayos individuales de unidades de producción de abonos orgánicos en las cuales un productor junto con la asesoría necesaria se compromete a recibir cierta cantidad de desechos orgánicos para su tratamiento.
- Evaluar cultivos alternativos permanentes o semi-permanetes que no requieran de mucho movimiento de suelo.
- Construcción de reservorios.

- Distrito de Conservación de Suelos y Restauración Ecológica

Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópico, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para incorporarlos a los suelos de protección natural o de producción.

En el municipio se ubican principalmente en la parte centro oriental, en las veredas de Santa Bárbara, Palacio y Novoa, sobre suelos taxonómicamente conocidos como misceláneo erosionado, altamente susceptibles a procesos erosivos, superficiales y arcillosos, con presencia de grandes cárcavas, esta zona presenta déficit hídrico la mayor parte del año. Actualmente se encuentran cubiertos en su mayoría por especies foráneas (pinos y acacias), y en pequeños sectores por vegetación arbustiva de tipo xerofítica.

En esta zona se presenta una severa erosión de los suelos, no es apta para la agricultura ni ganadería. Sólo la partes mas o menos planas se podrán utilizar para la agricultura orgánica con suelo cubierto de vegetación o restos vegetales. En esta zona se debe regenerar la cobertura de matorral o bosque bajo original, y su destinación puede ser la sana recreación y localmente la agricultura orgánica – biológica sostenible.

Uso principal: Conservación y Restauración Ecológica.

Usos compatibles: Actividades agrosilvopastoriles.

Usos condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Usos prohibidos: Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, talas, rocería, minería, industria y usos urbanos.

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

- **Programas y Proyectos**

Aunque en la actualidad estas áreas no son ampliamente explotadas, sí requieren de un manejo especial para su conservación y restauración.

Como primera medida se debe definir el plan de manejo para esta zona. En este plan de manejo, se debe considerar un proyecto enfocado a la recuperación de los suelos (como el mencionado en el manejo integrado de predios rurales), otro a la determinación de las especies vegetales nativas más apropiadas para la zona (que retengan humedad, que eviten procesos erosivos, que sean de rápido crecimiento y reproducción), otro a la incorporación de la producción verde (utilización de abonos orgánicos, compostaje, lombricompost, etc.) e Implementación de actividades agrosilvopastoriles adecuadas para la zona.

- **Área Forestal Productora**

Es aquella que tiene como finalidad la producción forestal directa o indirecta, se entiende por producción directa, cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación. Se entiende por producción indirecta, cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque.

Para el manejo de estas áreas se recomiendan los siguientes usos:

Uso principal: Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

Usos condicionados: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el desenvolvimiento de los usos compatibles.

Usos prohibidos: Industriales diferentes al forestal, urbanizaciones o loteos de vivienda y demás que causen deterioro del suelo, de los recursos naturales y del medio ambiente.

- Área susceptible a explotación minera

Son aquellas en que se desarrollan actividades mineras de materiales de construcción y agregados y de minería en general, explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales.

En esta zona se concentra la actividad minera del municipio, trayendo como consecuencia un gran impacto negativo sobre el frágil ecosistema que soporta esta actividad, representado en procesos de erosión laminar, cárcavas, contaminación de fuentes de agua, baja calidad de vida de la población, etc.

Teniendo en cuenta todos estos aspectos, las difíciles condiciones por las que atraviesa el sector minero en estos momentos y la falta de propuestas por parte de las entidades encargadas para mitigar estos efectos, se recomienda establecer sistemas de producción alternativos que tengan como base principal la conservación y la protección de los recursos naturales y la producción económica sostenible.

Los usos de estas áreas están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental, en los aspectos de su competencia.

El tema de la minería es sensible para lo ambiental, pues la exploración y explotación de los recursos naturales no-renovables debe hacerse dentro del respeto a la naturaleza y teniendo en cuenta el principio de la sostenibilidad, para que las futuras generaciones tengan las mismas oportunidades de disfrutar de las riquezas actuales.

Dentro de los principales impactos ambientales que causa la minería se tienen:

- Pérdidas de áreas de suelo fértil.
- Pérdidas del suelo por erosión.
- Pérdidas de vegetación.
- Alteración del paisaje. Desprendimientos, deslizamientos o hundimientos de la tierra.
- Aumento de la sedimentación aguas abajo.
- Contaminación de aguas superficiales y subterráneas por desechos de la extracción minera.
- Alteración del drenaje natural.
- Alteración de caudales subterráneos.
- Cambios temporales en la calidad del aire.
- Contaminación por partículas sólidas, polvo y gases.
- Contaminación sonora.
- Alteración de hábitats vegetales.

- Eliminación o reducción de la cobertura vegetal.
 - Desplazamiento de especies animales.
 - Cambios en las pautas de comportamiento de la fauna.
- Alteración de lugares significativos del patrimonio histórico, científico, artístico, educativo y natural.

Entre otros.

Algunos de los correctivos que debemos hacer para proteger el medio ambiente son:

- Retirada y acopio de la tierra vegetal.
- Revegetalización de áreas de restitución.
- Diseño para la recuperación del terreno cuando termine la explotación.
- Medidas que eviten el desprendimiento y deslizamiento de los suelos.
- Creación de sistemas de drenaje.
- Reducción de las pendientes de taludes.
- Construcción de obras de canalización.
- Canalización de aguas residuales.
- Instalación de plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Revegetalización de áreas restituidas.
- Aislamiento de materiales contaminantes.
- Riego de caminos de alto tránsito de vehículos de carga con agua.
- Pavimentación de accesos.
- Revegetalización de terrenos.
- Empleo de barreras artificiales o naturales contra el viento.
- Disminución de cargas explosivas.
- Construcción de barreras de mitigación sonora.
- Diseño de rutas alternas de transporte vehicular.
- Disminución del ruido.
- Adecuación para la recuperación del uso.
- Trato especial de especies endémicas.

Se recomienda elaborar un plan estratégico para la minería y explotación de materiales, con localización y concentración de zonas de explotación y obligaciones técnicas y medio ambientales. Además, establecer las respectivas entidades de control ambiental que impidan las explotaciones ilegales y las que no cumplan las reglamentaciones.

Con respecto a los escombros, las recomendaciones para su manejo y para el tratamiento de las escombreras se dan teniendo en cuenta la Resolución 541 de Diciembre 14 de 1.994 del Ministerio del Medio Ambiente en su Artículo 3.

Los municipios deben seleccionar los sitios específicos para la disposición final de los materiales y elementos considerados como escombros. Para la selección del lugar se tuvo en cuenta los volúmenes producidos y las características de los materiales y elementos, así como las distancias óptimas de acarreo.

La escombrera municipal se localizó prioritariamente en un área cuyo paisaje se encontraba degradado con la finalidad principal de que con la utilización de estos materiales se contribuya a su restauración paisajística.

El acceso a la escombrera municipal se eligió teniendo en cuenta la minimización de impactos ambientales sobre la población civil, a causa de la movilización de los vehículos de transporte de materiales.

En cuanto a los criterios básicos de manejo ambiental de la escombrera municipal, se deben tener en cuenta los siguientes:

- Se deben definir las medidas de mitigación y manejo para disminuir los impactos paisajísticos, de ruido y calidad de aire, entre otros, conforme a 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.
- Se determinarán 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 y sedimentos. Así mismo, se establecerán obras de control de sedimentos.
- No se aceptarán materiales o elementos que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos tóxicos o peligrosos.
- La restauración paisajística de la escombrera municipal 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 la escombrera, 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.
- De acuerdo con el plan de manejo, se definirá en tiempo y espacio la ubicación de materiales para restauración paisajística o para reutilización de residuos para otros usos. Estos últimos podrán ser seleccionados y separados de aquellos no reutilizables y almacenados para ser transportados o reutilizados.

- Áreas de Restauración Morfológica y Recuperación

Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero – extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica de los recursos mineros.

Deberá establecerse un plazo de seis (6) meses para la presentación de un plan de recuperación y cinco años para la ejecución de ese plan.

Para su manejo y recuperación, se recomiendan los siguientes usos:

Uso principal: Adecuación de suelos con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

Usos compatibles: Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o la restauración.

Usos condicionados: Silvicultura, agropecuarios.

Usos prohibidos: Aquellos rurales que no impliquen la rehabilitación

- Programas y proyectos

- Se debe exigir los planes de manejo y su realización, con proyectos encaminados a la adecuación de suelos y la restauración morfológica en las áreas explotadas.
- Buscar ayudas financieras destinadas al apoyo y capacitación a los productores en cuanto a la recuperación de áreas intervenidas.

- Corredores Viales de Servicios

Corresponde a las áreas aledañas a las vías que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de las zonas respectivas, que se localizan dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales y de los desarrollos urbanos de enclave rural.

Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en las cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía.

Calzada de desaceleración y parqueo.

Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que le corresponde al área respectiva.

En Sutatausa se localizan sobre las márgenes de la autopista Zipaquirá – Ubaté al frente del casco urbano, en el sector la reforma en dirección sur-norte.

En la actualidad registran un crecimiento poco armónico en donde se han establecido restaurantes, montallantas, paradores, centros de acopio de carbón, sin zonas apropiadas para el parqueo donde en horas pico del medio día se obstaculiza la visibilidad poniendo en alto riesgo la integridad de los peatones, conductores y pasajeros.

Los centros de acopio de carbón no manejan sistema de control y tratamiento del polvillo, observándose tonos oscuros en la vegetación circundante.

En este corredor vial predominan los servicios al turista.

PARAMETROS Y DIRECTRICES

Uso principal: Servicios de ruta (paradores, restaurantes y estacionamientos).

Usos compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

Usos condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1.997.

Usos prohibidos: Minería y parcelaciones.

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

PROGRAMAS Y PROYECTOS

- Diseño de calzada de desaceleración, que permita un acceso seguro a los servicios ofrecidos.
- Unificación de avisos y vallas, así como recuperación del espacio público invadido especialmente, el ubicado en el costado este de la vía Zipaquirá-Ubaté, al frente del casco urbano.
- Organización del comercio existente, para mejorar atención y servicio al turista.
- Diseño y plan paisajístico para los cordones viales.
- Elaboración del Plan de ordenamiento y manejo del costado occidental de la vía de conformidad con los parámetros de los cordones turísticos.

Zonas de Recreación Ecoturística

Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano o rural.

Actualmente en el municipio existen dos áreas, la correspondiente a la zona de petroglifos ubicada en la vereda santa Bárbara y los farallones del diablo, en estas zonas se ha venido desarrollando una actividad ecoturística no formal que es necesario reglamentar y organizar, para evitar el deterioro y el uso inadecuado de dichas zonas

Uso principal: recreación pasiva.

Uso compatible: Actividades agro- silvopastoriles. Establecimiento de instalaciones para los usos principales. Aprovechamiento forestal de especies foráneas.

Uso condicionado: infraestructura de servicios, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

Uso prohibido: loteos, tala, roza, quema, minería.

PROGRAMAS Y PROYECTOS

Organización del turismo a estas áreas

Creación de una ruta ecológica y cultura, que permita mostrar los atractivos turísticos del Municipio y la organización de un mercado artesanal, como alternativa de empleo.

PROGRAMAS Y ESTRATEGIAS GENERALES

Este conjunto de áreas conforman las unidades máximas de la estructura ecológica principal para lo cual la gestión adelantada debe contemplar diferentes acciones entre las que figuran, a nivel general las siguientes:

ARTICULO 52. ADQUISICION DE PREDIOS EN ZONAS DE CONSERVACION Y PROTECCION.

La compra de predios se realizara en aquellas zonas que constituyan ecosistemas estratégicos que por su condición requieran ser adquiridos para su mejor manejo y recuperación y donde se presenten conflictos de uso que no puedan ser concertados con los dueños o aquellos predios donde se haya adquirido un compromiso previo como en el caso de la reserva Forestal. Se recomienda realizar un inventario de predios que hallen en esta situación, los cuales pueden ser adquiridos a corto, mediano o largo plazo según la prioridad.

Compra de predios de los nacimientos de ríos bajo la siguiente prioridad:

Predios del nacimiento del río agua clara .

Predios con presencia de humedales.

Demás predios con actual conflicto de uso.

Predios en zona de nacimientos abastecedora de acueductos veredales, es importante establecer que dadas las condiciones de recursos económicos del Municipio, la compra de estos predios se realizará con aportes tanto del Municipio como de la comunidad directamente beneficiada con el servicio.

Compra o concertación de manejo de predios en el ecosistema páramo localizados por encima de los 3.400 m.s.n.m

Arriendo de predios como medida temporal para la protección de sitios naturales de valor estratégicos para la recuperación de las aguas o que se hallaren en conflictos de uso por la zona que ocupan

Compra de predios en las zonas altas de captación de microcuencas abastecedoras de acueductos rurales (Art. 111 Ley 99/93).

ARTICULO 53. INCENTIVOS PARA LA PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES

Elaboración del proyecto de Acuerdo Municipal que lleve a la reglamentación de los incentivos a la protección y conservación de los recursos naturales no renovables donde se fijen tasas compensatorias según los porcentajes de cobertura vegetal nativa en predios particulares. El incentivo consistirá en una rebaja porcentual del impuesto predial según el porcentaje de cobertura nativa que se encuentre en el predio, siempre y cuando esta sea mayor del 15% del área total del predio. Así, en un predio donde se encuentre un 50% de vegetación protectora tendrá una rebaja del 30% en el impuesto predial. En predios donde la cobertura protectora sea mayor del 80%, la rebaja será del 95% en el impuesto predial.

Incentivos técnicos y de capacitación: Definición de incentivos donde se priorise la asistencia técnica y la capacitación a aquellas personas que colaboren activamente en la protección de los recursos, los incentivos consistirán en préstamo de maquinaria y o herramientas, montaje de ensayos y/o parcelas demostrativas en el predio, asistencia a cursos y o giras de campo, participación en proyectos relacionados, entre otros.

Incentivos en especie: aportes en material vegetal (plantulas, semillas, compost y afines), cercados de protección y otros con destino a la recuperación de la malla ambiental.

Realizar convenios de compromisos entre administración – comunidad para el cumplimiento de los incentivos tributarios.

ARTICULO 54. ADECUACION DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA ADMINISTRACION Y PROMOCION POR ZONAS DE RESERVA FORESTAL Y PROTECCION ECOLOGICA.

Diseño y construcción de infraestructura para la administración de los programas de turismo ecológico (salón de recibos, senderos ecológicos, señalización).

Sistema de información mediante señalización de rutas, senderos y sitios de acceso a la zona de reserva.

Diseño y producción de material impreso y fílmico para la promoción y educación en zonas de interés turístico del Municipio.

Alindación y cercado de protección de las propiedades municipales en zonas de Conservación y protección **con cercas vivas**.

ARTICULO 55. ALTERNATIVAS PARA EL MANEJO DE AREAS DE PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES.

Diseño y montaje de experiencias piloto para el manejo integral de predios en zonas de protección de recursos naturales como estrategia para el cambio.

Elaboración de los planes de manejo y paquetes tecnológicos apropiados y aplicables a cada una de las zonas .

ARTICULO 56. EDUCACION AMBIENTAL: Para promover la educación ambiental en el municipio se adelantarán las siguientes acciones:

Diseño y producción de material impreso y fílmico para la divulgación y educación en el reconocimiento de los recursos biofísicos municipales.

Diseño de módulos de estudio para su inclusión en los proyectos ambientales escolares.

La administración municipal con su Oficina de Planeación, trazaran las directrices para la ejecución de las políticas en lo concerniente a la recuperación de la estructura ecológica o malla ambiental. La recomposición de esta malla ambiental se constituirá en política de corto mediano y largo plazo de todo el territorio municipal.

La Unidad de Desarrollo Rural como estructura básica de gestión, conformara un grupo de acción coordinada para abordar los múltiples aspectos técnicos, sociales, culturales y ambientales que conduzcan al desarrollo de esta malla ambiental.

También se encarga de la coordinación interinstitucional y gestión de recursos económicos, técnicos, científicos y logísticos y de definir las fuentes de captación de recursos posibles para la ejecución de los planes (1% de las rentas ordinarias municipales), asignación de recursos propios, gestión de proyectos (internacionales, nacionales, departamentales), coordinación comunitaria para la ejecución de obras, utilización de insumos locales como estrategia para la reducción de costos.

ARTICULO 57.AMENAZAS NATURALES

La atención y prevención de desastres, estará a cargo del Comité Local para la atención de Desastres CLOPAD, para lo cuál el Municipio debe dotarlo de los instrumentos técnicos y financieros necesarios para cumplir su función. El CLOPAD, en colaboración con la Oficina de Planeación del Municipio hará un inventario de las zonas de riesgo eminente ya sea por incendios forestales, inundación, deslizamientos, etc y presentará a la Administración Municipal, un censo sobre la población afectada, para que está haciendo uso de los instrumentos financieros, técnicos y humanos, ponga en marcha un Plan que permita dar un solución a la población afectada. En lo que tiene que ver con viviendas que por su ubicación en zonas de riesgo deban ser desalojadas, las familias afectadas tendrán prioridad en la asignación de subsidios de vivienda o programas de vivienda de Interés Social que lleve a cabo la Administración Municipal.

PROGRAMAS Y PROYECTOS GENERALES

- Programa de extensión y organización comunitaria para la atención y prevención de desastres.
- Señalización de zonas de riesgo (incendios forestales, bocaminas, pozos, entre otros).
- Dotación y mantenimiento de equipos, insumos y maquinaria para la atención y prevención de desastres.
- Fortalecimiento y capacitación de las organizaciones como la Defensa Civil y grupos voluntarios para la prevención y atención de desastres.
- Capacitación a profesionales, maestros constructores y comunidad en general sobre las "normas de sismo resistencia". Requisito para expedir Permisos de Construcción.

DESLIZAMIENTOS

- Elaboración del plan de manejo de áreas susceptibles a deslizamientos
- Estudio y evaluación geotécnico del área donde se localizan los deslizamientos y fallas geológicas que brinden mayor información al respecto de estos fenómenos
- Manejo de aguas superficiales.
- Apoyo técnico a la comunidad en el diseño y construcción de viviendas en estas áreas.
- Información a la comunidad

INUNDACIONES

- Elaboración del plan de manejo de las áreas susceptibles a inundaciones.
- Construcción de obras de infraestructura (acequia, drenajes, entubados, puentes) y mantenimiento de las existentes para mitigar el riesgo por inundaciones en las áreas susceptibles.
- Recuperación de los cauces y márgenes hídricas de las quebradas de influencia sobre las áreas susceptibles y control de construcción de tambres y otros que obstaculicen el libre paso de las aguas. Revisiones periódicas del estado de los causes, especialmente cuando se acerquen las temporadas de lluvias.

- Capacitación comunitaria y establecimientos de grupos de trabajo que se encarguen de monitorear y vigilar el estado de los cauces, informar, grupos de limpieza y mantenimiento, entre otros.

ARTICULO 58. GASODUCTO CENTRO-ORIENTE

Dentro del programa de prestación de servicios domiciliarios llevado a cabo por la nación, se tiene que por el municipio de Sutatausa, y en una buena parte paralelo a la autopista Zipaquirá - Ubaté, hace su recorrido la tubería transportadora de gas natural que conduce a Bogotá y otras poblaciones de la sabana. En la vereda Santa Bárbara, por el costado norte del perímetro urbano, en un predio contiguo a la autopista se tiene construida la planta o estación reductora de presiones (citygate).

El Gasoducto centro- oriente recorre al Municipio de Sutatausa del Km.

6 + 40 mts al Km 9 + 110 mtrs, es decir en una extensión 3070mts. La naturaleza de este tipo de obras implica la prohibición total de construcción de viviendas y de otras infraestructuras sobre el recorrido de la red y su respectiva zona. El gasoducto tiene derecho de vía de 20 mtrs en los que no es permitido:

- Operar vehículos o equipos pesados sobre el derecho de vía.
- Realizar actividades que reduzcan la cobertura del gasoducto
- Arar a más de 50 cm de profundidad
- Taladrar, nivelar la tierra o instalar sistemas de drenaje
- Realizar la construcción de casas, sótanos o piscinas
- Instalar depósitos de materiales inflamables, madera o carbón
- Realizar cruces de tubería, sistemas de riego, acueductos o alcantarillados
- Llevar a cabo plantaciones de raíces largas
- Construir accesos o cunetas
- Instalar postes de luz o cruces de cables eléctricos
- Permitir la explotación de material (canteras)
- Permitir el manejo de explosivos
- Realizar trabajos de exploración sísmica, quema de cultivos o fogatas.

Para efectos del ordenamiento territorial, el Plan de Atención de Desastres del Municipio acogerá también el Plan de contingencia elaborado por el gasoducto centro-oriente, el cual se encuentra en la Oficina de Planeación y Desarrollo del Municipio.

PARTE IV COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 59: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio está condicionado por la dinámica poblacional y económica, la adecuada oferta de infraestructura física y de equipamientos (servicios públicos y el sistema vial) . Por lo anterior la Administración Municipal y la comunidad, deben adelantar las correspondientes acciones que permitan al Municipio crecer y desarrollarse.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 60: ZONA URBANA Comprende el área delimitada por el perímetro urbano

ARTICULO 61: PERÍMETRO URBANO

En la actualidad el Municipio de Sutatausa tiene como perímetro urbano el establecido por catastro y que está definido por los accidentes naturales y construidos que rodean al Municipio así:

Por el Norte: Quebrada de Santa Barbara, Por el Sur, con los predios rurales 09-088, 02-061, por el Este limita con los predios 02- 064 y 002-067 y por el oeste con la carretera que conduce de Bogotá a Ubaté.

Sin embargo se presentan algunos crecimientos que deben ser incorporados y reglamentados para evitar que se incentiven crecimientos informales.

De acuerdo a las proyecciones DANE, la dinámica de crecimiento del Municipio es más bien moderada, debido a la poca oferta de empleo que tiene, en la actualidad, aproximadamente el 35% del área urbana está sin desarrollar.

Aunque en el sector urbano hay un cubrimiento bueno de servicios públicos, presenta serios inconvenientes en cuanto a la calidad de los servicios. Y es necesario hacer inversiones importantes en el sistema de alcantarillado, disposición de basuras entre otros.

La propuesta de ampliación de perímetro urbano tuvo en cuenta dinámica de crecimiento del Municipio, la oferta de servicios públicos y las perspectivas de desarrollo del mismo, así:

Por el Norte: Incorporar al perímetro Urbano los predios 002-100 y 002-101 por existir dentro de ellos ya un desarrollo urbano consolidado.

Por el Sur: Se conservan los límites existentes,

Por el Este: Incorporar al perímetro urbano los predios 002-067 y 002-064, por existir desarrollo urbano en dichos predios.

Por el Oeste: conservar el limite actual es decir, la carretera que conduce de Bogotá a Ubaté.

El perímetro urbano está determinado por el siguiente polígono:

Punto A:	1'024.700	E
	1'072.300	N

Punto B	1'025.100	E
	1'072.000	N

Punto C	1'024.740	E
	1'071.720	N

Los predios incorporados al perímetro urbano deben ser utilizados de acuerdo al uso reglamentado y destinar las áreas necesarias para la conservación de la ronda de río, franja de aislamiento vial etc.

La zona ubicada en el costado oriental de la vía nacional que de Sutatausa conduce a Ubaté, se manejará de acuerdo a los siguientes criterios:

Uso Permitido: Comercio de bajo y mediano impacto, prestación de servicios al turista

Uso Condicionado: Vivienda Individual

Uso Prohibido: Industria, Minería

Altura Permitida: Dos pisos

Otras Consideraciones: Esta zona debe tener su calzada de desaceleración, no se permite la invasión del espacio público, la utilización de vallas, pancartas que impidan la libre circulación y visibilidad.

Cualquier construcción que se realice en esta zona debe tener la respectiva licencia de construcción y acoger la reglamentación ambiental y urbana existente.

ARTICULO 62: PERÍMETRO SANITARIO

Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de Sutatausa es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana ó perímetro propuesto.

ARTICULO 63: CONFORMACIÓN DEL SECTOR URBANO:

El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana

1-ZONA EN DESARROLLO URBANO

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

a. subzona de conservación

Corresponde al área circundante al parque principal de Sutatausa. Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

PARÁGRAFO: Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central de Sutatausa. Para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

b. Subzona de Actividad Residencial consolidada, corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.

c. Subzona de actividad residencial en consolidación Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.

2. ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL: Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas y bosques nativos.

3. ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL: Comprende la zona declarada como monumento nacional y su área de influencia (Ver plano de Zonificación Urbana).

4. ZONA DE AMENAZAS NATURALES

Se consideran zonas de amenazas naturales las que, como se indican en el mapa, representan alto riesgo, por deslizamientos, por incendios forestales, inundaciones etc.

ARTICULO 64: ZONIFICACION DEL USO.

Una vez analizado el proceso de crecimiento y desarrollo del Municipio se determinaron las siguientes zonas de uso del suelo urbano:

- Zona de Uso Residencial: Son las áreas de actividad especializada en las que el uso predominante es la vivienda.

Uso Principal: Vivienda Unifamiliar o Bifamiliar.

Uso Compatible: Comercio de cobertura local, es decir comercio de bienes de primera necesidad que no requieren zonas especiales de exhibición, bodegaje, carga y descarga. .

Uso Prohibido: Industrial de bajo, mediano y alto impacto, comercial de cobertura regional.

- Zona de Uso Mixto: Zonas donde se desarrolla el uso residencial y comercial local más concentrado.

Corresponde a los predios ubicados sobre la calle 4 , diagonal 5 y calle 5

Uso Principal: Vivienda Unifamiliar o Bifamiliar.

Uso compatible: Comercio local de bajo impacto, Institucional recreacional.

Uso Condicionado: Comercio de Cobertura Regional, es decir comercio que requiere adecuaciones parciales, zonas de parqueo o de bodegaje.

Uso Prohibido: Industrial de Bajo, Mediano y Alto Impacto

- Zona de Uso Institucional: Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población, según el servicio que prestan pueden ser: Asistenciales, Educativos, Administrativos, Culturales, De seguridad, De Culto.

En Sutatausa corresponde a : Costado este de la manzana 010 sobre la carrera 4 ,manzana 28, manzana 29, predios 6, 7, 8, 9, 10 de la manzana 9, predio 001 de la manzana 24, predio 005 de la manzana 8, predio 001 de la manzana 6, predio 010 de la manzana 4, manzana 14, predio correspondiente al colegio

Uso Principal: Institucional.

Uso Prohibido: Industrial de cualquier tipo.

- Zona de Conservación Arquitectónica e Histórica: Este tratamiento se aplica a los inmuebles individuales, conjuntos urbanos, manzanas o costados de estas, los cuáles constituyen testimonio de una determinada época o tendencia urbanística y que han sobrevivido en el proceso de transformación del casco urbano y por ende merecen ser protegidos, preservados. El tratamiento de monumento nacional es una categoría dentro del tratamiento de conservación histórica y para nuestro caso corresponde a la iglesia y el conjunto de capillas pozas.

- Zona de Uso Comercial: Zonas donde el uso principal es el comercial local o zonal. Corresponde al corredor comercial localizado sobre la vía a Ubaté y que se encuentra dentro del perímetro urbano.

Uso Principal: Comercial (Venta de Bienes y servicios, restaurantes)

Uso Complementario: Vivienda.

Uso Restringido : Industrial de bajo impacto.

Uso Prohibido: Residencial de Alta densidad, industrial de mediano y alto impacto.

Los inmuebles localizados sobre este corredor deben cumplir las normas sobre aislamiento vial, avisos y tablero y en general cualquier disposición emanada de la autoridad competente.

ARTICULO 65 ESPACIO PUBLICO

Entiéndese 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 la satisfacción de necesidades urbanas colectivas.

El Espacio Público está constituido por: Areas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular, áreas para la recreación pública activa o pasiva, las franjas de retiro sobre las vías, las fuentes de agua, parques, zonas verdes, y similares, áreas requeridas 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 los elementos históricos, culturales, recreativos, religiosos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos del entorno, y en general todas las zonas existentes o proyectadas en que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente.

ARTICULO 66. CAMBIO DE USO EN EL ESPACIO PUBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través de los instrumentos que desarrollen el Esquema de Ordenamiento Municipal aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización

ARTICULO 67. DISEÑO DEL ESPACIO PUBLICO. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad.

ARTICULO 68. - ADMINISTRACION DEL ESPACIO PUBLICO. EL municipio a través de la Oficina de Planeación Municipal se encargará de la administración, desarrollo, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, y para tal fin cumplirá entre otras las siguientes funciones con el apoyo de la Oficina de Planeación Municipal:

Elaboración del inventario del espacio público.
Definición de políticas y estrategias del espacio público.
Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público.
Elaboración y coordinación del sistema general del espacio público como parte del plan básico de ordenamiento municipal.
Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público.
Definición de escalas y criterios de intervención del espacio público.
Desarrollo de mecanismos de participación y gestión..
Desarrollo de la normativa y estandarización de los elementos del espacio público.

ARTICULO 69.- USO DEL ESPACIO AEREO Y EL SUBSUELO. La Oficina de Planeación Municipal establecerá mecanismos para la expedición de permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público, cuando para la producción de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público y el Instituto Municipal de Recreación y Deporte proyectará el respectivo reglamento para el cobro de tarifas. Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la Factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

En estas consideraciones se incluye también la utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos, previo estudio, por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

En este último caso este tipo de autorizaciones no genera derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

PARAGRAFO: Los elementos objeto de este artículo que existen actualmente en el municipio deberán ajustarse a las previsiones contenidas en este acuerdo. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero o otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos a iniciativa de los alcaldes. Si la compensación es dinero o en otros inmuebles, se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial.

Los antejardines, aislamientos laterales y parámetros retrocesos de las edificaciones, no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

Con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio o distrito podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo para ser incorporadas como elementos del espacio público al plan de ordenamiento territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el decreto ley 151/98.

ARTICULO 70.- USO DEL ESPACIO AEREO Y EL SUBSUELO POR PARTE DEL MUNICIPIO. El municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano, podrá autorizarse su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales

La construcción de este tipo de enlace implica la expedición de una licencia por parte de la Oficina de Planeación Municipal, quien deberá realizar un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano.

ARTICULO 71.- LICENCIAS CONCERNIENTES AL ESPACIO PUBLICO. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO .72. - ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO

Son elementos del espacio público:

ARTICULO 73. ZONAS VIALES: Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos , carga y peatones, con sus bahías de parqueo adicional y las respectivas áreas de control ambiental.

Las vías tanto las que sean bienes de uso público como las que no lo sean son parte del espacio público.

ARTICULO 74. AREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO: Son las franjas de terreno no edificable que existen al lado y lado de algunas vías del plan vial, con el objeto de aislar el entorno urbano generado por la vía.

ARTICULO 75. ZONAS VIALES DE USO PUBLICO: Son las siguientes:

Áreas para las vías del sistema vial general.

Vías correspondientes a un desarrollo urbano, cedidas al Municipio por el urbanizador,

Puentes, bahías y en general las obras de ingeniería necesarias para el sistema vial Municipal.

ARTICULO 76. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO: Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

Vías privadas de desarrollo arquitectónicos. Parágrafo: Las vías públicas no se pueden encerrar, en forma tal que se prive a la ciudadanía de la libre circulación por ellas.

ARTICULO 77. ZONAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO

La Recreación pública, puede ser activa o pasiva. Y es una manifestación del uso y disfrute colectivo. Tanto las zonas que se destinen a la recreación activa

como a la pasiva, forman parte del Espacio Público:

ARTICULO 78. BIENES DE USO PUBLICO INTEGRANTES DEL ESPACIO PUBLICO RECREATIVO

Para la recreación Activa: Parques, áreas verdes que soporten recreación activa y edificaciones destinadas a la recreación pública: Entre otras tenemos: Parque principal, la plaza de Toros, el polideportivo y los diferentes parques que se adecuaran como proyectos derivados del Esquema de Ordenamiento territorial

Para recreación Pasiva: Son bienes de uso público, que admiten algunas combinaciones de recreación activa y pasiva o en caso expreso recreación pasiva. Entre estos bienes tenemos:

Plazas y parques que representen valores artísticos, culturales. Arquitectónicos, que no soporten formas de recreación activa.

Areas verdes con destinación específica a la ornamentación y que por su extensión o topografía no son apropiadas para la recreación activa.

Zonas verdes de aislamiento o de protección ambiental de las vías.

Zonas de protección de rondas de ríos, áreas forestales protectoras de ríos.

ARTICULO 79.- ADMINISTRACION, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONOMICO DE LAS ZONAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO.

Las entidades a cuyo cargo estén las zonas recreativas de uso público, podrán contratar la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas de recreación de uso público, previo concepto favorable de la autoridad Municipal de Planeación y bajo los términos del inciso 1 del Artículo 7 de la ley 9 de 1989, con sujeción a las formas y requisitos de contratación a que estén sometidas, y dentro del contexto de los contratos de derecho privado de la administración, salvo que la administración, expresamente opte por acogerse al contrato de administración de concesión.

ARTICULO 80.- ZONAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCION DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCION DE PARQUES Y PROYECTOS RECREATIVOS PUBLICOS:

Son las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción o ampliación de parques o proyectos recreativos públicos, corresponde a la oficina de Planeación del Municipio, determinar en detalle las zonas recreativas de uso público conforme a los proyectos específicos. Igualmente tener en cuenta estas áreas para definir las afectaciones en los predios, cuando los propietarios de dichos predios soliciten licencia para urbanización, construcción, subdivisión, parcelación de funcionamiento.

ARTICULO 81.- ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS: Son áreas destinadas a la ejecución de proyectos, obras de infraestructura y redes, para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, y prestación de los servicios públicos, así como las necesarias para su instalación y mantenimiento, y para el control ambiental que se requiera, para prevenir los impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que se aislé convenientemente a la comunidad de riesgos potenciales para la vida la salud y la tranquilidad.

Los servicios a los que se refiere el inciso anterior son:

Energía eléctrica y otras fuentes alternativas de energía como el gas.
Acueducto.
Alcantarillado
Telefonía.

Igualmente se consideran zonas de servicios públicos, las requeridas para la ejecución de proyectos, para la recolección, disposición y tratamiento de basuras y residuos sólidos, saneamiento ambiental en general, y ejecución de proyectos de construcción de obras de infraestructura social en los campos de salud, educación y ornato público. Las zonas mencionadas anteriormente son parte del espacio público.

ARTICULO 82.- ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE CONSERVACION QUE AFECTAN EL ESPACIO.

Esta componente abarca la envolvente física exterior de los bienes inmuebles que afectan el paisaje urbano, e incluye cubiertas, fachadas, culatas con su correspondientes formas y materiales de ventanería, texturas, revoques, zócalos, elementos y acabados decorativos como molduras y acabados de fachadas,

Normativa:

Toda envolvente exterior del inmueble es de estricta conservación, sobre ella no se permite la aparición de postes, anuncios, vallas o avisos luminosos. Solo se permitirá la aparición de señalización arquitectónica, y de placas con nomenclatura urbana, en los casos de señalización vial, estas deberán localizarse sobre la franja del mobiliario del andén.

Elementos Naturales de los bienes inmuebles de conservación que afecten el espacio público- Antejardines: El área de antejardín debe conservar las dimensiones del antejardín existente en la edificación, cualquier modificación debe ser aprobada por la junta de patrimonio urbano.

Zonas Viales: Los andenes, empedrados, enlosados, adoquinados, calzadas, jardines, áreas empedradas y demás componentes viales del espacio público, perimetral al inmueble declarado de conservación histórica, debe ser conservado.

En aquellos casos en los cuáles, merced a requerimientos funcionales o técnicos sea necesario la alteración de los componentes viales antes mencionados, se debe solicitar concepto previo a la junta de Protección del Patrimonio.

Mobiliario Urbano: Las luminarias, bolardos, verjas, buzones, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, hidrantes, canecas y demás elementos del mobiliario urbano que siendo parte del inmueble declarado de conservación o encontrándose en el espacio público inmediato a aquellos, posean un valor artístico, histórico, testimonial, deben ser conservados. En aquellos casos en que debido a los requerimientos técnicos sea necesario la disposición de mobiliario en el espacio público inmediatamente al inmueble se debe solicitar concepto previo a la Junta de Protección del Patrimonio Urbano o al Taller Profesional de Espacio Público.

Señalización Arquitectónica: Todo inmueble declarado de conservación, llevará una placa de señalización arquitectónica que contendrá:

Título

Nombre del acontecimiento o personaje histórico con el cuál se asocia,

Nombre del autor de la obra.

Fecha de construcción del inmueble

Fecha en el que el inmueble fue declarado Monumento Nacional.

Breve sinopsis de las características del inmueble.

La placa no tendrá un área superior a 0,50 m² , el espesor máximo de la placa será de tres centímetros, , la placa deberá adosarse a la superficie del inmueble o de la obra de arte.

Los propietarios de casas en donde existen placas conmemorativas decretadas por el consejo de monumentos nacionales, la academia de la historia o sus filiales y que han de ser demolidos para realizar nuevas construcciones, deberán dar aviso al Consejo de Monumentos Nacionales y depositar, de acuerdo con él en lugar seguro dichas placas, con la obligación de reponerlas a sus expensas en el sitio y muro que correspondan a la nueva edificación donde se hallaba, previa aprobación del Consejo Nacional de Monumentos. (:Ley 163 de 1959 art. 16).

Servicios Públicos: Toda conexión domiciliaria en inmuebles declarados de conservación deberán implementarse ocultas a la vista de los ciudadanos.

Instalaciones Especiales: Sé prohíbe en inmuebles de conservación, la instalación de antenas parabólicas, tanques de agua, cilindros de gas y demás instalaciones técnicas y/ó especiales que afecten las calidades formales del inmueble. Sólo se permitirán si no son perceptibles a nivel de paisaje urbano y no afectan la concepción arquitectónica del inmueble.

Competencias: Cualquier intervención sobre el monumento, requiere previo concepto del consejo de Monumentos Nacionales

ARTICULO 83.- MOBILIARIO URBANO

Son todos aquellos elementos que prestan un servicio al cotidiano ocurrir de la vida en el sector urbano del Municipio y que pese a su reducido tamaño y a veces a su presencia desapercibida, son indispensables para el funcionamiento del mismo. Dentro del mobiliario urbano se encuentran:

Elementos de Comunicación: Teléfonos, Buzones.

Elementos de Organización: Paraderos, Bolardos etc.

Elementos de Ambientación: Luminarias, Bancas, Protector de árbol, parasoles, monumentos y esculturas.

Elementos de Salud e Higiene: Baños públicos, canecas, etc.

Elementos de Seguridad: Hidrante, Baranda etc.

De acuerdo a las características de cada zona del Municipio, y a su demanda de servicios urbanos, se debe reglamentar la disposición y características del mobiliario urbano necesario.

ARTICULO 84: El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

ARTICULO 85: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor que servirá para construir espacios que sirvan a los mismos fines en lugares apropiados según las áreas determinadas para estos usos por el Esquema de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los espacios integrantes del espacio público según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 86: SISTEMA VIAL

El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural, como se presenta en el plano correspondiente.

El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías Nacionales
2. Regionales que lo cruzan
3. Las vías locales principales y secundarias

ARTÍCULO 87: PLAN VIAL URBANO:

Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

El Plan vial es un instrumento de planificación mediante el cual se logra la optimización, mejoramiento, adaptabilidad y proyección de las vías de las áreas urbanas, áreas de futura expansión y áreas rurales, constituyéndose en un elemento ordenador y regulador de los usos del suelo y del sistema de vial y de transporte.

ARTICULO 88. - OBJETIVOS DEL PLAN VIAL. El plan vial persigue los siguientes objetivos:

- a. Identificar los conflictos existentes dentro de la malla vial urbana y rural como resultado de confrontar las condiciones de la infraestructura vial existente y necesidades de movilización de la población.
- b. Satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas, haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponibles.
- c. Servir de mecanismo de control del desarrollo urbano y rural del municipio.
- d. Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales a fin de garantizar la racionalización en el empleo de los recursos.
- e. Introducir en la red vial la flexibilidad necesaria en cuanto a programas de ejecución para satisfacer las necesidades actuales que permitan su adaptación a los cambios del municipio en el futuro.

ZONAS VIALES.

ARTICULO 89. ZONAS VIALES. Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

Las vías, tanto las que sean de uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público.

Las vías son por regla general bienes de uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

ARTICULO 90. AREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO. Las áreas de control ambiental o de aislamiento se definen como las franjas de terreno no edificable que se extienden a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto principal de aislar el entorno del impacto urbano generado por la misma vía y para mejorarlas paisajista y ambientalmente.

Las áreas a las que se refiere este artículo, forman parte integrante de las zonas viales, son anexidades de las mismas y por lo tanto comulgan con las características del espacio público, diferenciándose solo en los requisitos de adecuación y equipamiento propios de su naturaleza.

ARTICULO 91- ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

Las áreas para las vías del sistema vial general que negocie o adquiera el Municipio de Sutatausa.

Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al Municipio de Sutatausa, por el urbanizador.

Los puentes, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

PARÁGRAFO: Las vías públicas no podrán ser encerradas de forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito.

Por lo tanto solo podrán establecerse controles para efectos de seguridad ejercidos por las autoridades Municipales o por los particulares, y siempre que los diseños de equipamiento urbano requeridos para el ejercicio del control cuenten con la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 92. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

Las vías privadas y comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.

Las zonas privadas de circulación peatonal.

Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que construyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

ARTICULO 93. ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCION DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VIAS. Son las áreas, franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial, tienen además por objeto prever el espacio público vial del Municipio con miras a su paulatina consolidación,

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la Oficina de Planeación Municipal determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial.

Corresponde a la Oficina de Planeación definir con detalle las zonas de reserva vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando los juzgue conveniente, para lo cual las autoridades de policía, prestarán la colaboración necesaria.

También es función de la Oficina de Planeación Municipal, señalarlas cartográficamente e informar de ello a la Oficina de Catastro de la jurisdicción.

ARTICULO 94. ZONAS DE RESERVA PARA EL TRANSPORTE. Podrán además definirse zonas de reserva vial específicamente requeridas para la implantación de los siguientes sistemas de transporte.

Ciclovías: son aquellas zonas de reserva vial específicamente definidas para la implantación de sistemas de recreación en bicicletas o similares.

Alamedas: son aquellas zonas de reserva vial específicamente definidas para la implantación de sistemas peatonales a través de corredores verdes, dotados de la necesaria arborización ornamental. Estos sistemas pueden estar integrados con los sistemas de ciclovías.

ARTICULO 95. MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS VIALES. El mantenimiento de las zonas viales, está a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, de conformidad con las previsiones presupuestales.

PARAGRAFO 1: Para efectos de mantenimiento de zonas viales se tendrán en cuenta únicamente aquellas vías que se encuentran dentro de cada una de las clasificaciones de la red vial. Y para establecer prioridades en la programación se tendrá en cuenta la clasificación mencionada.

PARAGRAFO 2: La comunidad que se beneficia por las obras que se realicen en las vías están en la obligación de colaborar con el Municipio en el mantenimiento de las cunetas, en la limpieza de las Alcantarillas y la rocería de la vegetación aledaña a la zona vial. Estas actividades deben ser coordinadas entre la Oficina de Planeación Municipal y la Junta de Acción Comunal del sector.

NORMAS VIALES

Para el correcto uso, diseño y complementación del sistema vial general se tendrán en cuenta las normas generales que se mencionan en los artículos siguientes:

ARTICULO 96- VALORIZACION EN LAS VIAS. La apertura, ampliación, rectificación y regulación de vías locales podrá ejecutarse mediante el sistema de valorización o por convenio directo con los propietarios de los predios afectados por las obras proyectadas. A partir de la sanción del presente acuerdo la ejecución de obras del sistema vial se adelantarán por valorización o generaran la correspondiente plusvalía.

En las obras de vías que se ejecuten por el sistema de valorización el presupuesto de la obra deberá incluir todos los costos que formen parte integral de los mismos.

ARTICULO 97.- CESION DE VIAS POR PARTE DE URBANIZADORES. Las vías correspondientes a la red local en terrenos en proceso de urbanización, deberán ser construidas y cedidas al Municipio gratuitamente por el urbanizador. La construcción de vías locales en zonas por desarrollar estarán a cargo del urbanizador o persona que adelante un loteo cualquiera, pero el diseño geométrico deberá contar con la previa aprobación de la Oficina de Planeación. La Interventoría de la obra estará a cargo de la Oficina de Planeación o la entidad que ella designe.

ARTICULO 98. SENTIDO DE LAS VIAS. Las vías básicas operarán en doble sentido o en su defecto deberá existir una vía alterna que opere en sentido contrario para crear un par vial.

ARTICULO 99. - AFECTACION DE LAS VIAS. Cuando un terreno se encuentre afectado por vías del plan vial, el propietario deberá ceder obligatoriamente el 7 % del área bruta del mismo, para la construcción de la vía. Cuando el área afectada excediere de este 7% dicho excedente será negociado por la Alcaldía Municipal.

PARAGRAFO 1: Facúltase al alcalde para que reglamente el procedimiento de negociación de que trata este artículo, teniendo previo concepto de la Oficina de Planeación y el correspondiente avalúo del Agustín Codazzi o de peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes..

PARAGRAFO 2: Cuando un predio se encuentre destinado a zona verde institucional y este afectado por las vías del plan vial que regule el presente acuerdo, la afectación solo podrá tener lugar en el momento en que dichos terrenos cambien de uso.

PARAGRAFO 3: La negociación de áreas sobrantes que no llegaren a utilizar o de áreas necesarias para la extensión, ampliación o regulación de vías, podrá ser adelantada por el alcalde, con la asistencia técnica de la Oficina de Planeación previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento, en forma directa con los propietarios de los predios afectados sin recurrir a la licitación o subasta.

PARAGRAFO 4: Se entiende como sobrante de área que resulte al descontar el área necesaria para las obras de vías y que no tienen posibilidad de desarrollo propio, de acuerdo con las normas vigentes o las características del lote sobrante.

ARTICULO 100. AFECTACION DE PREDIOS - Cuando se produzcan retrocesos de fachadas, como consecuencia de las obras previstas en el plan vial, el alcalde con la asistencia de la Oficina de Planeación procederá a la correspondiente negociación con aplicación de las normas pertinentes.

ARTICULO 101. - ZONA VERDE EN LAS VIAS. Todo nuevo desarrollo que tenga frente sobre las vías debe contemplar una zona verde arborizada que hará constitutiva del área destinada al andén. En sectores en donde por razón de su mínimo desarrollo no pueda exigirse dicha zona de protección, se obliga el antejardín respectivo de acuerdo al tipo de vías.

PARAGRAFO. Cuando se planteen frentes de lotes en nuevos desarrollos sobre vías con zona de protección ambiental se debe contemplar una calzada entre estos y la zona de protección ambiental.

ARTICULO 102. ESTUDIOS VIALES. Todo estudio de soluciones viales que se adelanten por entidades distintas a la Oficina de Planeación Municipal debe tener concepto previo de esa dependencia.

ARTICULO 103. – CUMPLIMIENTO DE NORMAS. Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas por el presente acuerdo, la Oficina de Planeación con aprobación del Consejo Consultivo de Ordenamiento podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

Cuando no exista el proyecto específico de una vía el urbanizador debe presentar a estudio y aprobación de la Oficina de Planeación el diseño de rasantes de acuerdo con los proyectos de acueducto y alcantarillado.

ARTICULO 104.- PLANEACION Y EJECUCION OBRAS PLAN VIAL. La Oficina de Planeación y el Consejo Consultivo de Ordenamiento tendrán a su cargo la programación, proyección y ejecución de obras del plan vial. El Consejo Consultivo de Ordenamiento, tendrá como función en estos aspectos, aprobar tales programas y proyectos.

Igualmente corresponde a la Oficina de Planeación, conjuntamente con el Consejo Consultivo de Ordenamiento, la función de planear, coordinar y evaluar las materias de que trata el presente acuerdo y complementariamente deberán hacer los ajustes que sean necesarios durante el proceso de implantación del plan, mediante resolución expedida por el Consejo.

ARTICULO 105.- ESTUDIOS A REALIZAR. La Oficina de Planeación será la responsable de adelantar los siguientes estudios:

- Inventario de vías locales que requieren ampliación, reconstrucción o terminación y estudio de este, para efectos de ejecución de obras viales.
- Determinación el orden de prioridades para ejecución de obras viales.
- Establecer los servicios complementarios que requiere la red vial: Parqueaderos y señalización, etc e inclusión de los mismos en el plan vial para su ejecución.

ARTICULO 106. – REQUISITOS PARA LA INCORPORACION DE CARRETEABLES AL PLAN VIAL MUNICIPAL.- Para la incorporación de carreteables existentes y que no estén oficialmente acogidos por el plan vial se deberán cumplir los siguientes requisitos y su incorporación se realizará mediante acuerdo municipal.-

1. Presentar solicitud ante la Oficina de Planeación..
2. El carreteable debe cumplir con las especificaciones establecidas mas adelante para vías interveredales.
3. La vía debe beneficiar mínimo a treinta (30) familias residentes en el sector.
4. Se debe anexar acta compromisoria de los beneficiarios afectados en el caso de requerirse cesiones para el cumplimiento de las especificaciones establecidas.

PARAGRAFO: Se dará prelación a aquellos carreteables que permitan la continuidad de la malla vial, es decir que sus extremos corresponden a intersecciones con otras vías del plan vial.

ARTICULO 107. – CUMPLIMIENTO DE ESPECIFICACIONES.- Las vías existentes que no cumplen las especificaciones establecidas en este acuerdo serán objeto de corrección en el evento de que se presenten obras, nuevos desarrollos o cuando las circunstancias lo exijan o lo faciliten. en todo caso la Oficina de Planeación determinará tales circunstancias y fijará la correspondiente especificación.

ARTICULO 108. - CONSIDERACIONES PARA VIAS (VRP) Y (VRS) El Consejo Consultivo de Ordenamiento propondrá a los órganos respectivos del nivel nacional y /o departamental las propuestas que consideren necesarias para mejorar, ampliar o corregir las vías tipo VRP y VRS.

ARTICULO 109. – ANTEJARDINES Las zonas de antejardín previstas en el presente acuerdo podrán ser modificadas por la Oficina de Planeación, previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento cuando las características de los desarrollos existentes indiquen la conveniencia de dicha modificación.

ARTÍCULO 110. – FACULTADES DEL ALCALDE. El Alcalde con previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento queda facultado para que ordene la ejecución total o parcial de las vías de este plan vial, salvo los casos previstos en las disposiciones vigentes sobre reglamentación de urbanizaciones y lotificaciones de este acuerdo y de otra normatividad vigente, los cuales deberán regirse por dichas disposiciones.

CLASIFICACION DE VÍAS.

ARTÍCULO 111. – CLASIFICACION DE REDES VIALES. Adóptase la siguiente clasificación de redes viales como elementos del sistema vial general o conjunto de vías construidas y zonas de reserva para futuros proyectos viales:

- **Vía Regional Principal (VRP):** Es aquella que conecta entre sí los municipios con población mayor a 100.000 habitantes o con municipios entre 30.000 y 100.000 habitantes y sirve de acceso y abastecimiento a los centros urbanos, sin penetrar en el área urbana de tráfico regional preferiblemente.
- **Vía regional Secundaria (VRS):** Es aquella que conecta entre sí los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes o con municipios con población inferior a 30.000 habitantes.
- **Vía de penetración rural (VPR):** Une las vías VRP o VRS con zonas rurales y permite la salida de las zonas rurales aisladas.
- **Vía InterVeredal (IV):** Interconecta los sectores veredales entre sí o con las vías VPR.
- **Caminos (C):** Es el conjunto de vías urbanas y rurales para el uso exclusivo de peatones, ciclistas, semovientes, carretas de tracción y similares. Pertenecen a esta clasificación las vías denominadas según sus características de origen o de uso como caminos indígenas, reales, nacionales, de herradura, senderos, trochas y similares.
- **Ciclovia:** Son las que tienen como fin propio la actividad recreativa en bicicleta esta puede ser permanente cuando cumple un diseño especial geométrico y transitoria cuando se cierra una vía determinada por un lapso de tiempo definido.
- **Sendero:** Son aquellos caminos por donde solo se puede transitar a pie estos solo se dedican a la actividad educativa del medio ambiente, su tránsito peatonal será coordinado con la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA, esto con el objetivo de evitar desestabilización del ecosistema debido a su fragilidad.
- **Vía Urbana de Primer Orden (VU-1):** Interconecta los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes sectores del Municipio. Por sus especificaciones facilita el enlace entre los puntos importantes del Municipio. Es una vía de mayor tráfico urbano que sirve para definir los sectores y de relación de enlace entre estos.
- **Vía Urbana de Segundo Orden (VU-2):** Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.
- **Vía Urbana de Tercer Orden (VU-3):** Corresponde a aquellas vías locales de tipo secundario que complementan la malla vial dentro de cada uno de los barrios y proyectos urbanísticos.
-
- **Vía urbana Peatonal (VU-4):** Su función es la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrio y ocasionalmente el tránsito de vehículos en el caso de acceso a garajes de las viviendas que se encuentren sobre dicha vía.

ARTÍCULO 112.– ESPECIFICACIONES PARA VIAS Adoptasen las siguientes especificaciones generales para las vías anteriormente clasificadas.

- **Vías VRP**
- Ancho de calzada: 7 metros mínimo
- Bermas: 4.00 metros
- Retrocesos: 15 metros a partir del eje de la vía
- Estacionamiento: Sobre bahías
- **Vías VRS**
- Ancho de calzada: 6 metros mínimo

- Bermas: 2.00metros
- Retrocesos: 15 metros a partir del eje de la vía
- Estacionamiento: No se permiten
- **Vías VPR**
- Ancho de calzada: 5 metros mínimo
- Bermas: 1metro
- Retrocesos: 10 metros a partir del eje de la vía
- Estacionamiento: No se permiten
- **Vías IV**
- Ancho de calzada: 5 metros mínimo
- Bermas: 0.5 metros
- Retrocesos: 3 metros a partir del borde
- Estacionamiento: No se permiten
- **Caminos y Senderos**
- No cumplen una especificación determinada.
- **Vías VU-1**
- Ancho total: 10 metros mínimo
- Ancho y número de calzadas: 1 calzada de siete metros
- Ancho de andenes: 2.0 metros mínimo
- Radio mínimo de empate: 5 metros
- Retrocesos: En zonas comerciales, 2.5 metros
- En zonas de vivienda, 2.5 metros
- mínimo para el antejardín
- Se permite estacionamiento en un solo costado
- **Vías VU-2**
- Ancho total: 9 metros mínimo
- Ancho y número de calzadas: 1 calzada de seis metros cada una
- Ancho de andenes: 2.0 metros mínimo
- Radio mínimo de empate: 5 metros
- Retrocesos: 2.0 metros mínimo a partir del paramento propuesto
- Se permite estacionamiento en un solo costado
- **Vías VU-3**
- Ancho total: 6 metros mínimo
- Ancho de andenes: 1.5 metros mínimo

- Radio mínimo de empate: 5 metros
 - Retrocesos: 1.5 metros a partir del paramento
 - propuesto
- No se permiten estacionamientos.

ARTÍCULO 113. – DESCRIPCION DE VIAS PARA CADA CLASE. A continuación se describen las vías que pertenecen a cada clase de la clasificación del artículo anterior:

VIAS RURALES

Vías Regionales Principales (VRP)

Con un ancho proyectado de 30 Mts ubicada en la parte Occidental del territorio es la Carretera Central que de Zipaquirá conduce hacia Ubaté y otras ciudades y poblaciones de Cundinamarca, Boyacá y del país.)

Vías Regionales secundarias. (VRS).

El Municipio de Sutatausa cuenta con varias vías regionales secundarias de gran importancia pues cumplen el papel de conectores con los Municipios vecinos y la región. Las principales son:

- a. Vía que viene del Municipio de Tausa, pasando por el sector Boquemonte, pueblo viejo, el pantano; entra a Sutatausa por la vereda el Salitre atravesándola de sur a norte y luego pasa a la vereda naval y empata con la carretera central del norte.
- b. Vía que viene de Cogua, pasa por la represa del Neusa, la vereda de Llano grande, vereda lagunitas, hasta el sector los candados entrando en Sutatausa por la vereda Pedregal, luego pasa a la vereda naval y va a empatar al costado occidental de la carretera central del Norte a la altura del casco urbano del Municipio. Esta vía es de gran importancia ya que es un canal de comunicación entre los Municipios de Cogua, Tausa y Sutatausa.
- c. Carretera que desprende de la central del norte en el sector tierra negra del Municipio de Tausa, entra al Municipio de Sutatausa por la vereda Peñas de Boquerón pasando por un lado de la inspección de policía de dicha vereda, luego sigue por territorio del Municipio de Cucunubá, pasando por una zona importante de explotación de carbón (minas: el lucerito, el volador, san miguel etc.), es una vía de gran importancia pues hace parte de la proyectada troncal del carbón que tiene como objetivo unir los Municipios de Cundinamarca y Boyacá, productores del mineral. En la actualidad está sin pavimentar y presenta algunos sectores críticos por su poco ancho.
- d. Vía que comunica el casco urbano del Municipio de Sutatausa con el sector de Tausavita limite con el Municipio de Ubaté y salida para el mismo. Atraviesa la vereda de Santa Barbara de sur a norte y luego la vereda Palacio hasta el sector Tausavita, luego continua hasta el Municipio de Ubaté.
- e. Vía que viene del Municipio de Carmen de Carupa y entra por tres derivaciones al Municipio de Sutatausa en la vereda Chipaquín, hasta

empatar con la carretera central del norte en el sector de la hacienda Sotar, el último tramo de esta vía es más angosto.

- f. Vía que viene del Municipio de Carmen de Carupa, entra a Sutatausa en el sector Buenos Aires vereda Hato Viejo y atraviesa la vereda en sentido oeste- este y en dos ramales que luego se unen en el sector alto del buey , para pasar a la vereda ojo de agua y salir al costado occidental de la carretera central del norte a la altura del casco urbano del Municipio de Sutatausa

Las Ciclovías Con un ancho de (2 o 3) dos o tres metros en un solo carril, que se destinara exclusivamente a la circulación de bicicletas y que se proyectan como un sendero turístico, que conduzca del casco urbano a los sitios de interés del Municipio, este proyecto requiere de un estudio específico que permita fijar que vías serán habilitadas como ciclovías y que adecuación se debe hacer de las mismas.

Los Senderos

Son caminos peatonales que se emplean especialmente en lugares escabrosos, de escasos habitantes en las partes altas de las montañas, en aquellos lugares de vegetación espesa, en las cuales se dificulta la construcción de vías.

VIAS URBANAS.

Vías Urbanas de Primer Orden (VU- 1)

Corresponde a: - calle 4 desde la carrera2 a la carrera 4 , diagonal quinta entre carrera 4 y carrera 5, calle 5 entre carrera 5 y carrera 6 .

- Calle 3 entre carrera 0 y carrera 3, diagonal primera entre carrera 3 y carrera 5 B

Vías Urbanas de Segundo Orden (VU-2)

Carrera 1^a entre calles 3^a y 7^a

Carrera 2^a entre calles 3^a y 7^a

Carrera 3^a entre calles 3^a y 6

Carrera 4^a entre diagonal 1^a y calle 7^a

Carrera 5^a entre diagonal 1^a y calle 7^a

Carrera 5^a B entre calles 1^a y 7^a

Carrera 6^a entre carreras 1^a y 7^a

Vías Urbanas Cuarto Orden. (VU-3)

Calle 3^a entre carreras 3^a y 5^a

Calle 4^a entre carreras 4 y 6

Calle 4^a entre carreras 0 a 2

Calle 5^a entre carreras 2^a y 3a

Calle 6^a entre carreras 2^a y 5^a

Calle7 entre carrera 2^a y 7^a

Vías Urbanas Peatonales (VU-4)

Carrera 5A entre calle 7^a y carrera 5^a

Calle 2 entre carrera 4^a y 5^a

OTRAS DISPOSICIONES

ARTICULO 114.- TRANSPORTE DE MATERIALES. Para el transporte de materiales sobre las vías de la jurisdicción del municipio de Sutatausa, se atenderán las siguientes normas:

1. Los vehículos para tal fin deberán tener involucrados a 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 escarmiento de material húmedo durante el transporte. Por lo tanto, el contenedor o el platón debe estar constituido por una estructura continua que en su contorno no contenga roturas, perforaciones, ranuras o espacios. Los contenedores o platoes empleados para este tipo de carga deberán estar en perfecto estado de mantenimiento. La carga deberá ser acomodada de tal manera que su volumen este a ras del platón o contenedor, es decir, a ras de los bordes superiores mas bajos del contenedor o platón. Además, las puertas de descargue de los vehículos que cuenten con ellas, deberán permanecer debidamente aseguradas y herméticamente cerradas durante el transporte.

2. No se podrá modificar el diseño original de los contenedores o platoes de los vehículos para aumentar su capacidad de carga en volumen o en peso en relación con la capacidad de carga del chasis.

3. Es obligación cubrir la carga transportada con el fin de evitar dispersión de la misma o emisiones fugitivas. La cobertura deberá ser de material resistente para evitar que se rompa o se rasgue y deberá estar sujeta firmemente a las paredes 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.

4. Los vehículos mezcladores de concretos o de otros elementos que tengan alto contenido de humedad deben tener los dispositivos de seguridad necesarios para evitar el derrame del material de mezcla durante el transporte. Si además de cumplir con las medidas a que se refieren los numerales anteriores, hubiere escape, pérdida o derrame de algún material o elemento de los vehículos en áreas de espacio público, este deberá ser recogido inmediatamente por el transportador, para lo cual deberá contar con el equipo necesario.

PARAGRAFO: Los transportes de otros elementos deben cumplir las normas sanitarias y demás establecidas por la ley.

ARTICULO 115.- OBTENCIÓN DE TERRENOS:

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 las vías.

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

ARTICULO 116. INSTALACION DE REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN LAS VIAS. 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.

La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO La Oficina de Planeación se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

PARÁGRAFO La Oficina de Planeación se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

ARTICULO 117. NOMENCLATURA URBANA:

La nomenclatura urbana será adoptada según las especificaciones contenidas en el acuerdo de nomenclatura urbana. anexo

ARTICULO 118: SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento estará a cargo de la unidad de Desarrollo Social del Municipio.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total. Y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

ARTÍCULO 119: SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS. Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 120: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por la plaza de mercado, matadero, cementerios, Templos, atención de emergencias (organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del EOTM armonizando con el PDM..

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 121: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento y construcción de vivienda, en coordinación con el gobierno nacional y departamental. El Municipio pondrá en marcha diferentes programas de vivienda entre los que tienen prioridad el mejoramiento en el sector urbano, y la construcción VIS en el sector rural, para ello se tendrá como base de asignación de subsidios el SISBEN y las recomendaciones de reubicación de viviendas ubicadas en zonas de riesgo según diagnóstico del CLOPAD.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTICULO 122.- DEFINICION. Las normas urbanísticas generales son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

FORMAS DE DESARROLLO DESARROLLO POR URBANIZACIÓN ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 123.- URBANIZACION. Urbanización es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto situado al interior de las áreas urbanas o dentro de los sectores de las áreas de expansión urbana, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos, de conformidad con los reglamentos vigentes en la materia.

Los predios situados dentro de los terrenos que han cumplido este proceso de desarrollo por urbanización se denominan "predios urbanizados" y, en la medida en que cuenten con normas específicas que permitan construir edificaciones sobre ellos para el desenvolvimiento de usos urbanos, se denominan "predios edificables".

Por regla general los predios urbanizados son edificables. Cuando se advierta que un predio o conjunto de predios, ha sido urbanizado conforme a reglamentaciones vigentes para la época en la que se adelantó el proceso de urbanización, o que fue legalizado, pero por deficiencias en el proceso de reglamentación urbanística del área, no cuenta con normas específicas que enmarquen la actividad edificadora, o aquella sean insuficiente como soporte para la expedición de licencias, debe corregirse tal deficiencia mediante reglamentación que contenga las reformas, adiciones o modificaciones necesarias de las normas originales y si fuere preciso, estas podrán ser subrogadas en su totalidad.

Esta reglamentación se efectuará dentro del marco del proceso de desarrollo por construcción de que trata la subdivisión siguiente.

ARTICULO 124.- URBANIZACION EN DESARROLLO. Urbanización en desarrollo es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por la Oficina de Planeación y durante la vigencia de la misma.

La caducidad o expiración de la licencia o de los plazos en ella contenidos, permitirá determinar si los responsables del proceso de desarrollo han dado cumplimiento oportuno a sus obligaciones y compromisos.

ARTICULO 125.- AREAS URBANIZADAS. A partir de la expedición del presente Acuerdo, se consideran urbanizados los terrenos en los que, de conformidad con las normas específicas de tratamientos, se culminen las obras de urbanismo y se haga entrega de ellas así como de las zonas de cesión, a satisfacción de las autoridades encargadas de recibirlas, siempre y cuando se trate de la modalidad de urbanización denominada "Proceso de Desarrollo Normal", que se define más adelante.

También se consideran urbanizados:

Los terrenos ubicados dentro del perímetro urbano actual, que fueron urbanizados en la misma modalidad de "Proceso de Desarrollo Normal", con anterioridad al presente Acuerdo, conforme a las reglamentaciones urbanísticas vigentes entonces.

Los terrenos desarrollados en la modalidad de "Desarrollo Progresivo" que hayan completado su proceso de mejoramiento, en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo complementen en el futuro.

MODALIDADES DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 126.- MODALIDADES DEL PROCESO DE URBANIZACION. Los procesos de urbanización podrán adelantarse en la modalidad de "Desarrollo Normal" o en la modalidad de "Desarrollo Progresivo".

ARTÍCULO 127.- URBANIZACION POR DESARROLLO NORMAL. Es la modalidad del desarrollo por urbanización mediante la cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas dentro del plazo de la vigencia de la licencia de urbanización y como requisito previo a la expedición de licencias de construcción.

El "Desarrollo Normal" es la modalidad corriente de desarrollo por urbanización, previsible por las normas específicas que se adopten para todos los terrenos urbanizables del Municipio de Sutatausa, cualquiera que sea el tratamiento al que este sometida un área.

ARTÍCULO 128.- URBANIZACION POR DESARROLLO PROGRESIVO. Es una modalidad de desarrollo por urbanización, que permite la entrega de una urbanización residencial, su loteo y la venta de lotes resultantes, para iniciar el desarrollo por construcción partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, que se van completando gradualmente hasta alcanzar niveles normales de infraestructura física, como soporte de las actividades que allí se adelanten.

Las empresas prestadoras de los distintos servicios públicos darán la base para establecer cuales son las obras de infraestructura y saneamiento que se consideran básicas en los distintos sectores del Municipio de Sutatausa y cuales son las características de dicha estructura y de las obras que permitan calificarla como normal.

El desarrollo progresivo en áreas por desarrollar, es una modalidad de excepción dentro del proceso de desarrollo por urbanización, previsible como norma específica sólo para las áreas susceptibles de ser sometidas a los tratamientos de desarrollo.

La posibilidad de adelantar desarrollos en esta modalidad, siempre que este permitido por las normas específicas adoptadas será determinada por la Oficina de Planeación Municipal en la respectiva licencia de urbanización previo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento y de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

ARTÍCULO 129.- OBLIGACIONES DE URBANIZADORES Y PROPIETARIOS EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES SIN DESARROLLAR. Cuando se pretenda adelantar un proceso de urbanización por desarrollo progresivo, deberá presentarse a consideración de la Oficina de Planeación Municipal un programa de las obras y su tiempo de ejecución, así como también de las soluciones que se propongan para suplir las deficiencias de servicios mientras se completan dichas obras.

Las licencias de urbanización deberán reflejar las obligaciones y compromisos de los urbanizadores, sus delegados, fideicomisarios o sucesores, así como los plazos y garantías que deben constituir a favor del Municipio de Sutatausa para amparar su cumplimiento, sin perjuicio de las obligaciones de orden legal o contractual que contraigan con los adquirentes de los lotes privados resultantes del proceso de urbanización, con las personas o entidades administradoras de los inmuebles de la comunidad de adquirentes, o sus representantes y mandatarios, o con terceros.

Excepcionalmente, y con la finalidad de que puedan ser ofrecidos lotes a menor precio del que tendrían como parte de urbanizaciones adelantadas en la modalidad de desarrollo normal, podrá autorizarse el desarrollo progresivo, sin que el urbanizador adquiera compromiso específico de culminar las obras, quedando estas a cargo de los adquirentes de los lotes privados del proceso de urbanización, a fin de que en el futuro se completen por el sistema de valorización o por programas de regularización, o de renovación, o a través de

formas asociativas de la comunidad de vecinos, o por cualquier otro sistema legalmente admisible.

En el evento previsto en el inciso anterior, deberá expresarse con claridad en la respectiva licencia de urbanización y en los permisos de venta que se otorguen y de las disposiciones legales que los modifiquen y sus reglamentos, hasta donde llegan las responsabilidades de los urbanizadores, cuales son las obras requeridas para completar el desarrollo, cuales los plazos y condiciones para su ejecución y cuales las garantías.

ARTÍCULO 130.- AREAS DE CESION AL ESPACIO PUBLICO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES SIN DESARROLLAR. La modalidad de desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, no autoriza a establecer en los reglamentos del sector, manejo diferenciado en la magnitud, proporción, dimensiones y características básicas naturales de las áreas de cesión, en forma tal que se permita, con el pretexto del desarrollo progresivo, ceder terreno al espacio público en condiciones que no se sujeten a las exigidas por las normas específicas para cualquier modalidad de desarrollo; pero sí podrá reglamentarse el manejo diferenciado con respecto a la dotación, equipamiento y adecuación del espacio público, de manera que puedan completarse las obras en el futuro.

ARTÍCULO 131.- URBANIZACION POR DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO QUE SEAN OBJETO DE LEGALIZACION. Es el proceso mediante el cual, las áreas, asentamientos, barrios o desarrollos legalizados o en proceso de legalización, deben ser objeto de mejoramiento, por habilitación y en los cuales se dan, entre otras, una o varias de las situaciones siguientes.

Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos, indispensables para la digna subsistencia de sus habitantes.

Que no goce a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones del Municipio.

Que el proceso de loteo no haya tenido aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.

ARTÍCULO 132.- URBANIZACION POR DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO DISTINTOS DE LOS DESARROLLOS LEGALIZADOS O EN PROCESO DE LEGALIZACION. También se podrá incluir en las normas específicas que se adopten para los distintos tratamientos de que trata el presente Acuerdo, la modalidad de desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto, en aquellas urbanizaciones legales adelantadas con anterioridad al presente acuerdo por desarrollo progresivo, para las que no se hayan previsto los sistemas de normalización, o que habiéndolos previsto, no hubieran sido llevados a cabo y en las urbanizaciones adelantadas por desarrollo normal en que los urbanizadores y propietarios hubieren incumplido sus obligaciones y compromisos.

PARÁGRAFO: En los casos de que tratan este artículo y el anterior, se pueden adoptarán planes y programas de habilitación para dichas zonas.

CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL ARTERIAL EN LAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 133.- PROPORCION DEL AREA DE CESION OBLIGATORIA PARA LA CONFORMACION DEL SISTEMA VIAL ARTERIAL. En las normas específicas que se adopten, se determinará la proporción del área de los predios que deba ser entregada como cesión obligatoria a título gratuito para la ejecución del plan vial arterial en aquellos predios en los que se hayan previsto zonas de reserva vial para dicho plan, proporción que no podrá ser inferior a un 7% del área bruta del terreno a urbanizar.

Si la afectación es superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el Municipio, siguiendo el procedimiento establecido por la ley 388 para la enajenación voluntaria.

El cálculo de las áreas se hará con base en la sección transversal de la vía que incluye calzadas, andenes, y separadores en caso de haberlos.

1.CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL LOCAL EN LAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 134.- AREAS PARA LA CONFORMACION DEL SISTEMA VIAL LOCAL. En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características generales:

Que constituya una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

Que los accesos de las vías locales a las del plan vial arterial sean planteados de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre la materia.

Que exista acceso de las vías locales a las zonas verdes y comunales.

Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no sean superiores a cuatro hectáreas, cuando se trate de desarrollos residenciales.

Que el sistema vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular, peatonal, ciclovías, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

Que el área ocupada por las vías locales más el área de las vías que hagan parte del sistema vial arterial no sea inferior a un veinte por ciento (20%) del área neta urbanizable.

ARTÍCULO 135.- IDONEIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DEL SISTEMA VIAL

LOCAL. Así como se consagra la aptitud o viabilidad de las edificaciones para los usos permitidos, se requiere también de la aptitud del entorno sometido a la influencia de determinados establecimientos como requisito para su funcionamiento.

Por tanto en las reglamentaciones específicas se podrán adoptar normas especiales que garanticen la idoneidad de los sistemas viales locales para el desenvolvimiento de determinados usos permitidos, que requieran de particulares características y especificaciones técnicas, de diseño o de equipamiento de las zonas viales.

Cuando se den usos distintos del residencial a lo largo de las vías la Oficina de Planeación Municipal podrá determinar anchos mayores.

ARTÍCULO 136.- DEFINICION DE LA SECCION TRANSVERSAL DE LAS ZONAS VIALES LOCALES Y SU DISEÑO. Corresponderá a los urbanizadores presentar los planteamientos de diseño de las zonas viales conforme a las exigencias que al respecto haga la Oficina de Planeación Municipal o que se contengan en las normas específicas, con base en el uso de la vía, proyección de tráfico y las demás condiciones de la estructura urbana del sector. Los planteamientos del urbanizador deben contener todos los aspectos de diseño geométrico, adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación de las zonas viales.

2.CONFORMACIÓN DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE AREAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL EN LAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 137.- CESIONES "TIPO A". De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y del Municipio, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas complementarias a los sistemas viales.

Dichas áreas se denominan genéricamente Cesiones Tipo A , y su proporción no será inferior a un 20 % del área neta urbanizable. Podrán ubicarse en varios globos de terreno pero siempre y cuando su área no sea inferior a 750 metros cuadrados.

PARAGRAFO 1: En proyectos cuya modalidad sea la de Desarrollo Integral se podrá reducir esta cesión hasta el 15 % cuando se presenten planteamientos arquitectónicos en los que la cesión al espacio público de elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados urbanizados, sea de particular interés para el desenvolvimiento de la actividad urbana del sector, de tal manera que en el proceso de desarrollo por construcción, se complemente el sistema general de espacio público y comunal siempre y cuando se cuente con el respectivo concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

PARAGRAFO 2: La totalidad de cesiones correspondientes al plan vial local ,zonas verdes y zonas comunales será gratuita y se protocolizará mediante escritura pública. Constituyéndose en un requisito indispensable para la conexión definitiva de los servicios públicos.

ARTÍCULO 138.- PORCENTAJES DE CESION EN NORMAS ESPECIFICAS. En normas específicas, los porcentajes de cesiones tipo A se graduarán teniendo en cuenta la importancia urbanística del proyecto, al relacionarlos con: El hecho de que se adelante desarrollo integral. La presencia e intensidad de los usos complementarios y compatibles cuando se trate de áreas o zonas de actividad especializada. El hecho de que las áreas de cesión se integren con otras pertenecientes a urbanizaciones colindantes. El porcentaje de áreas tipo B.

La densidad habitacional, ocupación y alturas permitidas, y la intensidad del uso principal.

ARTÍCULO 139.- DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE CESION TIPO A. Las áreas correspondientes al sistema de cesiones tipo A podrán ser asignadas a la conformación o complemento de diversas formas de uso público así:

A. A formas recreativas de uso público y de equipamiento comunal público.

B. A formas de uso público complementarias, bien sea del propio sistema recreativo de uso público y de equipamiento comunal público, o bien del sistema vial local.

ARTÍCULO .140 - SISTEMAS RECREACIONAL PUBLICO Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO. Las áreas de cesión tipo A se destinarán a los siguientes elementos que conforman los sistemas recreacional público y de equipamiento comunal público:

Uso recreativo: Parques y zonas verdes recreacionales, plazas, plazoletas y campos deportivos abiertos.

Equipamiento comunal público:

Instalaciones de servicios comunitarios, entre otros los que se enumeran a continuación:

Culturales

Religiosos (capilla)

Deportivos en espacios cerrados o construidos

De salud (puestos de salud)

Centros de atención al menor, como guarderías, e instalaciones de las entidades de asistencia social.

Salones comunales

Centros integrales comunales

Instalaciones para servicios de seguridad de la comunidad

Instalaciones de producción y mercadeo y uso comunitario:

Centros de acopio y almacenes cooperativos

Talleres artesanales y microempresas comunitarias

Instalaciones de servicios públicos

PARÁGRAFO PRIMERO. En ningún caso el área destinada a los servicios de que trata el literal B del presente artículo podrá corresponder a más del 40% del área total de cesión tipo A.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En las zonas de cesión al espacio público se contemplarán espacios de accesibilidad para la población de tercera edad y discapacitados.

ARTÍCULO 141.- CESIONES TIPO A DESTINADAS A LA COMPLEMENTACION DEL SISTEMA VIAL. El porcentaje de cesión tipo A susceptible de ser destinado a complemento del sistema vial tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías zonales y locales.

Este porcentaje podrá destinarse a alguno de los siguientes elementos del espacio público:

Area vial de uso público adicional, como sobreancho en las vías exigidas, correspondientes a calzadas adicionales, separadores o sobreanchos de andenes. Los sobreanchos se contabilizarán con base en la sección transversal mínima exigida. En caso de los andenes dicho sobreancho deberá significar un incremento de por lo menos el 50% del ancho mínimo exigido.

Ciclovías

Areas de estacionamiento público

Alamedas

PARÁGRAFO. En los casos en los cuales los sobreanchos viales deban tener continuidad a todo lo largo de la vía, resultando un área superior al porcentaje máximo destinable al sistema vial, la Oficina de Planeación Municipal podrá permitir un incremento de dicho porcentaje, sin sobrepasar el 30% del área total de cesión tipo A.

ARTÍCULO 142. LOCALIZACION DE LAS AREAS DE CESION TIPO A. Sin perjuicio de las restricciones que se establezcan en las normas específicas, se definirá la localización de las áreas de cesión tipo A en los planos oficiales de las urbanizaciones, cumpliendo las siguientes exigencias:

Que se ubiquen contiguas a vías vehiculares.

Que conformen un sistema armónico y continuo de zonas públicas, integrado por los distintos elementos que constituyen el espacio público.

Que no estén ubicadas sobre zonas de reserva vial o cualesquiera otras zonas de reserva o afectaciones, tales como líneas de alta tensión, ferrocarriles, canales abiertos o cerrados y rondas de quebradas.

Que no estén ubicadas en terrenos cuyas condiciones no permitan el desarrollo de las formas de uso público, o revistan peligros o riesgos, tales como pantanos, barrancos con pendientes mayores al 25% o terrenos que presenten peligro de inundación o derrumbe.

PARÁGRAFO 1. En los terrenos de ladera en los que se permita adelantar el proceso de desarrollo por urbanización, la Oficina de Planeación Municipal podrá permitir la ubicación de las áreas de cesión en pendientes superiores al 25% previa presentación y aprobación de un proyecto de adecuación de dichas áreas que las habilite para contribuir a la conservación del paisaje. Igual procedimiento se aplicará para predios colindantes con rondas. En todo caso para este tipo de autorizaciones se debe contar con el concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

ARTÍCULO 143.- CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE CESION TIPO A. Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empradizadas y dotadas de los servicios públicos necesarios y cuando se trata de construir en ellas edificaciones, deberá obtener licencia de construcción que solicitará la persona o entidad interesada.

En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empradización, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo a especificaciones vigentes sobre la materia. Así mismo el urbanizador deberá dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público. En el caso de exigencia de zonas duras estas deberán entregarse completamente construidas.

ARTÍCULO 144.- PAGO COMPENSATORIO. La Oficina de Planeación Municipal podrá autorizar el pago total o parcial de las cesiones tipo A en cualquiera de los siguientes eventos:

Cuando por razones de las dimensiones del predio, el área de cesión no se requiera o no se pueda integrar con el sistema de espacio público ya producido por otras urbanizaciones. Las cabidas máximas que pueden ser negociadas serán señaladas por las normas específicas.

Cuando dadas las características de ubicación del predio, o las del sistema de espacio público del sector, no se considere conveniente la localización de la cesión a juicio de la Oficina de Planeación Municipal.

En todo caso la autorización debe contar con el concepto favorable del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Los propietarios de los predios que sean autorizados a efectuar el pago compensatorio de las áreas de cesión, podrán hacerlo en dinero, o en terrenos urbanizados o sin urbanizar, dentro de las áreas urbanas o en los sectores de las áreas suburbanas susceptibles de ser incorporadas como áreas urbanas, tomándose como base para la negociación, los avalúos que para el efecto haga el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes.

ARTÍCULO 145.- ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN EL ESPACIO PUBLICO. Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal establecer las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura vial y de las demás obras que deban ejecutarse, ejercer la Interventoría durante su ejecución y recibirlas una vez ejecutadas.

SUBDIVISION PREDIAL

ARTÍCULO 146.- SISTEMAS DE SUBDIVISION AL DESARROLLAR URBANIZACIONES. Todo proyecto de desarrollo por urbanización podrá plantearse con subdivisión del área en manzanas y estas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

Que el loteo propuesto no interfiera con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general.

La pendiente del terreno deberá permitir el libre curso de las aguas lluvias y presentar condiciones favorables para la construcción de alcantarillado sanitario que fluya por gravedad,

Que todos los lotes tengan acceso inmediato a una o más vías de uso público.

Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.

Que las manzanas tengan una dimensión máxima equivalente a una hectárea, dicha manzana debe estar delimitada por una malla vial local vehicular de uso público, o parcialmente por vías vehiculares ó por otros bienes de uso público, a excepción de vías peatonales.

Las normas específicas fijarán dentro del marco de los distintos tratamientos las dimensiones de la manzanas, dentro de las posibilidades máximas señaladas.

PARÁGRAFO. Estas áreas se exigen únicamente para el desarrollo en uso residencial. Para otros usos la Oficina de Planeación Municipal establecerá las áreas, densidades e índices de ocupación..

ARTÍCULO 147.- SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL. Consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización, en áreas menores de propiedad individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público, con acceso inmediato a una vía pública, posibilidad de conexión a los servicios públicos básicos y con una orientación determinada que permita el aprovechamiento máximo de la luz solar, dominio del paisaje y aprovechamiento de las características topográficas.

ARTÍCULO 148.- LOTE MINIMO. En las normas específicas se reglamentarán las dimensiones del lote mínimo permisible, la relación frente y fondo, y la posibilidad de subdivisiones teniendo en cuenta los siguientes factores:

Uso previsto para el lote

Volumetría permitida en el lote

Ancho de vías

Tipo de desarrollo residencial unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar.

PARAGRAFO: Los lotes de esquina tendrán áreas y dimensiones suficientes como para permitir un tratamiento especial de diseño.

ARTÍCULO 149.- SISTEMA DE AGRUPACIONES Consiste en la propuesta de producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales, con dicho propósito, se les somete a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad

PARÁGRAFO PRIMERO. El sistema de agrupaciones definido en este artículo puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las normas específicas señalarán las reglas para el desarrollo por el sistema de agrupaciones, en los casos en que este sistema se considere el más apropiado para el cabal aprovechamiento del suelo urbano.

ARTÍCULO 150.- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público.

Estas áreas se denominan áreas de equipamiento comunal privado o áreas tipo B.

PARAGRAFO: Las cesiones al plan vial, las cesiones tipo A y las cesiones tipo B en toda urbanización deben garantizar en el área urbana un mínimo de quince (15) metros cuadrados por habitante de la urbanización como índice de Espacio Público Efectivo.

ARTÍCULO 151.- PROPORCION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

En las normas específicas deberá preverse el equipamiento comunal privado en la siguiente proporción:

En desarrollos residenciales: Entre 10 y 12 metros por cada 80 metros cuadrados de área neta construida en vivienda.

En desarrollos comerciales: Entre 10 y 18 metros cuadrados por cada 120 metros cuadrados de construcción.

En desarrollos institucionales: Entre 10 y 18 metros cuadrados por cada 120 metros cuadrados de construcción.

En desarrollos industriales: Entre 15 y 25 metros cuadrados por cada 170 metros cuadrados de construcción.

En los usos no residenciales, el equipamiento se calculará sobre el área neta construida, sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

Este equipamiento se exigirá en todo proyecto con área superior a 1200 metros cuadrados..

ARTÍCULO 152.- DESTINACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL EL equipamiento comunal se podrá destinar a los siguientes fines:**A. EN PROYECTOS RESIDENCIALES:**

Recreativos como parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, etc.

Mixtos como el salón múltiple, lavanderías, etc.

Educacionales como guarderías, kinder, jardín infantil, etc.

Asistenciales como enfermerías y puestos de salud

Estacionamientos para visitantes, adicionales a los exigidos por la norma y ubicados dentro del predio.

EN PROYECTOS PARA OTROS USOS:

El área de equipamiento comunal en proyectos comerciales, industriales e institucionales podrá destinarse entre otros a los siguientes usos:

Recreativos o culturales como jardines, plazoletas, canchas deportivas, gimnasios, teatros y auditorios

Mixtos como salones múltiples, cafeterías, depósitos, y guarderías.

Administrativos como oficinas de administración, celaduría y enfermería

Estacionamientos para la estación del público, adicionales a los exigidos por las normas, situados al interior del predio, en primer piso o semisótano.

ARTÍCULO 153.- DISTRIBUCION DE LAS AREAS TIPO B EN DIFERENTES USOS COMUNALES.

En las normas específicas de los tratamientos se establecerá la distribución del área tipo B en áreas mínimas y máximas que deberán ser destinadas a los diferentes elementos del equipamiento comunal, de acuerdo con el tratamiento y el uso principal del desarrollo así:

Las áreas de cesión tipo B, serán del 15% del área total del proyecto y su distribución se realizará de acuerdo a las siguientes características:

a. Uso residencial:

Area total de Cesión Tipo B: 15% del área total del proyecto.

Zonas verdes y recreativas: 40% del área de cesión tipo B como mínimo y hasta un 60% de dicha área.

Servicios comunales: 15% del área de cesión tipo B como mínimo

Estacionamientos adicionales: Mínimo el 10% del área de cesión tipo B .

b. Usos comerciales:

Zonas verdes y recreativas: El 30% del total de área de cesión tipo B como mínimo

Servicios comunales: 15% del área de cesión tipo B como mínimo, con un máximo del 20%

Estacionamientos adicionales: El 30% del área de cesión tipo B y hasta un 40% de la misma

c. Usos industriales:

Zonas verdes y recreativas: El 40% del área de cesión tipo B y hasta un 60% de la misma

Servicios comunales: El 10% del área de cesión tipo B y hasta un máximo del 20%

Estacionamientos adicionales: El 10% del área de cesión tipo B, como mínimo, y hasta un máximo del 40%

d. Usos institucionales:

Zonas verdes y recreativas: El 30% del área de cesión tipo B como mínimo y hasta un 40% como máximo.

Servicios comunales: Mínimo el 10% del área de cesión tipo B y un máximo del 20%

Estacionamientos adicionales: El 30% del área de cesión tipo B , con un máximo del 40% .

ARTÍCULO 154.- UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL. El equipamiento comunal deberá ubicarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad y con acceso directo desde ellas de tal forma que se garantice su posibilidad de utilización por parte de la comunidad. Para su ubicación en áreas con tratamiento de desarrollo, tratamiento de actualización y tratamiento de incorporación en áreas suburbanas de transición se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Desarrollos residenciales

Por lo menos el 70 % del área de equipamiento comunal deberá localizarse a nivel de terreno o primer piso.

Cuando el equipamiento comunal ocupe la totalidad del primer piso o semisótano, integrando como área recreativa o comunal al área libre de los aislamientos, este piso podrá no contabilizarse dentro de la altura total de la edificación salvo que las normas específicas dispongan otra cosa.

Se permitirá igualmente la localización de áreas libres y cubiertas del equipamiento comunal en la cubierta de la edificación salvo que las normas específicas dispongan otra cosa. En este caso dicha área no se contabilizará como piso para efectos del cálculo del área permitida. El área construida del equipamiento deberá ubicarse sobre la parte posterior del edificio retrocedida de la fachada sobre el espacio público.

2. En desarrollos con otros usos:

Por lo menos el 50% del área de equipamiento comunal deberá localizarse a nivel de terreno o primer piso.

ARTÍCULO 155.- ESTACIONAMIENTOS. Los estacionamientos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas: 4.50 metros por 2.20 metros.

En las urbanizaciones y condominios se establece como estacionamiento público de visitantes obligatorio, uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda, los cuales se localizarán dentro del predio y por ningún motivo podrán utilizar el espacio público (parque o vías).

PARAGRAFO: Se deberá adelantar un estudio técnico determinar las necesidades de los distintos sectores de la cabecera municipal con afluencia de vehículos particularmente generadora de impacto urbanístico y así adoptar normas generales para los estacionamientos al servicio del público.

ARTÍCULO 156.- REQUISITOS ADICIONALES PARA URBANIZACIONES. Al desarrollo por urbanización también se le aplicarán las disposiciones de la ley 66 de 1968, ley 78 de 1987, ley 182 de 1948, ley 16 de 1985, decreto ley 365 de 1986.

ARTÍCULO .157.- CESIONES EN PARTICIONES HEREDITARIAS. En este caso las cesiones se conformarán básicamente por:

Las vías requeridas para el desarrollo del loteo, de acuerdo con las especificaciones del plan vial.

Las cesiones tipo A o B las cuales se pueden representar en planteamientos de antejardines.

SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO .158.- CONTROL EN LA FUENTE DE RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS.- La construcción de proyectos urbanísticos nuevos, deberá contemplar en sus diseños y desarrollos constructivos, sistemas de manejo de residuos sólidos y líquidos que incluyan el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales.

ARTICULO .159.- AMPLIACION DE REDES LOCALES. Las ampliaciones que sea necesario introducir a una red de acueductos o alcantarillados ya existentes en una localidad, con motivo de una nueva urbanización estará supeditada a la capacidad instalada que pueda ofrecer el respectivo acueducto o alcantarillado, para lo cual se contará con la certificación que expedirá la Oficina de Servicios Públicos.

ARTICULO 160.- SEPARACION DE ALCANTARILLADOS. Los futuros desarrollos deben garantizar la construcción de alcantarillados separados con el fin de utilizar las aguas lluvias para riego u otros fines y a su vez disminuir el caudal de llegada al sistema de tratamiento de aguas residuales.

ARTICULO 161.- SERVICIOS POR REDES SUBTERRANEAS. Todo nuevo desarrollo deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos.

DESARROLLO POR PARCELACIÓN ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 162.- PARCELACIONES. Se entiende por parcelación el fraccionamiento de un globo de terreno suburbano o rural cuyo fin principal sea

la vivienda y que tenga como propósito secundario la explotación agropecuaria. Los lotes resultantes de la subdivisión, se podrán someter a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad y por lo tanto tendrán servicios comunes y áreas interiores comunes y se regirán por las disposiciones vigentes para estos casos.

PARAGRAFO: También se consideran como parcelaciones aquellas cuya destinación sea la vivienda campestre con fines recreativos.

ARTICULO 163.- CLASIFICACION GENERAL DE PARCELACIONES. Para efectos del presente acuerdo las parcelaciones se clasifican según su ubicación, así:

Parcelaciones suburbanas, son las localizadas en las denominadas zonas suburbanas, con un índice de ocupación máximo del 30%, como se indica en el cuadro siguiente.

	DISPERSA	AGRUPADA
Número Máximo de Viviendas por Ha	5	10
Ocupación Máxima del predio	15%	30%
Area a reforestar con especies nativas	85%	70%

Dispersa: Viviendas Individuales. Agrupada: Vivienda adosada

Parcelaciones rurales, que son las localizadas en las denominadas zonas rurales. Cuyos predios no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determina en el siguiente cuadro.

	Dispersa	Agrupada
Ocupación Máxima/ ha	15%	20%
Area a reforestar	85%	80%

Agropecuaria Tradicional	Dispersa	Agrupada
Ocupación Máxima / ha	15%	20%
Area para explotación agropecuaria o para manejo integrado	85%	80%

Distrito de manejo Integrado	Dispersa	Agrupada
Ocupación Máxima/ ha	15%	20%
Area de Manejo Integrado	85%	80%

De recreación	Dispersa	Agrupada
Ocupación Máxima / ha	15%	30%
Area a Reforestar o de manejo especial.	85%	70%

Dispersa: Viviendas Individuales. Agrupada: Vivienda adosada

PARAGRAFO 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 deben calcular sobre la totalidad del predio.

Se aceptarán índices de ocupación mayores a los establecidos en este artículo en el caso de que se requiera ocupar parte del predio con obras de infraestructura de los servicios básicos tales como tanques de almacenamiento, sistemas de tratamiento y similares e igualmente en el caso de que se prevean zonas de tipo comunal destinadas a la recreación y actividades comunales, o en el caso de dar cumplimiento a las especificaciones que se establezcan para las vías internas.

PARAGRAFO 2: La vivienda agrupada comprende los casos de edificaciones continuas o viviendas adosadas, igualmente se aceptará como vivienda agrupada los casos de viviendas adosadas en grupos de a dos lotes.

ARTICULO 164.- NORMAS GENERALES PARA LA SUBDIVISION EN PARCELACIONES. Para que un terreno pueda ser parcelado deberá reunir los siguientes requisitos:

Estar ubicado en zona previamente calificada como suburbana o rural.

Estar alejados de sitios insalubres y peligrosos

Tener acceso a una vía pública

Deberá tener la posibilidad de suministro de agua que sea apta para el consumo humano, para toda y cada una de las parcelas.

Tener una pendiente que permita el libre curso de las aguas lluvias con desagües que no afecten a terceros y presentar construcciones favorables para la construcción del sistema de alcantarillado previsto.

Las parcelas reunirán las siguientes características:

a.- Tener acceso inmediato a las vías comunales

b.- Posibilidad inmediata de solución y conexión de servicios públicos.

c.- Formas fácilmente deslindables y aprovechamiento de las características topográficas

PARAGRAFO Además las parcelaciones cumplirán las disposiciones de la ley 66 de 1968, ley 182 de 1948, ley 16 de 1985, decreto Ley 365 de 1986, ley 78 de 1987.

ARTICULO 165.-OBLIGACIONES DE LOS PARCELADORES. Son exclusivamente responsabilidad del titular o titulares de la parcelación o de los copropietarios de la misma: La construcción de la infraestructura requerida para la provisión y disposición de aguas, la requerida para la provisión de energía eléctrica y telefonía y demás infraestructura urbanística. Igualmente se incluyen dentro de estas obligaciones la construcción y conservación de vías y prados, así como la recolección y disposición de residuos sólidos y los servicios de vigilancia.

Luego se entiende que el sector público queda exonerado de cualquier inversión que al efecto pueda requerirse.

Además los interesados en parcelar cumplirán las normas establecidas por las empresas prestadoras de los servicios básicos en lo que respecta a las instalaciones requeridas para el suministro de dichos servicios. También tramitarán los permisos que sean necesarios ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

ARTICULO 166.-CESIONES EN LAS PARCELACIONES. Las cesiones en las parcelaciones serán comunales o de tipo B y comprenderán: las vías internas de acceso a la entrada principal de cada una de las parcelas, aquellas áreas tales como zonas de recreación, zonas de ubicación de infraestructura de los diferentes servicios que por su carácter comunal benefician indistintamente a cada uno de los adquirentes de las parcelas o son utilizadas por estos.

SUBDIVISION PREDIAL

ARTICULO 167.- SUBDIVISION PREDIAL EN LAS AREAS SUBURBANAS Y RURALES. Todo fraccionamiento de predios suburbanos o rurales cuyo objeto sea la construcción de vivienda se someterá a las disposiciones establecidas para parcelaciones.

En el caso de subdivisiones hechas por sucesiones, donaciones o por permisos del propietario para que sus herederos directos usufructúen el uso de la tierra para vivienda y que no cumplan con las densidades ni con las áreas mínimas establecidas para parcelaciones, se establecen las siguientes excepciones:

1. Que en el sector donde se ubica el predio tenga características de zona suburbana y se cuente con redes matrices de alcantarillado, de acueducto y de energía eléctrica.

En este caso el área mínima que se aceptará es de 1000 metros cuadrados, siempre y cuando se garanticen los aislamientos que debe guardar la vivienda con respecto a vías, predios vecinos y afectaciones tales como rondas de las quebradas, redes de alta tensión y similares.

Además para la aprobación del loteo es requisito indispensable contar con la certificación de disponibilidad de prestación de los servicios básicos expedida por parte de cada una de las empresas prestadoras de los mismos.

2. Que en el sector suburbano o rural donde se ubica el predio se cuente con redes matrices de acueducto y energía, pero no exista red matriz de alcantarillado.

En este caso el área mínima de cada uno de los lotes será el resultado de adicionar a los 1000 metros cuadrados del numeral anterior el área requerida para el sistema de tratamiento de las aguas servidas que garantice la eficiencia que se establezca en las normas vigentes sobre vertimientos.

Igualmente se aplica lo concerniente a la obligatoriedad de guardar los retrocesos con respecto a las vías y afectaciones y los aislamientos con respecto a los vecinos y lo concerniente a la disponibilidad de los servicios de acueducto y energía.

3. En el sector suburbano o rural donde se ubica el predio no se cuenta con redes matrices de acueducto , alcantarillado, ni energía.

Los interesados del loteo deberán presentar propuestas para la solución de los servicios básicos, las cuales estarán acordes con la normatividad aplicable en estos casos.

El área mínima de los lotes será el resultado de aplicar las disposiciones de los numerales 1 y 2 de este artículo.

PARAGRAFO 1: Las obras requeridas para llevar los servicios a cada uno de los lotes a partir de las redes matrices correrán por cuenta de los interesados.

PARAGRAFO 2: El Consejo Consultivo de Ordenamiento conceptuará sobre las características suburbanas de un sector.

PARAGRAFO 3: Aunque se plantean en este artículo excepciones a la normatividad existente para la subdivisión predial en las áreas suburbana y rural la Oficina de Planeación agotará previamente la gestión ante los interesados para que se mantenga indivisible el predio, planteándoles alternativas como es el caso de las agrupaciones o conjuntos de vivienda , además el Consejo Consultivo de Ordenamiento participará también en dicha gestión.

PARAGRAFO 4: Estas excepciones tendrán vigencia únicamente hasta cuando el Banco de Tierras este en la posibilidad de atender los requerimientos de predios para la construcción de vivienda. Igualmente perderán vigencia en el momento que se establezcan normas específicas para determinadas zonas suburbanas a través del correspondiente plan parcial.

PARAGRAFO 5: Si las divisiones a realizar no cumplen tampoco con las áreas mínimas establecidas en estas excepciones y siempre que el fin primordial que se busca es el de satisfacer una necesidad de vivienda, la única alternativa será la de adelantar una agrupación o conjunto de vivienda, cumpliendo en todo caso con los retrocesos y aislamientos que se establecen más adelante, igualmente se podrá optar por la opción de viviendas bifamiliares de manera que se disminuya la ocupación física del predio.

PARAGRAFO 6: Aquellas subdivisiones en el área suburbana y rural cuyo fin principal sea la explotación agrícola se someterán a lo establecido por el artículo 44 de la ley 160 de 1994 de acuerdo con el estudio realizado por la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA para la determinación de la Unidad Agrícola Familiar (UAF).

Igualmente se aplicará lo establecido por los artículos 45 y 46 de la mencionada ley

PARAGRAFO 7: En ningún caso se aprobarán proyectos de subdivisión que se presenten a la Oficina de Planeación, fundamentados en subdivisiones hechas por Notaría, toda vez que la competencia para regular el ordenamiento urbano y rural del municipio lo ejerce la mencionada dependencia como autoridad planificadora.

ARTÍCULO 168.- AGUAS SERVIDAS.- Toda parcelación deberá garantizar el tratamiento de sus aguas servidas a través de sistemas individuales o colectivos cumpliendo la normatividad vigente para vertimientos.

DESARROLLO POR CONSTRUCCION

ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 169.- DESARROLLO POR CONSTRUCCION Comprende las acciones encaminadas a la construcción de edificaciones, su ampliación, adecuación o remodelación.

ARTÍCULO 170.- ASPECTOS QUE COMPRENDEN LAS NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION. El desarrollo por construcción regula los aspectos mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las estructuras y en particular de las edificaciones, para el desenvolvimiento de las actividades inherentes a los usos permitidos.

Los siguientes serían los aspectos a tener en cuenta:

La Volumetría, a través de la definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc.

El equipamiento comunal, a través de la definición en cuanto a tipo, magnitud y características de las áreas y estructuras destinadas al mismo.

Los requerimientos de estacionamientos tanto de servicio privado como de atención al público.

Los elementos arquitectónicos y naturales de las edificaciones privadas calificables de espacio público.

La construcción, adecuación y reparación de redes internas de las edificaciones de forma que sea posible su conexión los servicios públicos, así como la construcción e instalación de elementos o equipos para conexión a otros servicios de carácter público o privado, tales como antenas de transmisión de radio, televisión, redes de computadores, etc.

Las especificaciones técnicas que deben llenar las edificaciones, en particular aquellas que están instituidas para la preservación de la salubridad y seguridad de los usuarios, tales como normas sobre prevención y control del fuego, las contenidas en la norma NSR-98.

Los regímenes de copropiedad, propiedad horizontal, administración de la copropiedad, etc.

ARTÍCULO 171.- OBJETIVO DE LOS DISEÑOS ARQUITECTONICOS.- Todo diseño arquitectónico presentado a la Oficina de Planeación se fundamentará en tres principios básicos:

1. Crear espacios habitables que cumplan con una finalidad funcional y expresiva que sean física y psicológicamente saludables y confortables, para propiciar el óptimo desarrollo del hombre y sus actividades.
2. Hacer un uso eficiente de la energía y los recursos; tendiendo hacia la autosuficiencia de las edificaciones.
3. Preservar y mejorar el medio ambiente, integrando al hombre a un ecosistema equilibrado a través de los espacios.

PARAGRAFO. Estos principios igualmente serán la meta del servicio social que se ha proyectado establecer en la Oficina de Planeación para las personas de más bajos recursos.

ARTICULO 172.- MEMORIAS DE DISEÑO. Todo proyecto arquitectónico en los sectores urbano, suburbano y rural deberá contar con memorias que soporten el diseño de cada uno de los espacios, de la justificación de unas condiciones mínimas de ventilación, de iluminación y de otras variables que propicien un confort térmico, lumínico, acústico y olfativo para los residentes de la construcción, de acuerdo con las condiciones ambientales del municipio.

ARTICULO 173.- ARQUITECTURA ECOLOGICA. En toda la jurisdicción del municipio de Sutatausa los diseños arquitectónicos considerarán alternativas de materiales, mecanismos, recursos arquitectónicos, aditamentos y sistemas para una óptima utilización de fuentes de energía naturales tales como la energía solar, energía eólica, la energía hidráulica, el agua lluvia disminuyendo de esta manera la recarga sobre los recursos naturales no renovables y el consumo de servicios y energía.

ARTÍCULO 174.- CONSTRUCCIONES EN ZONAS DE RIESGO.- La Oficina de Planeación, se abstendrá de expedir licencia de construcción en terrenos cuyas características topográficas y físicas evidencien riesgo para la edificación a construir así como para sus habitantes, tales como terrenos erosionables e inundables.

VOLUMETRÍA DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 175.- ELEMENTOS DE VOLUMETRIA Los elementos de Volumetría son aquellas características físicas de las edificaciones cuya cuantificación implica definición de magnitudes, tales como alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc., incluidos, tanto los que están por encima del nivel natural del terreno, como los que ocupan niveles inferiores, como resultado de los cuales se produce el volumen de la edificación.

ARTÍCULO 176.- MAGNITUDES DE LOS ELEMENTOS DE VOLUMETRIA. Las magnitudes de los elementos de Volumetría serán establecidas por las normas específicas.

En las normas específicas podrán establecerse restricciones de ocupación distintas de las determinadas por los aislamientos, patios, antejardines y retrocesos exigidos, así como también otras restricciones consistentes en limitar el número de viviendas por unidad de área o las dimensiones mínimas de las

viviendas, según el número de alcobas en los diferentes sectores, restricciones que necesariamente repercuten en las magnitudes volumétricas, independientemente de las normas establecidas para dichas magnitudes.

Así mismo, las edificaciones para usos definidos como compatibles en un sector podrán ser objeto de restricciones de ocupación o variaciones a las normas específicas reglamentarias de la Volumetría de dicho sector. Estas variaciones se establecerán para cada caso de acuerdo con el tipo de uso compatible y las características de idoneidad del espacio público.

ARTÍCULO 177.- ALTURAS. Sobre alturas se establecen las siguientes reglas para los efectos de adoptar las normas específicas:

Como principio general, las normas específicas establecerán las alturas básicas permitidas en el sector objeto de reglamentación. Otras alturas permitidas, ya sean inferiores o superiores a las alturas básicas se denominan alturas de excepción, las cuales también deben ser determinadas en las normas específicas al igual que los motivos de excepción que puedan dar lugar a su aprobación.

Las alturas de excepción que soliciten los interesados podrán ser negadas por la Oficina de Planeación Municipal con fundamento en razones de inconveniencia urbanística.

La concesión de alturas máximas está sujeta a la posibilidad de cumplimiento de las demás normas específicas, en particular las otras exigencias de Volumetría y los requisitos de estacionamientos.

En general las alturas no entorpecerán la perspectiva visual del entorno circundante al sector a normatizar.

Las alturas máximas permitidas en un sector se establecerán en función del ancho de las vías y en general de todos los elementos de idoneidad del espacio público y de las redes de servicios públicos, elementos que prevalecen sobre aquellos que caracterizan las edificaciones existentes en la manzana.

En sectores para los cuales se hayan definido límites de densidad, la mayor altura permitida podrá establecerse como alternativa volumétrica para una misma solución de densidad residencial, mediante el aumento de las áreas mínimas de viviendas permisibles.

Las variaciones en altura dentro de un sector deberán mantener la densidad permitida para el mismo, mediante el manejo diferenciado de las áreas mínimas permisibles para la vivienda en relación con las alternativas volumétricas.

ARTÍCULO 178.- AISLAMIENTOS. Las normas específicas deben prever aislamientos posteriores y opcionalmente laterales, entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones y en el sector.

En los sectores, inmuebles o conjuntos de inmuebles, en los que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, las normas específicas podrán reglamentar soluciones de empate.

El aislamiento se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la fachada, con el propósito de garantizar la privacidad de los predios vecinos.

ARTÍCULO 179.- ANTEJARDINES Y RETROCESOS. En las normas específicas deberá, establecerse la distancia mínima entre la fachada exterior de la edificación y la línea de demarcación entre el espacio privado y el espacio público de uso público.

Se denominará genéricamente antejardín al área situada entre la fachada y la línea de demarcación contra una vía, y retroceso a la situada entre la fachada y la línea de demarcación contra otro tipo de zonas de uso público, tales como parques, rondas de ríos, etc.

La exigencia de antejardines, así como su magnitud, utilización, características arquitectónicas y su relación con los elementos del espacio público, se establecerá en las normas específicas, de acuerdo con las características del sector que genera el antejardín o retroceso y la altura y destinación de la edificación, con sujeción a las siguientes pautas.

Mientras las normas específicas no hagan excepción para permitir su manejo como zonas duras, se entenderá que deben ser áreas libres empedradas y dotadas de vegetación ornamental.

En la zona por desarrollar se exigirá antejardín para todos los usos y sobre todas las vías, su ancho se determinará de acuerdo al tipo de vía sobre el que se encuentre el predio.

Cuando se trate de urbanizaciones para vivienda de interés social desarrolladas por el sistema de loteo para soluciones unifamiliares, bifamiliares, se podrá autorizar anchos menores a los establecidos para los antejardines o eximir del antejardín cuando se proponga mínimo el 85% de esta área como parte de las áreas de cesión tipo A, adicional a las exigencias mínimas, o como zona vial adicional en sobrecancho de vía, no inferior a 2.5 metros.

En ningún caso se aceptará una distancia menor de 10 metros entre fachadas anteriores.

En áreas con tratamiento de actualización cuando no se considere conveniente o necesaria su conservación en razón de su relación con el espacio público o el desarrollo general del sector, las normas específicas podrán eximir del antejardín o contemplar soluciones de empate. En el primero de estos eventos se podrá prever las compensaciones que se requieran como contraprestación. En el segundo, cuando el antejardín se fije por empate con los previstos en los lotes vecinos, dicho empate se determinará con respecto al antejardín de mayor dimensión.

ARTÍCULO 180.- ALTURAS Y OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS PROPIAS DE TERRENOS INCLINADOS. Estas serán definidas en las normas específicas, procurando establecer sistemas que preserven el paisaje y las edificaciones vecinas de impactos negativos.

ARTÍCULO 181.- OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS. En las normas específicas se establecerán reglas para patios, voladizos, remates, fachadas y los demás elementos volumétricos y arquitectónicos.

En estas normas se podrán señalar incentivos de naturaleza urbanística, tributaria y tarifaria.

NORMAS MINIMAS PARA DESARROLLOS POR CONSTRUCCION EN LA ZONA URBANA

ARTÍCULO 182.- DENSIDAD DE VIVIENDA. Será el resultado del cumplimiento del porcentaje de cesiones, del índice mínimo de espacio público por habitante y de área mínima de lotes.

ARTÍCULO 183.- TAMAÑO DE LOTES. El tamaño mínimo de los lotes esta dado por la zona en donde se efectúe el loteo, así:

Actividad Residencial			
Zona Central de Actividad Múltiple	ZCAM	100.00	metros cuadrados
Zona Residencial de baja densidad	ZR1	120.00	metros cuadrados
Zona Residencial de media densidad	ZR2	100.00	metros cuadrados
Zona de Vivienda de Interés Social	ZVIS	60.00	metros cuadrados

PARAGRAFO 1: Para el caso de actividades comerciales, institucionales e industriales el tamaño de los lotes corresponderá a un estudio previo de la magnitud de la actividad comercial, institucional e industrial a establecer.

PARAGRAFO 2: En el caso de la Zona Central de Actividad Múltiple se permitirán áreas inferiores a la establecida pero con restricciones de uso, que fijará el Consejo Consultivo de Ordenamiento,

ARTÍCULO 184.- FRENTE Y FONDO DE LOTES. Para lotes regulares la relación máxima de frente a fondo de los lotes será de 1: 2.5.

En el caso de lotes irregulares se trabajará con la relación frente a profundidad del lote, entendiéndose como profundidad la medida de la perpendicular trazada al paramento que determina el frente del lote y que termina en el lindero posterior del predio.

ARTÍCULO 185.- ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES. Se medirá por el número de pisos que contenga y corresponderá a la distancia vertical sobre la línea de la construcción entre el nivel oficial del andén y el nivel máximo de la altura de los muros de la última planta, sin contar la altura de las culatas. La altura reglamentaria máxima permitida es de dos (2) pisos y altillo correspondiente a siete metros con sesenta y cinco centímetros (7.65 mts), sin incluir la cubierta y los tanques de agua, puntos fijos y elementos de remate que deberán integrarse con el diseño general de la edificación.

ARTÍCULO 186.- AISLAMIENTO POSTERIOR. Los aislamientos posteriores serán de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts) como mínimo, medidos a partir del borde exterior máximo de fachada posterior y en toda la longitud del lindero posterior.

En el caso de lotes esquineros se deberá dejar un patio mínimo de doce metros cuadrados con lado menor de tres metros. Las dimensiones de este patio se medirán igualmente desde el borde exterior máximo de las fachadas que se generen contra el lindero posterior.

Tanto el aislamiento posterior como el patio se podrán cubrir parcial o totalmente siempre y cuando se haga únicamente a nivel de primer piso y no se vean afectadas las condiciones de iluminación y ventilación e igualmente no se le de un uso diferente al de iluminación y ventilación a esta área.

ARTÍCULO 187.- PATIOS. Los patios mínimos que se requieren para iluminación y ventilación deberán ser preferiblemente descubiertos o con cubierta transparente que garantice un 90% de iluminación directa y tener como mínimo un área de doce metros cuadrados (12.00 mts²) con lado menor como mínimo de tres metros (3.00 Mts).

PARAGRAFO 1: Todas las alcobas y /o áreas sociales deberán iluminarse directamente a través de patios, vacíos o fachadas.

PARAGRAFO 2: Todas las cocinas y baños deberán ser ventiladas e iluminadas a través de patios, buitrones o ductos debidamente resueltos.

ARTICULO 188.- VOLADIZOS. La dimensión máxima de los voladizos será de 0.80 metros para fachadas principales y 0.60 metros para fachadas posteriores.

ARTICULO 189.- CERRAMIENTOS. El cerramiento posterior tendrá una altura de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts) en mampostería y debidamente confinados.

El cerramiento de antejardines tendrá : Una altura de 0.50 Mts en muro lleno y 2.00 Mts. más en cierre transparente.

Los cerramientos de los lotes baldíos deben ser de 2.50 metros de altura y construidos en mampostería, a partir de la línea de paramento estipulada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas en la respectiva demarcación.

PARAGRAFO: Para urbanizaciones construidas en más de un ochenta por ciento será obligatorio el cerramiento en mampostería de los lotes aún no construidos como una medida para evitar el uso de estos lotes como basureros y para otras actividades no acordes con el entorno.

ARTICULO 190.- ANTEJARDINES. Se aplicarán las dimensiones reglamentadas para antejardines en el plan vial.

PARAGRAFO 1. No se permitirán construcciones, anexos ni estacionamientos sobre las áreas de antejardines, las cuales deberán ser arborizadas y/o empedradas.

PARAGRAFO 2. Para todo desarrollo que se pretenda adelantar en la zona urbana se establece como obligación para quien desarrolle el proyecto, la siembra de dos (2) árboles como mínimo por unidad de vivienda con una altura mínima de 1.50 metros cada árbol, y que serán de especies nativas de acuerdo a recomendación de la Unidad de Asistencia Técnica UMATA. Estos árboles se deben localizar en las zonas de ronda de las quebradas y zonas verdes de la urbanización.

ARTÍCULO 191.- RAMPAS. Las rampas de acceso vehicular tendrán una inclinación máxima del 18% y deberán iniciar su desarrollo a partir del paramento de la construcción.

PARAGRAFO 1. En los lotes esquineros el acceso vehicular a semisótanos o a nivel deberán realizarse por la vía secundaria y al fondo del lote con respecto a la vía principal.

ARTÍCULO 192.- INDICES DE OCUPACION Y CONSTRUCCION. Serán los que resulten de la aplicación de las normas volumétricas.

ARTÍCULO 193.- SEMISÓTANOS. No se permitirán semisótanos sobre el frente del predio en zonas de actividad comercial, ni cuando la construcción desarrolle uso comercial. En estos casos, el semisótano podrá comenzar únicamente cinco metros adentro de la línea de paramento de construcción. En los demás casos se permitirá semisótano, solo si el vecino lo contempla.

PARAGRAFO 1. Los semisótanos serán de uso exclusivo de parqueadero

ARTÍCULO 194.- ALTILLOS. Para la construcción del altillo, en todas las zonas tanto del área urbana como rural del Municipio, se aplicara las siguientes normas específicas:

Para la aprobación de construcción en el área de altillo, este deberá ser máximo el equivalente al 40% del área de construcción del segundo piso y estar acorde con la norma referente a índices máximos de construcción.

El área restante no se da por para la construcción de terrazas, ya que deberá emplearse exclusivamente como cubierta.

Para predios y construcciones ubicados sobre una sola vía, el altillo deberá estar retrocedido con respecto a la fachada principal.

Para predios y construcciones ubicados sobre las dos vías o esquineros, el altillo deberá estar retrocedido con respecto a las dos vías.

Para predios y construcciones ubicados en campo abierto, el altillo deberá estar retrocedido mínimo en dos (2) lados.

La dimensión del retroceso para los casos anteriores será acordado con la Secretaría de Planeación y Obras Públicas o quien haga sus veces.

ARTICULO 195.- ESTACIONAMIENTOS Se deberá adelantar un estudio técnico para determinar las necesidades de los distintos sectores de la cabecera municipal con afluencia de vehículos particularmente generadora de impacto urbanístico y así adoptar normas generales para los estacionamientos al servicio del público.

ARTICULO 196.- PERMANENCIA DEL USO INSTITUCIONAL. Los predios que a la fecha de sanción del presente acuerdo y según estudio realizado por la Oficina Planeación, que tengan usos institucionales en zonas o edificaciones especializadas para tal fin deberán mantener dicho uso y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un 20 % del área del predio.

ARTICULO 197.- PERMANENCIA DEL USO RECREATIVO. Todos los predios que a la fecha de sanción del presente acuerdo estén destinados a zonas recreativas, no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal en la totalidad del predio.

ARTICULO 198.- TRATAMIENTO PRIMARIO DE AGUAS SERVIDAS. Toda construcción residencial, comercial, institucional o industrial debe contar con un sistema de tratamiento de las aguas servidas, cuyo diseño dependerá de los volúmenes manejados y de sus características físicas, químicas y bacteriológicas.

RECOMENDACIONES PARA LA APLICACIÓN DE NORMAS PARA DESARROLLO POR CONSTRUCCION EN LA ZONA URBANA DESARROLLADA

ARTÍCULO 199.- NORMAS PARA CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES URBANAS. Se aplicarán a aquellas construcciones que se proyecten desarrollar dentro de las zonas que cuentan ya con obras de urbanismo y saneamiento y donde ya se han construido unas cuantas edificaciones que determinan un paramento o varios paramentos, tal es el caso de las Zona Desarrollada. Tienen por objeto controlar la actividad constructora velando por la estética de las áreas urbanas

ARTÍCULO 200.- VOLUMETRIA PERMITIDA.- Será aquella que proponga características similares a la predominante en el medio, construida con el fin de consolidar la homogeneidad volumétrica existente. Con este fin, la volumetría será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, paramentos, aleros, aislamientos, patios y dimensiones de lotes.

ARTICULO 201.- VOLUMETRIA. En todos los casos, la volumetría permitida será aquella que proponga características similares a la predominante en el medio construido con el fin de consolidar la homogeneidad volumétrica existente, con este fin, la volumetría será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, paramentos, aleros, aislamientos, patios y dimensiones de lotes.

Se consideran dentro de la volumetría dos tipos de construcciones:
Construcciones nuevas
Adecuaciones o remodelaciones.

PARAGRAFO. Estas se reglamentan por su localización de acuerdo con su tratamiento y su zona.

ARTÍCULO 202.- CONSTRUCCION INDIVIDUAL.- Las edificaciones levantadas al lado de otras existentes, consideradas como permanentes, deberán solucionar en función de aquellas sus alturas, empates, paramentos, aleros, zócalos, balcones u otros elementos determinantes en la volumetría de la edificación.

ARTÍCULO 203.- PARAMENTO. Los paramentos predominantes se mantienen siempre y cuando estén a una distancia igual o mayor al eje de la vía propuesta o se ajusten a la reglamentación del tipo de vía existente. (Ver Reglamentación Vial). Se presentan tres (3) casos:

1. El paramento predominante en la cuadra está a una distancia del eje de la vía inferior a la mínima propuesta o de la que exija la reglamentación vial. El retroceso es obligatorio hasta cumplir las especificaciones de la vía
2. El paramento predominante, en la cuadra está a la distancia mínima exigida del eje de la vía propuesta o de la reglamentación vial. El paramento se mantiene.
3. El paramento predominante en la cuadra está a una distancia superior a la mínima determinada por la reglamentación vial o con relación al eje de la vía propuesta. El paramento se mantiene.

PARAGRAFO 1. Cuando no hay edificaciones en la cuadra, se seguirá los paramentos de las cuadras colindantes de acuerdo con los casos 1,2, y 3.

En los casos 2 y 3, aquellas construcciones que no coinciden con el parámetro predominante deben hacerlo coincidir construyendo un muro de altura especificada en el numeral (2) siguiente.

PARAGRAFO 2. Cuando un predio este afectado por vías, rondas de río, la línea de paramento del predio será la línea que defina la afectación.

PARAGRAFO 3. Cuando en alguno de los predios contiguos la construcción sea de carácter permanente y no está en la línea de paramento, la nueva construcción deberá tener una solución de empate de tal forma que no se reproduzcan nuevas culatas.

ARTÍCULO 204.- ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES. Al realizar una construcción se pueden presentar los siguientes casos:
Existen varias edificaciones en la cuadra con diferentes alturas:
La construcción colindante determina la altura mínima.

La nueva construcción debe solucionar en fachada, mediante un empate, la diferencia de altura con la construcción colindante.

Existen varias edificaciones en la cuadra, con diferente altura y en terreno inclinado.

La construcción que se realice se obliga a empatar con la construcción colindante y solucionar en fachada, mediante empate el posible cambio de altura.

Construcción en medio de dos (2) edificaciones de igual altura.

Las construcciones existentes determinan la altura mínima.

La nueva construcción debe solucionar en fachada, mediante empate, la diferencia de altura.

Construcción en medio de dos (2) edificaciones de diferente altura y en terreno inclinado.

Las construcciones existentes determinan las alturas mínimas y la construcción nueva se obliga a solucionar en fachada, mediante empates, los cambios de altura.

La construcción existente obliga a solucionar en fachada, mediante empates, cualquier cambio de altura.

Existe en la cuadra una altura predominante:

La altura predominante determina la altura mínima.

Construcción en medio de dos (2) edificaciones de diferente altura, en una cuadra de altura predominante.

La nueva construcción mantiene la altura predominante.

La nueva construcción mantiene la altura predominante parcialmente y se obliga a solucionar en fachada, mediante empate, con la construcción colindante, el posible cambio de altura.

Construcciones en una cuadra donde predomina totalmente una altura determinada.

La nueva construcción debe mantener la altura predominante.

La nueva construcción se obliga a solucionar en fachadas, mediante empate, el cambio posible de altura a partir de altura predominante.

No hay edificaciones en la cuadra

Se definirá la altura a través de la aplicación de las determinaciones establecidas en los casos anteriores para las alturas de las cuerdas circundantes.

Cuando el predio colinde con una construcción permanente que tenga mayor altura que la reglamentaria, la nueva construcción podrá tener la altura reglamentaria, cumpliendo con los aislamientos requeridos.

Cuando las dos construcciones contiguas no son de carácter permanente, la construcción nueva podrá edificarse sin dejar aislamiento lateral hasta la altura reglamentaria, de tal manera que el desarrollo se de páreado y cree un perfil homogéneo.

Si uno de los predios contiguos es un lote baldío, éste se considerará como una construcción no permanente.

Si una construcción contigua dejó retrocesos en pisos superiores o altillos contra la vía, la nueva deberá empatarse al volumen existente.

Los materiales utilizados en las culatas no deberán requerir mantenimiento.

ARTÍCULO 205.- AISLAMIENTO LATERAL. Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral y el lindero del lote. Se utilizarán en las soluciones de empate y cambio de altura en fachadas,

ARTÍCULO 206.- AISLAMIENTO POSTERIOR. Para la Zonas donde no se cumpla los aislamientos posteriores establecidos en el artículo, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, reglamentará los aislamientos posteriores según el caso mediante la demarcación.

En los casos de lotes medianeros con escaso fondo que pretendan solución de su aislamiento posterior a través de disposiciones establecidas para lotes esquineros, previendo empates volumétricos y si existiere algún tipo de construcción solo se permite en un solo piso.

ARTÍCULO 207.- PATIOS. Para adecuaciones los patios mínimos serán los existentes, o los mínimos exigidos si hay replanteamiento de diseño.

ARTÍCULO 208.- VOLADIZOS. Los voladizos de los predios a desarrollar deberán empatar con las construcciones existentes contiguas tanto en altura como en profundidad.

PARAGRAFO 1. Si un predio contiguo a una edificación de carácter permanente no dejó voladizo, la construcción nueva solo podrá plantear el voladizo después de dejar un aislamiento mínimo de un metro.

ARTÍCULO 209.- ALEROS. En el caso de que exista alero en una de las construcciones vecinas, deberá proveerse uno de características tales que asegure continuidad y homogeneidad con el existente.

ARTÍCULO 210.- ANTEJARDINES. La Oficina de Planeación, preservará la morfología urbanística, para lo cual cuando fuere el caso exigirá adición, disminución y /o eliminación del antejardín, previa justificación del comportamiento del sector.

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 211: INSTANCIAS DE PARTICIPACION. Son instancias de participación:

a- El Consejo Consultivo de Planeación y Ordenamiento Territorial CCP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Consultivo de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.

c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 212: LICENCIAS

La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTICULO 213: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 214: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 215: Autorización de uso y funcionamiento.

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

ARTICULO 216: Licencia de Funcionamiento:

Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

PARÁGRAFO PRIMERO : Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 217: AVISOS, VALLAS Y PANCARTAS.

Solo se permitirá un aviso por establecimiento público, el aviso no debe superar un área de 1 mt², en la zona de conservación histórica y su área de influencia., así como en las vías principales, los avisos serán en piedra o en madera. No se permiten avisos luminosos, ni pintados sobre madera, láminas metálicas o sobre la fachada.

ARTICULO 218: LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO.

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la se de Obras Públicas a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

PARÁGRAFO: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

ARTICULO 219: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado .

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de Tesorería Municipal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros legalmente constituida, otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

PARÁGRAFO: El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

ARTICULO 220: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 221: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de Tesorería Municipal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismo resistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 222: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 223: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 224: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 225: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 226: Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

PARÁGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAR, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTICULO 227: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.

a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.

b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.

c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.

d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

ARTICULO 228: a) Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b) Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c) El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d) Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

e) Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;

- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

DISPOSICIONES GENERALES

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 229: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).

- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 230. Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sutatausa.

ARTICULO 231 Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Concejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Recinto del Honorable Concejo Municipal a los veintinueve (29) días del mes de Diciembre de Dos Mil (2000).

PEDRO PABLO BOADA GONZALEZ
Presidente

MARIA EUGENIA BALLEEN CUBILLOS
Secretaria

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL HONORABLE
CONCEJO MUNICIPAL DE SUTATAUSA**

H A C E C O N S T A R:

Que el Acuerdo No. 013 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo Urbano y Rural se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean planes complementarios para el futuro desarrollo territorial". Fue aprobado en sus dos debates reglamentarios, correspondientes a las sesiones de los días veintiocho (28) de Noviembre en COMISION y veintinueve (29) de Diciembre en PLENARIA del año Dos Mil (2000).

MARIA EUGENIA BALLEEN CUBILLOS
Secretaria

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL HONORABLE
CONCEJO MUNICIPAL DE SUTATAUSA**

H A C E C O N S T A R:

Que el Concejo Municipal de Sutatausa Cundinamarca, reunido en sesión legal y previamente convocada para el día veintiocho (28) de Noviembre del año Dos Mil (2000), aprobó por unanimidad proposición presentada por el Honorable Concejal PABLO ANTONIO AREVALO VELASQUEZ, cuyo texto es el siguiente:

"PRORRÓGUENSE LAS SESIONES ORDINARIAS DEL PRESENTE MES, POR EL TERMININO DE DIEZ (10) DIAS A FIN DE EVACUAR PROYECTOS DE ACUERDO DE SUMA IMPORTANCIA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DEL MUNICIPIO".

En virtud de lo anterior se expide la presente en Sutatausa a los doce (12) días del mes de Diciembre del año Dos Mil (2000).

MARIA EUGENIA BALLEEN CUBILLOS
Secretaria Concejo Municipal

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL HONORABLE
CONCEJO MUNICIPAL DE SUTATAUSA**

H A C E C O N S T A R:

Que de acuerdo a Decreto No. 027 de Diciembre 13 de 2000, expedido por la Alcaldía Municipal, se convoco al Honorable Concejo Municipal de Sutatausa Cundinamarca a sesiones extraordinarias durante catorce (14) días calendarios a partir del 18 de Diciembre del año 2000, reuniéndose los Concejales para dar cumplimiento al Decreto en mención.

En virtud de lo anterior se expide la presente en Sutatausa a los cinco (5) días del mes de Enero del año Dos Mil Uno (2001).

MARIA EUGENIA BALLEEN CUBILLOS
Secretaria Concejo Municipal

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL HONORABLE
CONCEJO MUNICIPAL DE SUTATAUSA**

H A C E C O N S T A R :

Que el Concejo Municipal dando cumplimiento a la Ley 507 de 1999, Artículo Segundo, se reunió en sesión en Cabildo Abierto el día veintiséis (26) de Diciembre, fecha en la cual se estudio y analizo con la comunidad Proyecto de Acuerdo "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo urbano y rural se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean planes complementarios para el futuro desarrollo territorial".

En virtud de lo anterior se expide la presente en Sutatausa a los cinco (5) días del mes de Enero del año Dos Mil Uno (2001).

MARIA EUGENIA BALLEEN CUBILLOS
Secretaria Concejo Municipal