



---

## CONTENIDO

### **1. GENERALIDADES Y DISPOSICIONES INICIALES**

#### **1.1 DEFINICIONES**

- 1.1.1 Ordenamiento del territorio municipal.
- 1.1.2 De la Definición del Plan de Ordenamiento Territorial
- 1.1.3 Esquemas de Ordenamiento Territorial

#### **1.2 PRINCIPIOS ORIENTADORES Y ALCANCES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO**

- 1.2.1 De los Principios básicos orientadores
- 1.2.2 De los Principios específicos del esquema de ordenamiento territorial municipal
- 1.2.3 De los alcances del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal
- 1.2.4 De las políticas de ordenamiento territorial municipal.

#### **1.3 DE LA ADOPCION DEL PLAN**

- 1.3.1 De la Adopción.
- 1.3.2 De los Niveles de prevalencia
- 1.3.3 De los Componentes.
- 1.3.4 De la Vigencia.
- 1.3.5 De la Revisión
- 1.3.6 De la Obligatoriedad.
- 1.3.7 Ámbito de aplicación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

### **2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

#### **2.1 COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- 2.1.1 De los Objetivos y estrategias de largo plazo.
- 2.1.2 De la Visión de futuro.
- 2.1.3 De las Estrategias territoriales.
- 2.1.4 La Estrategia de Sostenibilidad Ambiental como elemento estructurante del territorio
- 2.1.5 La Estrategia de mejoramiento vial como elemento estructurante de integración en el territorio y articulado a los corredores regionales, nacionales e internacionales:
- 2.1.6 La Estrategia de uso y ocupación del territorio.,
- 2.1.7 La gobernabilidad territorial del Municipio
- 2.1.8 La Estrategia de estructuración del modelo de ordenamiento territorial,



---

## **POLITICAS GENERALES DE LARGO PLAZO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- 2.1.9 Política sobre el uso del medio ambiente.
- 2.1.10 Política sobre el espacio público.
- 2.1.11 Política sobre la movilidad.
- 2.1.12 Política de crecimiento urbano.
- 2.1.13 Política de crecimiento económico y competitividad regional

### **2.2 COMPONENTE URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- 2.2.1 Políticas urbanas del esquema de ordenamiento territorial.
- 2.2.2 Políticas del Sistema de Protección Ambiental Urbano.
- 2.2.3 De la Política de la Estructura Urbana.
- 2.2.4 De la Forma de la Estructura Urbana.
- 2.2.5 De las Políticas de Crecimiento Urbano.
- 2.2.6 De la Política de Ocupación y Manejo del Suelo Urbano.

### **2.3 COMPONENTE RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- 2.3.1 De las políticas de ordenamiento rural.
- 2.3.2 De la política tendiente al mejoramiento de la calidad de vida y por el desarrollo social del sector rural.
- 2.3.3 De la política orientada a optimizar el uso de las áreas rurales.
- 2.3.4 De la política de las áreas suburbanas.
- 2.3.5 De las Funciones del Suelo Rural.

## **3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

### **3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL DE ZAPATOCA**

- 3.1.1 Criterios para la clasificación del suelo.
- 3.1.2 Suelo Urbano.
- 3.1.3 Suelo de Expansión Urbana.
- 3.1.4 Suelo Rural.
- 3.1.5 Suelo Suburbano
- 3.1.6 Suelo de Protección.
- 3.1.7 Lineamientos esenciales que llevaron a establecer la clasificación del territorio Municipal.
- 3.1.8 Perímetro del Suelo Urbano del Municipio de Zapotoca
- 3.1.9 Perímetro del Suelo de Expansión Urbana del Municipio de Zapotoca.
- 3.1.10 Perímetro del Suelo Rural
- 3.1.11 Perímetro del Suelo de Protección.
- 3.1.12 Perímetro del Suelo Suburbano.



## **4. CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES SISTÉMICOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

### **4.1 SISTEMA VIAL GENERAL**

- 4.1.1 Del Sistema Vial General.
- 4.1.2 Vía Regional.
- 4.1.3 Vía urbana.
- 4.1.4 Vía rural.
  
- 4.1.5 Políticas del Sistema Vial y de Transporte.

### **4.2 SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PUBLICOS**

- 4.2.1 Del Sistema de Servicios Públicos.
- 4.2.2 De la Políticas de Servicios Públicos.
- 4.2.3 De los sectores en donde la Cobertura de Servicios Públicos Básicos es Parcial o no Existe.
- 4.2.4 De la disposición de agua potable.
- 4.2.5 De las Políticas para la Disposición de Agua Potable.
- 4.2.6 Del Sistema de Alcantarillado.
- 4.2.7 De los contenidos del Plan Maestro de Alcantarillado Sanitario, Control Pluvial y de Saneamiento Básico Ambiental.
- 4.2.8 De la distribución y suministro de Energía eléctrica.
- 4.2.9 Del Sistema Integral de Manejo Integral de Residuos Sólidos

### **4.3 SISTEMA GENERAL DEL ESPACIO PUBLICO**

- 4.3.1 Del Sistema General de Espacio Público.
- 4.3.2 De los Elementos Constitutivos del Sistema de Espacio Público.
- 4.3.3 De la Clasificación del Espacio Público.
- 4.2.4 Del Sistema hidrográfico.
- 4.3.5 Clasificación de las corrientes del sistema hidrográfico.
- 4.3.6 Funciones del sistema hidrográfico.
- 4.3.7 De las condiciones de uso del sistema hidrográfico.
- 4.3.8 Del Inventario Hídrico del Territorio.
- 4.3.9 Del Sistema Orográfico.
- 4.3.10 De las condiciones de uso en el Sistema Orográfico.
- 4.3.11 De la Oferta Ambiental.
- 4.3.12 Áreas de especial significación ambiental.
- 4.3.13 De la Valoración y sus Elementos del Patrimonio.
- 4.3.14 Del Estudio de Valoración.
- 4.3.15 De la Conservación Histórica.
- 4.3.16 De la Conservación Arquitectónica.
- 4.3.17 De la Conservación Urbanística.
- 4.3.18 De la Conservación Artística.
- 4.3.19 De las Áreas de Reserva, Conservación y Protección.
- 4.3.20 El sistema de parques
- 4.3.21 Criterios para la conformación de parques.
- 4.3.22 De las Áreas de Reserva.



- 4.3.23 De las Zona de Reserva para Parque.
- 4.3.24 De las Zona de Reserva Vial.
- 4.3.25 De las Zona de Reserva para Equipamiento y Servicios Públicos.
- 4.3.26 De las Áreas de Conservación.
- 4.3.27 De La Escarpa del Cañón de la Quebrada Zapatoaca al costado occidental.
- 4.3.28 De La Escarpa de La Apostólica al costado oriental - llano de Gachaneque
- 4.3.29 De La Ladera norte sobre la Quebrada el Zanjón.
- 4.3.30 De La ladera oriental sobre la Quebrada Uchuval.
- 4.3.31 Prevención de desastres.
- 4.3.32 De las Zonas de Riesgo.
- 4.3.33 Del Comité Local de Emergencias.
- 4.3.34 De las Amenazas Naturales por Inundación.
- 4.3.35 De las Medidas para Mitigar el Riesgo de Inundación.
- 4.3.36 De las Amenazas Naturales por Erosión y/o Deslizamiento.
- 4.3.37 De las Medidas Estructurales para la Mitigación del Riesgo en la zonas de influencia del casco urbano y en el suelo rural
- 4.3.38 De la Obligatoriedad de Análisis de Riesgo.
- 4.3.39 De la realización de un estudio para la Microzonificación Sísmica en el Municipio de Zapatoaca.
- 4.3.40 Del Sistema General de Vivienda o Habitabilidad.
- 4.3.41 Nuevos desarrollos habitacionales en el área suburbana.
- 4.3.42 Desarrollos habitacionales en el área rural.
- 4.3.43 Del Sistema Político Administrativo Urbano y Rural.
- 4.3.44 Del Sistema Equipamiento de Soporte Territorial.
- 4.3.45 Del Concepto de Equipamiento Urbano.
- 4.3.46 De la Política para la Ubicación de Equipamiento.
- 4.3.47 De la Clasificación de los Equipamientos Urbanos.
- 4.3.48 Del Modelo Territorial

## **5. DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO, TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES.**

### **5.1 PARA SUELOS URBANOS**

- 5.1.1 De la definición de los usos del suelo.
- 5.1.2 De las bases y políticas que permiten la definición de los usos del suelo.
- 5.1.3 De las categorías de los usos del suelo.
- 5.1.4 De las clases de los usos del suelo.
- 5.1.5 De los Tipos De Industria.
- 5.1.6 De la Industria Transformadora en el Municipio de Zapatoaca
- 5.1.7 De la Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y alto impacto físico en el Municipio de Zapatoaca.
- 5.1.8. De los establecimientos comerciales.
- 5.1.9 De los establecimientos recreativos
- 5.1.10 Clasificación de las áreas de actividad.
- 5.1.11 Establecimientos institucionales.
- 5.1.12 Establecimientos industriales .
- 5.1.13 Areas intensivas en vivienda .AIV.
- 5.1.14 Areas intensivas en empleo AIE



- 5.1.15 Areas de empleo y vivienda **AEV**.
- 5.1.16 Areas de actividad especializada **AAE**.
- 5.1.17 Areas de actividad agrológica **AAA**.
- 5.1.18 Areas de riesgo **AR**.
- 5.1.19 Clasificación de los tratamientos
- 5.1.20 Tratamiento de desarrollo:
- 5.1.21 Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Rentable: **DIVR**.
- 5.1.22 Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Subsidiada: **DIVS**
- 5.1.23 Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo y Vivienda: **DIEV**.
- 5.1.24 Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria: **DII**.
- 5.1.25 Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Servicios: **DIS**.
- 5.1.26 Tratamiento de consolidación completa: **TCC**.
- 5.1.27 Tratamiento de rehabilitación
- 5.1.28 Tratamiento de Rehabilitación en Vivienda: **RHV**.
- 5.1.29 Tratamiento de Rehabilitación en Empleo: **RHE**.
- 5.1.30 Tratamiento de Rehabilitación en Industria: **RHI**.
- 5.1.31 Tratamiento de Rehabilitación en Servicios: **RHS**.
- 5.1.32 Tratamiento de Redesarrollo
- 5.1.33 Tratamiento de Redesarrollo Intensivo en Vivienda: **RIV**.
- 5.1.34 Tratamiento de Redesarrollo en Empleo y Vivienda: **REV**.
- 5.1.35 Tratamiento de Redesarrollo Intensivo en Industria: **RII**.
- 5.1.36 Tratamiento de Redesarrollo Intensivo en Servicios: **RIS**.
- 5.1.37 Tratamiento de conservación
- 5.1.38 Tratamiento de Conservación Histórica y del Patrimonio: **CH**.
- 5.1.39 Tratamiento de Conservación Arquitectónico – Urbanística: **CU**.
- 5.1.40 Tratamiento de Conservación Ambiental y Paisajística: **CA**
- 5.1.41 Definición de los tratamientos para las unidades de actuación Urbanística.
- 5.1.42 Del Sector homogéneo de zona central en empleo y vivienda
- 5.1.43 Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Jesús Nazareno
- 5.1.44 Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio San Vicentico.
- 5.1.45 Del Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio La Raíz.
- 5.1.46 Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Las Mercedes.
- 5.1.47 Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Santa Bárbara.
- 5.1.48 Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio La Loma
- 5.1.49 Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Las Flores
- 5.1.50 Del Sector homogéneo de zona perimetral.
- 5.1.51 Del Sector homogéneo de eje Carrera 9 o Calle Real.
- 5.1.52 Del Sector homogéneo de eje Carrera 10.
- 5.1.53 Definición de las unidades de actuación urbanística
- 5.1.54 De la definición de las afectaciones:
- 5.1.55 Clases de afectaciones.
- 5.1.56 Elementos de las afectaciones.
- 5.1.57 Elementos de las afectaciones ambientales:
- 5.1.58 Tratamientos en las afectaciones.
- 5.1.59 De las áreas de cesión pública y privada para desarrollo de nuevas urbanizaciones:
- 5.1.60 De las áreas de cesión pública
- 5.1.61 Distribución de la cesión pública. .



- 5.1.62 De los usos y tratamientos de las áreas de cesión pública
- 5.1.63 Áreas de cesión privada.
- 5.1.64 Distribución de la cesión privada.
- 5.1.65 Porcentaje de cesión privada para usos residenciales.
- 5.1.66 Del procedimiento para la entrega de las áreas de cesión pública y privada.

## **5.2 DE LOS USOS DEL SUELO RURAL**

- 5.2.1 Del Modelo Territorial rural.
- 5.2.2 De las políticas de ordenamiento rural.
- 5.2.3 De los Límites Municipales. LOCALIZACIÓN
- 5.2.4 De la Claridad de los Límites del Municipio.
- 5.2.5 De los Corregimientos y Veredas.
- 5.2.6 De la Definición del Suelo Rural.
- 5.2.7 Del Uso Potencial del Suelo Rural.
- 5.2.8 Clasificación del suelo rural.
- 5.2.9 Uso en suelos de protección.
- 5.2.10 De los Usos en suelos de producción agropecuario.
- 5.2.11 Usos en suelos suburbanos.
- 5.2.12 Tratamientos del suelo rural.
- 5.2.13 Tratamientos en suelos de protección.
- 5.2.14 Tratamientos en suelos de producción.
- 5.2.15 De la clasificación agrologica de los suelos en el Municipio de Zapotoca y del uso de los suelos:
- 5.2.16 De las Zonas de Vida y Formación Vegetal.
- 5.2.17 Bosque Subhigrofitico Basimontano Transicional
- 5.2.18 Bosque Subhigrofitico Andino Transicional
- 5.2.19 Vegetación Xerofítica Basimontana Superárida.
- 5.2.20 Zonas de Vida Bosque Muy Húmedo Premontano (bmh – PM)
- 5.2.21 Bosque húmedo tropical (bh-T).
- 5.2.22 Bosque muy seco tropical monte espinoso Premontano (bms-T me-PM).
- 5.2.23 Bosque seco tropical. (bs-T)
- 5.2.24 Bosque húmedo Montano Bajo. (bh-MB).
- 5.2.25 Bosque muy húmedo Montano Bajo. (bmh-MB).
- 5.2.26 Respecto a los usos en áreas mineras Respecto a las áreas
- 5.2.27 Del Uso Especifico para Microcuencas, Areas de Nacimiento de Agua y Areas de Drenaje Abastecedoras de Acueducto.
- 5.2.28 De las Areas periféricas a nacimientos-afloramientos y rondas de cauce.
- 5.2.29 De los Usos Potenciales Especificos para las Areas periféricas a nacimientos - afloramientos y rondas de cauce.
- 5.2.30 De los Conflictos de Uso de las Tierras.
- 5.2.31 De las Tierras En Uso Inadecuado.
- 5.2.32 De las Tierras con producción caprina..
- 5.2.33 De La Unidad Agrícola Familiar – UAF.
- 5.2.34 De las Areas Mínimas de los Lotes en Suelo Rural.

## **LAS PARCELACIONES EN ÁREAS RURALES**

- 5.2.35 De las parcelaciones rurales.
- 5.2.36 Condición esencial de la Parcelación en el suelo Rural.



- 5.2.37 De las Licencias de Parcelación.
- 5.2.38 De las parcelaciones recreativas en el suelo suburbano
- 5.2.39 De las actividades en Zonas de Parcelación Recreativa.
- 5.2.40 De las densidades en Zonas de Parcelación Recreativa.
- 5.2.41 De las Cesiones Tipo A en el Zonas de Parcelación Recreativa.
- 5.2.42 De las cesiones Tipo B en el Zonas de Parcelación Recreativa.
- 5.2.43 De otras cesiones públicas.
- 5.2.44 De las normas generales del espacio urbano para el Zonas de Parcelación Recreativa.
- 5.2.45 De los Usos en Zonas de Parcelación Recreativa.
- 5.2.46 De las normas Constructivas del Zonas de Parcelación Recreativa.
- 5.2.47 De los Vertimientos de Aguas Residuales.
- 5.2.48 Del Permiso de Concesión de Agua Domestica.

## **6. DEL SISTEMA DE GESTIÓN Y MEJORAMIENTO CONTINUO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **6.1 DEL SISTEMA POLITICO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL**

- 6.1.1 Del sistema político administrativo municipal:
- 6.1.2 De la organización comunal: Parágrafo 2:
- 6.1.3 Del Consejo Territorial de Planeación, como primer elemento del sistema.
- 6.1.4 Del Consejo Consultivo de Ordenamiento.
- 6.1.5 Del Comité de Veeduría y Control Ciudadano.
- 6.1.6 De otros mecanismos de participación, como elementos alternos en el sistema de organización político administrativa:
- 6.1.7 De la estructura para desarrollar las acciones establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

### **6.2 DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION**

- 6.2.1 De los Planes Parciales
- 6.2.2 Unidades de Actuación Urbanística.
- 6.2.3 Planes Parciales Propuestos:
- 6.2.4 Las Unidades de Actuación Urbanística.
- 6.2.5 De las unidades de Actuación Urbanística Definidas:
- 6.2.6 Instrumentos para desarrollar proyectos estratégicos.
- 6.2.7 La Compensación.
- 6.2.8 De los Proyectos estratégicos:

### **6.3 DEL FINANCIAMIENTO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- 6.3.1 De las finanzas del Municipio
- 6.3.2 De la política general del Sistema de Financiamiento del Esquema de Ordenamiento
- 6.3.3 De la plusvalía como elemento de la financiación del Esquema
- 6.3.4 Hechos generadores de plusvalía.
- 6.3.5 Derechos transferibles de Construcción y Desarrollo.



- 
- 6.3.6 Financiamiento de la protección del medio ambiente.
  - 6.3.7 De las entidades de cofinanciamiento.
  - 6.3.8 De la cofinanciación con el Departamento y la Nación.
  - 6.3.9 De la creación de un Fondo especial para desarrollar proyectos productivos:
  - 6.3.10 Del Fondo de Compensación:

#### **6.4 DEL MEJORAMIENTO CONTINUO DEL ESQUEMA**

- 6.4.1 Del Sistema de Control y Mejoramiento Continuo



## FORMULACION

### 1. GENERALIDADES Y DISPOSICIONES INICIALES

#### 1.1 DEFINICIONES

##### 1.1.1 Ordenamiento del territorio municipal.

De conformidad con los artículos 5o. y 6o. de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planeación física concertadas y coherentes, emprendidas por el Municipio para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico, acorde con las estrategias de desarrollo económico del municipio y armónico con el medio ambiente y sus tradiciones históricas y culturales

##### 1.1.2 De la Definición del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

##### 1.1.3 Esquemas de Ordenamiento Territorial.

Los municipios con población inferior a los treinta mil (30.000) habitantes deberán adoptar Esquemas de Ordenamiento Territorial en los términos del artículo 23 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

#### 1.2 PRINCIPIOS ORIENTADORES Y ALCANCES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

##### 1.2.1 De los Principios básicos orientadores

Principios. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios: ( Artículo 2 de la Ley 388-1997)

- a. La función social y ecológica de la propiedad.
- b. La prevalencia del interés general sobre el particular.
- c. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

##### 1.2.2 De los Principios específicos del esquema de ordenamiento territorial municipal.

La formulación, implementación y el seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial deben armonizarse en los siguientes principios:

- a) *Participación democrática.* Búsqueda permanente de la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones en torno a asegurar su legitimidad, viabilidad y



la participación ciudadana como paso fundamental a la gobernabilidad del territorio.

- b) *Sostenibilidad Ambiental.* Establecer en los procesos de desarrollo y producción, condiciones que permitan el uso de los actuales recursos naturales, de tal manera que las generaciones futuras tengan garantizadas posibilidades en su utilización para el desarrollo, el mantenimiento de niveles de calidad de vida y el disfrute de un medio ambiente adecuado.
- c) *La prospectiva territorial:* El desarrollo futuro del territorio, deberá estar condicionado al análisis de tendencias de uso y ocupación del territorio. Los nuevos usos y ocupaciones del territorio obedecerán a políticas concertadas que causen efectos macroeconómicos, que determinen el futuro deseado, dentro del proceso de planificación dado.
- d) *Vínculos Urbano - Rurales:* Promover el ordenamiento del territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en el ámbito territorial de lo urbano y lo rural, reconociendo en ellos sus vínculos, su armonía y la coherencia de su futuro desarrollo.
- e) *Organización y funcionalidad del territorio:* distribución equitativa de las acciones y beneficios del gobierno, buscando eliminar desequilibrios del desarrollo en la prestación del servicio público y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población y optimizando el uso del territorio.
- f) *La prevención de desastres* en asentamientos de alto riesgo: la planeación de acciones urbanísticas eficientes, como agentes orientadores en el uso del suelo por parte de sus propietarios y elementos de ajuste a la función social de la propiedad en el ánimo de hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda, a los servicios públicos domiciliarios, la creación y la defensa del espacio público y la protección del medio ambiente.
- g) *El Análisis Integral en el proceso de diagnóstico,* fundamento esencial en la caracterización de la dinámica y estructura territorial bajo una lectura holística y sistémica del territorio al considerar las posibles interacciones de las dimensiones ambiental, económica, sociocultural, política, institucional y espacial.
- h) *Articulación subregional y regional,* como mecanismo que debe establecer la armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectorial y ambiental en todos los niveles territoriales que procuren una justa distribución de competencias, bajo los principios de complementariedad, subsidiaridad y concurrencia (ley 152 de 1994), incorporando todos los aspectos relacionados con las funciones territoriales y competencias de las entidades territoriales.

### **1.2.3 De los alcances del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.**

Los alcances del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio son:

- a. Dentro del contexto de las orientaciones de la Constitución Nacional, propender con este trabajo, establecer las bases para la reorganización político - administrativa de la Nación dentro de un régimen unitario, que estimule el



desarrollo de la autonomía de las entidades territoriales, la descentralización y el fortalecimiento de la participación democrática.

- b. Plantear estrategias en el ámbito local que propicien un desarrollo territorial equilibrado, en donde la distribución espacial y estructural propuesta sean garantía de bienestar social y de un desarrollo sostenible.
- c. Asegurar el uso eficiente de los recursos económicos públicos y privados, la adecuada prestación de servicios públicos y sociales, el desarrollo de inversión en infraestructura, tecnología y educación a la población urbana y rural.
- d. Prospeccionar de forma ordenada las actividades y usos del territorio, en armonía con el medio ambiente, orientando y normalizando los procesos y formas de uso y ocupación del territorio (planificación del uso de la tierra), con el establecimiento y concertación de formas alternativas de uso de la tierra (agrícola, forestal, pecuario, urbano, industrial, conservación, etc.), ecológicamente sostenible, económicamente viable, social, cultural, políticamente aceptable y técnicamente viable

#### **1.2.4 De las políticas de ordenamiento territorial municipal.**

El desarrollo municipal de Zapotoca, de su territorio y de su población, se adelantará bajo los principios consignados en el Artículo 5º del presente acuerdo, buscando fortalecer la descentralización, la autonomía territorial y:

- a. Mejorar la calidad de vida de la población, dentro del contexto de los lineamientos de la Constitución Nacional, de las políticas, objetivos, estrategias y programas de desarrollo nacional, regional, departamental y del Municipio de Zapotoca.
- b. Conservar y Proteger los Recursos Naturales y Preservar el Patrimonio Cultural del Municipio, representado por los recursos biofísicos existentes y en la identidad cultural de su población.
- c. Desarrollar el Municipio de tal manera que las relaciones urbano - rurales garanticen la justicia y equidad social, dentro de un enfoque del desarrollo sostenible.

### **1.3 DE LA ADOPCION DEL PLAN**

**1.3.1 De la Adopción.** El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zapotoca, se adoptará mediante acuerdo formando parte integral del mismo:

**1.3.1.1 Documento Técnico de Soporte.** El documento técnico de soporte contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del Plan. Este documento incluirá como mínimo las siguientes partes:

**1.3.1.2 La planificación,** referida a la planificación territorial del municipio o distrito en los tres (3) componentes, general urbano y rural, sobre las cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el Plan.



**1.3.1.3 Los planos generales**, que corresponden a los documentos gráficos del Esquema de Ordenamiento Territorial e incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación adoptado.

**1.3.1.4 La gestión y financiación**, que contiene la formulación y adopción de los instrumentos y procesos de implementación del Esquema.

**1.3.1.5 El programa de ejecución**, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de esas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio de Zapotoca. Correspondiente a la Administración Municipal de turno.

**1.3.1.6 El Documento Resumen.** La Administración Municipal ordenará la edición y publicación del documento resumen con el fin de facilitar la divulgación de la síntesis y conclusiones generales del Esquema de Ordenamiento Territorial que se adopta por el presente Acuerdo. La memoria contiene una explicación didáctica de los objetivos, estrategias y políticas del Esquema y de las principales líneas de acción emanadas del diagnóstico, de forma tal que se presenta sintéticamente los problemas a resolver y las propuestas para la organización del territorio urbano y rural.

**La Cartografía.** Comprende los siguientes planos sobre los que se han tomado las decisiones y aquellos de carácter normativo:

• Plano Topográfico y Sistema Vial	GNR 001 - 1 y GNR 001 - 2
• Plano División Predial	GNR 002 - 1 y GNR 002 - 2
• Plano de distribución predial URBANA	GNR 001
• Plano de relieve, topográfico	URB 001
• Plano de Servicios	URB 002
• Plano Distribución Política Administrativa	URB 003
• Plano de Potencial Urbanizable	URB 004
• Plano Usos del Suelo	URB 005
• Plano Actuaciones Urbanísticas	URB 006
• Plano Conflictos de Uso	URB 007
• Plano Forma y estructura vial Urbano	URB 008
• Plano áreas de reserva, conservación y Protección urbana	URB 009
• Plano potencial de zonas de amenaza y riesgo	URB 010
• Plano de Espacio Público y Planes Parciales	URB 011
• Plano Zonas Homogéneas	URB 012
• Plano División Rural Veredas y Equipamiento	RUR 001 -1 y RUR 001 - 2
• Plano Usos del Suelo Rural Recomendado	RUR 002 - 1 y RUR 002 - 2
• Plano Mapa Climático	RUR 003 - 1 y RUR 003 - 2
• Plano Hidrología	RUR 004 - 1 y RUR 004 - 2
• Plano Formaciones Vegetales	RUR 005 - 1 y RUR 005 - 2
• Plano Zonas de Vida	RUR 006 - 1 y RUR 006 - 2
• Plano Mapa Geológico	RUR 007 - 1 y RUR 007 - 2
• Plano Unidades Geomorfológicas	RUR 008 - 1 y RUR 008 - 2
• Plano Morfodinámico	RUR 009 - 1 y RUR 009 - 2



---

• Plano Amenazas por Inundación	RUR 010 - 1 y RUR 010 - 2
• Plano Amenazas por Remoción en Masa	RUR 011 - 1 y RUR 011 - 2
• Plano Uso Potencial	RUR 012 - 1 y RUR 012 - 2
• Plano Uso del Suelo 1989	RUR 013 - 1 y RUR 013 - 2
• Plano Uso Actual del Suelo 1999 -2000	RUR 014 - 1 y RUR 014 - 2
• Plano Zonas Homogéneas	RUR 015 - 1 y RUR 015 - 2
• Plano Conflictos de Uso del Suelo	RUR 015 - 1 y RUR 014 - 2

### 1.3.2 De los Niveles de prevalencia.

En aplicación de los artículos 7 y 10 de la Ley 388 de 1997, los niveles de prevalencia en las determinaciones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía para el Esquema de Ordenamiento Territorial de Zapotoca son las siguientes:

- Del Nivel Nacional
- Del Nivel Departamental
- Del Componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Del Componente Urbano o Rural del Esquema de Ordenamiento Territorial
- De los Planes Parciales
- De las Actuaciones Urbanísticas

### 1.3.3 De los Componentes.

El Esquema de Ordenamiento Territorial contempla tres componentes:

**1.3.3.1 El componente general**, constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo. Parte de los contenidos estructurales se encuentran definidos por los lineamientos departamentales

**1.3.3.2 El componente urbano**, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

**1.3.3.3 El componente rural**, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada intersección entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

### 1.3.4 De la Vigencia.

El presente Esquema de Ordenamiento Territorial tienen una vigencia mínima equivalente a tres (3) períodos constitucionales de la administración municipal. Contándose como la primera de éstas (corto plazo) la que termina el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil (2000) y el siguiente período constitucional de la administración municipal.

**1.3.4.1.** El Esquema de Ordenamiento señalará la vigencia de sus componentes y contenidos distinguiendo los de largo plazo con una vigencia mínima equivalente a tres (3) períodos constitucionales de la administración municipal, los del mediano plazo con una vigencia mínima de dos (2) períodos constitucionales de la administración municipal y los de corto plazo, cuya vigencia mínima será de un (1) período constitucional de la administración municipal. Cuando en el curso de la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial llegue a su término el período de vigencia de los



componentes y contenidos de corto y mediano plazo, deberá procederse a su revisión. Mientras se hace esta revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores.

### **1.3.5. De la Revisión.**

La revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial estará sometida al mismo procedimiento previsto para su aprobación (descrito en el artículo 24 de la Ley de Desarrollo Territorial 388 de 1977) y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto sobre el ordenamiento del territorio municipal. Así como en la evaluación de sus objetivos y metas.

En lo sucesivo dentro de los seis (6) meses anteriores al vencimiento de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial el alcalde de turno deberá iniciar el trámite para la formulación del nuevo plan o su revisión o ajuste.

**1.3.5.1** Si finalizado el plazo de vigencia establecido en el presente acuerdo no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

### **1.3.6 De la Obligatoriedad.**

Corresponde a la administración municipal formular y adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial a más tardar el día 30 de noviembre del año 2000.

A partir de esa fecha, sólo podrán expedirse licencias de construcción o urbanización o sus modalidades o realizar actuaciones urbanísticas para el territorio municipal de conformidad con lo dispuesto en el Esquema.

### **1.3.7. Ámbito de aplicación del Esquema de Ordenamiento Territorial.**

El desarrollo físico y la utilización del suelo, definidos en el presente acuerdo, serán de aplicación en el territorio del municipio de Zapatocha y se regirá por las disposiciones previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollan.

## **2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

### **2.1 COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **2.1.1 De los Objetivos y estrategias de largo plazo.**

Son objetivos, estrategias, propósitos y metas que se deben alcanzar en el lapso de duración del Esquema, a partir del desarrollo económico, social y ambiental del Municipio de Zapatocha. Las estrategias son entonces las acciones fundamentales y necesarias sobre el territorio para garantizar su competitividad, en el largo plazo. Las políticas son los lineamientos que orientan la ocupación del territorio, el



aprovechamiento y uso del suelo y de los recursos naturales, durante la vigencia del Esquema.

### **2.1.2 De la Visión de futuro.**

La visión del futuro del Municipio de Zapatoaca obedece a una posición positiva, de mucha responsabilidad y de total participación de los Zapatoaca, aplicada en una propuesta de ordenamiento en donde se incorporan los condicionantes del contexto nacional y regional, que complementarán y establecerán el inicio en la construcción de la imagen objetivo en el desarrollo municipal y posibilitarán la prospección a largo plazo del Esquema, la cual expresa la vocación a la competitividad del municipio y refleja de forma clara las acciones que permitirán a Zapatoaca un desarrollo a escala humana y de sostenibilidad en el contexto regional y nacional.

***“Zapatoaca fundamentada en su fe y la tenacidad de sus gentes desarrollara su población rural, fomentando e impulsando la agricultura ecológica especializada, la agroindustria del café, el cacao, y de frutas con base tecnológica y fines de exportación, realizando inversiones para la optima distribución y uso del recurso hídrico, fortaleciendo sus centros poblados y por ende su población, con un sistema de educación regional integral, promocionando el ecoturismo, el turismo rural, el turismo religioso, geriátrico contemplativo y pasivo, la agricultura ecológica, la protección ambiental, permitiendo un eficiente intercambio urbano rural dentro del contexto de las ambiciones de propender por un desarrollo sostenible, esencialmente en la protección de las cuencas y el buen uso del agua.”***

### **2.1.3 De las Estrategias territoriales.**

Con el objeto de alcanzar el fortalecimiento del desarrollo territorial del Municipio de Zapatoaca y aprovechar al máximo las potencialidades para posibilitar en ventajas competitivas, los temas estratégicos territoriales planteados para el desarrollo integral y sostenible del municipio de sus áreas urbanas y rurales se determinan según las siguientes estrategias:

2.1.3.1 La sostenibilidad ambiental como elemento estructurante del territorio le debe permitir al Municipio de Zapatoaca ofrecer servicios ambientales tanto en los planteamientos de ecoturismo, como en la posible solución tecnológica del manejo de los residuos domésticos de la región procurando que la tendencia al deterioro de los indicadores ambientales sean estables en los próximos 9 años.

2.1.3.2 El Municipio de Zapatoaca deberá inobjetablemente condicionar su futuro desarrollo al mejoramiento y la pavimentación del corredor vial Girón - Zapatoaca – San Gil que le permitirá la movilidad, integración y articulación a los corredores regionales y nacionales y por ende a los mercados que ellos conectan.

2.1.3.3 Estructuración del modelo de ordenamiento territorial. La ocupación, uso y estructura del suelo serán orientados a la sostenibilidad, integralidad, autosuficiencia, protección, recuperación y uso eficiente de los recursos naturales con énfasis en el recurso hídrico, mediante la planificación, ordenamiento de los recursos naturales de las microcuencas, subcuencas y cuencas hidrográficas, propendiendo por la protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.



2.1.3.4 La gobernabilidad territorial del Municipio debe estar dimensionada y condicionada a la administración eficaz de un Esquema de Ordenamiento Territorial, conciliador y pionero del desarrollo económico, social, político, cultural y ambiental del territorio, que le permita a Zapoteca autonomía territorial, dentro de los lineamientos y directrices de articulación propuestos por el Departamento y la región que conforman los Municipios de los Santos, Barichara, Villanueva, San Vicente, Betulia y Girón.

2.1.3.5 Se deberán promover esquemas de administración con apertura a una Participación Comunitaria de carácter integral que permita el intercambio Urbano – Rural en los propuestos del desarrollo económico, social, político, cultural y ambiental del territorio, permitiendo consolidar las nuevas veredas en el ámbito rural y los barrios en el ámbito urbano.

2.1.3.6 Los nuevos desarrollos urbanos de vivienda en el Municipio responderán en un mínimo a los estándares de calidad de vida identificados en el diagnóstico con el equipamiento social, físico, cultural y de servicios públicos, sin llegar a fomentar esquemas de estratificación y en la búsqueda de un equilibrio funcional del territorio urbano.

2.1.3.7 Zapoteca deberá mantener su papel de liderazgo en la consolidación de la reserva, protección y conservación de la Serranía de los Yarigües generando en torno a ello una economía que permita la generación de empleo con propuestas como el ecoturismo, el desarrollo rural ambiental, los cultivos agroecológicos, recuperación del recurso hídrico a través del manejo integrado de cuencas, etc.

2.1.3.8 La conformación de un distrito de educación tecnológico como un sistema de educación regional integral, con base en el desarrollo de la región, en la búsqueda de un equilibrio funcional del territorio y de romper con la tendencia migratoria poblacional, sobre todo en la juventud, base del desarrollo futuro de Zapoteca.

#### **2.1.4 La Estrategia de Sostenibilidad ambiental como elemento estructurante del territorio.**

Se apoyará en las siguientes acciones territoriales estratégicas:

2.1.4.1 Zapoteca procurará por el mantenimiento, recuperación e incremento de bosques, áreas verdes y parques, los cuales conformarán una malla ambiental que le permitirá alcanzar el equilibrio del medio ambiente territorial. Los bosques actuales de Zapoteca serán la herencia de las generaciones futuras.

2.1.4.2 Zapoteca fijará y establecerá condiciones mínimas de desarrollo de cultivos en los predios ubicados por encima de la cota 1750 acorde con las propuestas y lineamientos que señale el proyecto de Protección y Conservación de la Serranía de los Yarigües.

2.1.4.3 Se aprovechará la potencialidad de los escarpes identificados en el diagnóstico, importantes del Municipio, como área de recreación pasiva, aumentando las áreas disponibles para el desarrollo del ecoturismo y el turismo geriátrico



2.1.4.4 Cumplir con las exigencias de los decretos reglamentarios de la Ley 388 de 1997, con respecto a la cobertura y calidad del espacio público dentro de las posibilidades de diseños ambientalmente aceptables a fin de garantizar su uso.

2.1.4.5 Los procesos de producción agrícolas estarán condicionados a los rendimientos económicos, su viabilidad ambiental y a la aceptación social. La Agricultura en Zapotoca acompañara los flujos biológicos.

### **2.1.5 La Estrategia de mejoramiento vial como elemento estructurante de integración en el territorio y articulado a los corredores regionales, nacionales e internacionales:**

Se apoyará en las siguientes acciones estratégicas:

2.1.5.1 El corredor vial de Bucaramanga – Giron – Zapotoca – San Gil, deberá ser desarrollado de tal manera que permita articular al sistema vial interno, con los corredores viales del orden nacional, procurando mayor competitividad de las actividades económicas que el Municipio desarrolle.

2.1.5.2 Se propugnará por la recuperación de la malla vial veredal que permita optimizar el sistema de transporte rural y aumente la posibilidad de mejorar la calidad del producto en la entrega a los centros de consumo.

### **2.1.6 La Estrategia de uso y ocupación del territorio**

Se apoya y sustenta en las siguientes acciones estratégicas:

2.1.6.1 Recuperación de la calidad de las aguas usadas en los diferentes procesos y actividades previo a su entrega a las fuentes hídricas receptoras.

2.1.6.2 Ordenación del aprovechamiento y uso racional de los recursos hídricos mediante la planificación y organización de la oferta y la demanda y apropiación de la cultura del ahorro del agua. Perfeccionar su administración mediante la formulación de planes de manejo integral de cuencas y microcuencas

2.1.6.3 Las áreas a consolidar urbanísticamente deberán estar dotadas de espacio público, cumpliendo con requerimientos viales y los equipamientos necesarios para tener unos niveles óptimos de calidad de vida de sus habitantes.

2.1.6.4 El área de expansión en el Barrio Las Flores solo podrá desarrollarse cuando resuelva el Municipio el problema del servicio público de alcantarillado el cual ha generado zona de alto riesgo dicho sector.

### **2.1.7. La gobernabilidad territorial del Municipio**

Se apoya y sustenta en las siguientes acciones estrategias

2.1.7.1 Fortalecer y reforzar las funciones del Concejo Territorial de Planeación, en búsqueda del cumplimiento de las disposiciones del Presente Acuerdo.



2.1.7.2 Establecer una gerencia operacional del Esquema de Ordenamiento Territorial, dentro de la estructura de la Secretaría de Planeación Municipal bajo la responsabilidad inequívoca del Alcalde Municipal.

2.1.7.3 Vincular activamente a los representantes de las organizaciones, económicas sociales, ambientales, gubernamentales, no gubernamentales, religiosas y culturales en el proceso de implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

### **2.1.8 La Estrategia de estructuración del modelo de ordenamiento territorial**

Se apoya y se sustenta en las siguientes acciones estratégicas

2.1.8.1 Aplicar el modelo de ordenamiento territorial, buscando salvaguardar los principios y objetivos establecidos del desarrollo territorial para que el sector urbano y rural puedan cumplir con los papeles estratégicos señalados y lograr así la visión de futuro propuesta para Zapatoca.

2.1.8.2 Aplicar los lineamientos ambientales establecidos en las normas de superior jerarquía, como los establecidos por la Corporación Autónoma Regional de Santander (CAS), el Ministerio del Medio Ambiente, el Plan de Desarrollo Departamental de Santander y los de origen regional.

2.1.8.3 La Administración del Municipio de Zapatoca gestionará e implementará mediante planes y proyectos específicos, el modelo de desarrollo territorial futuro.

## **POLITICAS GENERALES DE LARGO PLAZO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **2.1.9 Política sobre el uso del medio ambiente.**

El desarrollo territorial del Municipio de Zapatoca, vinculará como parte esencial y fundamental la conservación protección y uso racional del medio ambiente, dentro del contexto de lo urbano y lo rural, incorporando en él, los elementos biofísicos, los aspectos socio - económicos, los factores tecnológicos, políticos e institucionales, dentro de las dinámicas del crecimiento urbano, los procesos y sistemas de producción industriales, agroindustriales y agropecuarios, permitiendo una mejor calidad de vida de la población, situación que se fundamentará en las siguientes decisiones:

2.1.9.1 El municipio constituirá un cinturón ambiental de áreas verdes y parques como elementos estructurante del territorio. Este cinturón será conformado por el sistema orográfico e hídrico que circunda el perímetro urbano de la ciudad y servirá de apoyo a la recreación pasiva, al desarrollo turístico y de corredor de migración para la fauna nativa. En esta zona se plantarán especies nativas conformando el modelo de ciudad jardín.

2.1.9.2 El municipio de Zapatoca, a través del Proyecto Yarigües, liderará el ordenamiento ambiental del entorno regional especialmente los ecosistemas estratégicos y las cuencas hidrográficas.

2.1.9.3 El Municipio de Zapatoca trabajará en la mitigación de la contaminación del



agua, del suelo, del aire, sonora y visual del territorio. Se realizará un manejo técnico y ambiental de los residuos sólidos y líquidos producto de las actividades generadas en el sector urbano y rural.

2.1.9.4 Se promoverán acciones tendientes al uso eficiente y ahorro del agua tanto en el sector urbano y rural, fomentando tecnologías para el reuso del agua, estableciendo medidas económicas y educativas que eviten su uso irracional. Igualmente se debe construir un sistema de abastecimiento de agua para el desarrollo agrícola del sector rural de Zapatocha.

- A Se estudiará, en concertación con los actores vinculados al desarrollo, la localización de las plantas de tratamiento y los sitios de disposición de residuos sólidos y escombros. Sin embargo se considera que la manera y la localización de la actual disposición final de los residuos sólidos son ambientalmente viables.
- B El Municipio de Zapatocha respecto de los servicios de alcantarillado y aseo dispondrán de zonas propias para el tratamiento de las aguas residuales y la disposición final de los residuos sólidos incluyendo los aislamientos necesarios, previa licencia expedida por la autoridad ambiental. El municipio desarrollará la gestión integral del manejo de residuos sólidos, en donde se incorpore el diseño y tratamiento de residuos sólidos orgánicos para la obtención de abono.
- C Serán declaradas zonas de protección las rondas de ríos y quebradas, en una franja de terreno mínima de 30 metros para la zona rural y la zona urbana, a partir de la cota de inundación o el borde de la canalización y los nacimientos de fuentes de agua en una extensión por lo menos de cien metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
- D En el área de los Yariguies, controlar la dinámica de deforestación y mantener las zonas con vegetación nativa o silvestre como mecanismo para preservar la biodiversidad de la región.
- E No permitir la expansión de la frontera agrícola sobre los ecosistemas estratégicos y establecer programas de producción ambientalmente sostenibles, dentro de la experiencia de economía campesina y la prospectiva de la comercialización de productos agroecológicos.

#### **2.1.10 Política sobre el espacio público.**

El Municipio de Zapatocha velará por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular y dará prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes y comprende los siguientes aspectos:



2.1.10.1 Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;

2.1.10.2 Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;

2.1.10.3 Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este decreto.

2.1.10.4 Se recuperará el espacio público existente y ampliarán los índices relacionados con éste. En las áreas de nuevos desarrollos se exigirán como mínimo 15 m<sup>2</sup> de espacio público por habitante. En la actualidad el índice no supera los 5 m<sup>2</sup> por habitante.

#### **2.1.11. Política sobre la movilidad.**

La movilidad como elemento estructurante para la integración del territorio y para articular los corredores regionales, nacionales e internacionales, ordenará el sistema vial y de transporte de tal manera que se propicie el mejoramiento de la movilidad general del municipio, conectando los circuitos viales nacionales, regionales, con las áreas rurales, por medio del fortalecimiento y mantenimiento de la malla vial, el desarrollo de un sistema integrado de transporte que involucre la posibilidad del fortalecimiento del transporte de carga aéreo, garantizando el desarrollo integral, equilibrado e internacional del Municipio.

#### **2.1.12 Política de crecimiento urbano.**

La forma del crecimiento urbano se soportará en una estructura urbana de la ciudad múltiple e integral, de tal manera que se oriente a la configuración de un área urbana autosuficiente e integrales, soportada en los diferentes núcleos de actividad, que se deban y puedan desarrollar según la prospectiva del desarrollo Municipal. El desarrollo urbano se dará entonces sobre la base de las siguientes decisiones políticas:

2.1.12.1 La Estructura Urbana se consolidará a través de Planes Parciales.

2.1.12.2 La Estructura Urbana debe ser autosuficiente, integral y ocupada con patrones de media densidad.

2.1.12.3 La Estructura Urbana tendrá sectores con una relativa especialización en sus actividades.

2.1.12.4 La Estructura Urbana contará con áreas verdes en proporción a la población que alberga.

2.1.12.5 La Estructura Urbana, se soportará en una normalización de las zonas y áreas de actividad, la cual se debe realizar mediante una nueva determinación e implementación de tratamientos y normas urbanísticas



2.1.12.6 La ocupación, uso y manejo del territorio urbano, se soportará en criterios de la función de integración de la población bajo la búsqueda de una densidad poblacional sostenible.

2.1.12.7 Se acometerá el desarrollo del casco urbano mediante un proceso de consolidación urbana bajo la premisa de mejorar lo existente, el crecimiento se construya y el patrimonio cultural y arquitectónico se conserve.

2.1.12.8 Las áreas urbanas con desarrollos urbanos en proceso, serán objeto de mejoramiento integral, rehabilitación y consolidación para fortalecer los programas de Vivienda Subsidiada.

2.1.12.9 El crecimiento del perímetro urbano estará condicionado a criterios técnicos, restricciones de los servicios públicos y decisiones de planificación territorial.

2.1.12.10 La estructura de la ciudad se consolidará a través de un corredor turístico que deberá integrar los monumentos patrimoniales, históricos y ambientales. La Administración Municipal realizará un estudio que defina e identifique la protección las medidas de control y valoración del mismo.

2.1.12.11 Los suelos de expansión urbana se destinarán preferiblemente a programas de vivienda de interés social.

2.1.12.12 Se formulará un Plan de vivienda de interés social en concordancia con las políticas nacionales al respecto.

### **2.1.13 Política de crecimiento económico y competitividad regional**

El Municipio de Zapatoca, diseñara y creará un área económica especial, que con una reglamentación desarrolle y gestione proyectos de origen manufacturero agroindustrial, con el fin de llegar a mercados extranjeros a través de la exportación de productos agrícolas transformados, promoviendo la organización y reestructuración de las pequeñas y medianas empresas. Tendrá entonces el Municipio una economía diversificada que garantice una equilibrada presencia de las diferentes actividades que desarrollará en el Municipio con las exigencias del mercado internacional, nacional y regional soportada en las siguientes decisiones políticas:

2.1.13.1 Gestionar la famiempresa, micro, pequeña y mediana empresa, como elementos básicos de la producción económica del Municipio de Zapatoca, articulando los esfuerzos de la población con la acción institucional y gubernamental, con el fin de cumplir los objetivos de desarrollo integral del sector productivo del Municipio.

2.1.13.2 Potencializar y definir los mercados Colombo - Venezolanos, Colombo - Americanos y Colombo - Europeos y ajustar los procesos productivos de tal forma que la Economía Campesina sea considerada como la Agricultura Ecológica de una excelente demanda en el exterior por sus condiciones de buenos precios en el mercado internacional

2.1.13.3 Soportar los nuevos diseños productivos en el dimensionamiento de un proceso académico, de influencia regional, que produzca bienes de alto contenido tecnológico con capital humano altamente calificado y que haga que la investigación y



el desarrollo y la inversión en educación productiva, sean prioritarias y las de mayor crecimiento.

2.1.13.4 Participar de la industria turística y recreacional, representada en la influencia regional de los Municipios de Barichara, Villanueva y Cabrera, región que cuenta con un patrimonio histórico, cultural y la riqueza ambiental representada en la Serranía de Los Yariguies y los Escarpes de la cordillera.

## **2.2 COMPONENTE URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **2.2.1 Políticas urbanas del esquema de ordenamiento territorial.**

Orientaran el desarrollo de las acciones y programas específicos urbanos, buscando las mejores interrelaciones con el sector rural, un desarrollo sostenible y el cumplimiento de los lineamientos y estrategias generales del Esquema de ordenamiento Territorial.

### **2.2.2 Políticas del Sistema de Protección Ambiental Urbano.**

La Administración Municipal de carácter prioritario desarrollara el Plan maestro de Alcantarillado del Municipio de Zapotoca, el cual incluirá el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales. Al Corto Plazo no se permitirá el vertimiento de las aguas residuales a las cavernas donde hoy se disponen.

El Municipio igualmente realizara su Sistema Integrado de Manejo y Disposición de Residuos Sólidos, fomentado el reciclaje previa selección en la fuente.

Los suelos correspondientes al " Cinturón Verde " de la Ciudad de Zapotoca, serán protegidos y conservados como patrimonio ambiental del Municipio y así estarán valorados en la contabilidad ambiental del Municipio. Se permitirá a la Administración Municipal presentar al Concejo Municipal una propuesta de alivios tributarios o de incentivos económicos para llevar a cabo la presente política y asegurar en un futuro el desarrollo de Parques Urbanos de recreación activa y pasiva.

Se debe proteger el recurso espeleológico y establecer una normativa para su uso y conservación y empleo en la actividad turística.

### **2.2.3 De la Política de la Estructura Urbana.**

Se determina la siguiente política de estructura urbana:

2.2.3.1 La estructura urbana actual de la ciudad será ajustada, de tal manera que se permitan un desarrollo integral, generación de la actividad educativa, agroindustrial y turística, de una manera ordenada y sostenible.

2.2.3.2 Permitir que la estructura urbana histórica del Municipio de Zapotoca y sus Monumentos sean base del modelo de ordenamiento territorial



#### **2.2.4 De la Forma de la Estructura Urbana.**

La estructura urbana de la ciudad se desarrollará bajo las siguientes políticas:

2.2.4.1 La Estructura Urbana se desarrollará por medio de planes parciales, en donde se garantizará su integralidad, definiendo sectores con una relativa especialización y disponibilidad de áreas verdes en proporción a la densidad de población estimada.

2.2.4.2 A partir de la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial la oficina de Planeación Municipal debe promover y controlar el empleo de las Normas Sismo Resistentes para las nuevas construcciones.

2.2.4.3 Efectuar actuaciones públicas que conlleven el desarrollo de proyectos integrales de consolidación urbana que tengan por objeto suplir las carencias de áreas y bienes de uso público y equipamientos colectivos.

2.2.4.4 Desarrollar actuaciones públicas en desarrollo de infraestructura y equipamientos para la preservación de la zona histórica representativa de la ciudad.

2.2.4.5 Disminuir la afectación que las estructuras de equipamiento básico de alto impacto originan en la estructura urbana, como: El Matadero Municipal, el Centro de Recepción del Transporte Intermunicipal, Actividades de Acopio cercanos a la Plaza de Mercado el reclusorio y la Estación de Policía

2.2.4.6 La infraestructura de alto impacto, como terminales de transporte, la planta de tratamiento, estaciones de servicio, talleres, centro de acopio, se ubicarán sobre el eje vial Zapotoca - Bucaramanga, en el sector determinado en el Plano de Unidades de Actuaciones Urbanísticas.

#### **2.2.5 De las Políticas de Crecimiento Urbano.**

Se definen las siguientes políticas de crecimiento urbano:

2.2.5.1 Se acometerán la consolidación urbana del Municipio, con el principio de que la disponibilidad de suelo urbano sea debidamente ocupado, mejorando las condiciones de vida de la población respetando el patrimonio arquitectónico y urbanístico de la ciudad.

2.2.5.2 El Concepto de Vivienda de Interés Social (VIS) determinada en la Ley 388 de 1997 se interpretará en el Municipio de Zapotoca, como Vivienda Subsidiada y el desarrollo de los Programas de Vivienda de Interés Social, procurarán dejar como mínimo una vivienda de la calidad del hábitat de una vivienda actual del Municipio de Zapotoca. El área mínima del lote para vivienda de interés social será de 72 metros cuadrados.

2.2.5.3 Se respetará el Concepto de Estratificación Urbana planteada en la Ley 142 de 1994 para efectos del Sistema de Servicios Públicos. Sin embargo el Municipio de Zapotoca, no considera viable que el desarrollo de su población y su calidad de vida sea estratificada y se presenten niveles diferentes en la Población. El desarrollo integral espera condiciones de igualdad y equidad.



2.2.5.4 La ciudad contara con corredores turísticos que integren los monumentos patrimoniales e históricos y las posibilidades ambientales de su espeleología.

- La ciudad contará con un distrito de educación tecnológico como un sistema de educación regional integral, en la búsqueda de un equilibrio funcional del territorio y de romper con la tendencia migratoria de poblacional.

## **2.2.6 De la Política de Ocupación y Manejo del Suelo Urbano.**

Se definen las siguientes políticas de ocupación y manejo del suelo urbano:

2.2.6.1 La distribución espacial de la población urbana y sus usos resolverá los conflictos de uso encontrados en el proceso de diagnostico del Municipio, por lo tanto obedecerá a criterios técnicos, condiciones de los servicios públicos y decisiones de planificación.

2.2.6.2 Los suelos de expansión urbana se destinarán preferiblemente a programas de vivienda de interés social, los cuales respetarán las políticas del orden nacional y las establecidas en el presente acuerdo, especialmente el respeto por el espacio público.

2.2.6.3 Establecer procedimientos que permitan la gestión asociada entre el sector público y el sector privado de proyectos urbanísticos integrales que satisfagan el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social en el suelo de expansión urbana.

2.2.6.4 Mediante el desarrollo de normas complementarias al Esquema de Ordenamiento territorial y de normas específicas para los planes parciales, se deben generación de procesos de construcción de vivienda en sectores de la ciudad en desarrollo, que por sus características y capacidad de prestación de servicios el esquema de ordenamiento exige su consolidación.

2.2.6.5 Incrementar la racionalización del espacio urbano de las construcciones existentes promoviendo la densidad poblacional o para aprovechar estos espacios en vivienda productiva.

## **2.3 COMPONENTE RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **2.3.1 De las políticas de ordenamiento rural.**

Se definen las siguientes políticas de ordenamiento rural:

2.3.1.1 El desarrollo rural del Municipio será de carácter Múltiple obedeciendo a las condiciones territoriales establecidas en él diagnostico, obedeciendo siempre al marco de la sostenibilidad

2.3.1.2 Se han identificado cuatro regiones con condiciones homogéneas para el desarrollo sostenible. Cada una de ellas tendrá su articulación con el desarrollo rural general del Municipio, pero sus actividades generarán especificidad en los resultados



económicos esperados.

2.3.1.3 Importante visualizar que se deben atender la problemática de cada una de estas regiones de manera independiente pero las soluciones implican una integralidad de la función del territorio. Por esto se deberá propender por establecer programas para el abastecimiento de agua para el desarrollo rural en Subregión Central del Municipio; Programas de Agricultura Ecológica para la Exportación en la Subregión Occidental; Programas de desarrollo turístico y conservación en la Subregión Oriental; Programas de desarrollo Agropecuario para fines de exportación en la Región Noroccidental.

2.3.1.4 Reconocer en el trabajo de diagnóstico la identificación de la problemática del desarrollo rural y aplicar de manera prioritaria las soluciones por ellos mismos planteadas. Estas serán de ejecución en el mediano y corto plazo.

### **2.3.2 De la política tendiente al mejoramiento de la calidad de vida y por el desarrollo social del sector rural.**

Las políticas que deben orientar el mejoramiento de la calidad de vida son esencialmente las siguientes:

2.3.2.1 Se promoverán acciones tendientes al mejoramiento y el saneamiento básico de la vivienda rural.

2.3.2.2 El Municipio deberá establecer mecanismos y procedimientos que garanticen condiciones de comercialización de los productos agrícolas de la Economía Campesina del Sector Rural del Municipio.

2.3.2.3 El Municipio deberá establecer al interior de sus finanzas un mecanismo y procedimientos para apoyar financieramente el desarrollo rural. Ya sea con la creación de un Fondo de Desarrollo Rural, para liderar y/o cofinanciar proyectos de importancia en la economía rural, o con el establecimiento de mecanismos tributarios que faciliten la provisión, captación y manejo de recursos para incrementar de una manera tecnológica adecuada el desarrollo rural ( Por ej.: la creación de bonos para la inversión del sector productivo agrícola del Municipio de Zapotoca), que permita la inversión de capital privado en el desarrollo rural de Zapotoca.

### **2.3.3 De la política orientada a optimizar el uso de las áreas rurales.**

Se identificaron serias dificultades para el desarrollo rural en el Municipio de Zapotoca, dadas las condiciones de sus suelos por lo tanto las siguientes políticas buscaran optimizar el uso del suelo rural:

2.3.3.1 El uso del suelo tendrá las siguientes restricciones para pendientes entre el 50 y 75 %: se establecerán cultivos permanentes con labores de aprovechamiento y/o conservación de bosques y de protección.

2.3.3.2 El uso del suelo tendrá las siguientes restricciones para pendientes superiores al 75 % se establecerá únicamente conservación y plantación de bosques y/o otras especies vegetales nativas. Zona para uso exclusivo de protección.



2.3.3.3 Los bosques naturales existentes, especialmente las condiciones encontradas en las estribaciones de la Serranía de los Yariguies, serán preservadas y sólo se permitirán el aprovechamiento de sus productos para actividades experimentales y de investigación. Sin embargo no se estima el desplazamiento de la población y el Municipio deberá respetar las decisiones que resulten de las decisiones y directrices que se establezcan en el proyecto de Protección de la Serranía de los Yariguies adelantado por la Corporación Autónoma Regional de Santander CAS

2.3.3.4 Se tendrán en cuenta las decisiones de los usos recomendados del suelo rural, para ello la Administración Municipal diseñara los mecanismos para su eficiente aplicación.

### **2.3.4 De la política de las áreas suburbanas.**

El desarrollo de las áreas suburbanas en el sector rural se orientará bajo las siguientes políticas:

2.3.4.1 El sector suburbano permitirá al Esquema de Ordenamiento territorial del Municipio de Zapatoca, establecer un área de amortiguación y encuentro de las relaciones Urbano Rurales; al efecto estas áreas tendrán condiciones restringidas de infraestructura vial, de servicios, de uso e intensidad del mismo por parte del Municipio

2.3.4.2 El eje vial propuesto entre los límites entre el sector urbano y el sector rural se constituirá en un borde que evite la expansión de la zona urbana.

2.3.4.3 Hacen parte del suelo rural los terrenos e inmuebles localizados en las áreas Suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad tal como se define en las fichas normativas para el componente rural.

2.3.4.4 La delimitación enunciada en el presente articulado se podrá apreciar en el Plano URB 005 el cual hace parte integral del presente acuerdo.

### **2.3.5 De las Funciones del Suelo Rural.**

Las principales funciones del territorio rural del Municipio son:

2.3.5.1 Vincularse integralmente a la vida económica, social, ambiental y cultural del municipio de Zapatoca.

2.3.5.2 Mantener y conservar la riqueza paisajística, biótica y socio cultural de las áreas rurales del Municipio promoviendo la apropiación colectiva y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y de los servicios ambientales, como base principal del desarrollo rural.

2.3.5.3 Definir los procesos de conservación y aprovechamiento de los recursos naturales, controlando y orientando la ocupación de las áreas rurales, de manera acorde con las potencialidades y restricciones del territorio.

2.3.5.4 Permitir dentro de sus actividades, el turismo agroecológico como elemento alternativo de su desarrollo.



### **3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ESQUEMA DE TERRITORIAL MUNICIPAL**

#### **3.1 . CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL DE ZAPATOCA**

##### **3.1.1 Criterios para la clasificación del suelo.**

El Esquema de Ordenamiento Territorial clasificó el territorio del Municipio de Zapatoca en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases se estableció las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

##### **3.1.2 Suelo Urbano.**

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el presente Esquema de ordenamiento territorial. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario .

El perímetro urbano del municipio de Zapatoca, quedará establecido conforme lo establecido por la Ley 388 de 1997 Capítulo IV, Artículo 31, y será delimitado por el perímetro sanitario, según plano urbano del municipio definido por el presente estudio (Ver mapa de usos del suelo URB 005).

##### **3.1.3 Suelo de Expansión Urbana.**

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento, según lo determinen el Programa de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión se incluyen las áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

##### **3.1.4 Suelo Rural.**



Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

### **3.1.5 Suelo Suburbano**

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994

### **3.1.6 Suelo de Protección.**

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

### **3.1.7 Lineamientos esenciales que llevaron a establecer la clasificación del territorio Municipal.**

Esencialmente dentro del resultado del elemento de planificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, se respetó, la Visión de Futuro, la prospectiva del desarrollo Municipal, que nos mostró unas tendencias de uso, los resultados del diagnóstico y el proceso de formulación.

### **3.1.8 Perímetro del Suelo Urbano del Municipio de Zapotoca**

El suelo urbano está constituido por las áreas del municipio destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado, que permiten su urbanización y edificación.

Inicia en el punto referenciado de la intersección de la calle 10 con la carrera 11ªA continua sobre la calle 10 sentido occidente - oriente (en adelante occ - or. ) Hasta la intersección con la carrera 10. Continúa sobre la carrera 10 en sentido norte - sur (en adelante n - s.) hasta la intersección con la calle 9. Continúa sobre la calle 10 en sentido occ - or. Hasta la intersección con la carrera 9. Continúa sobre la carrera 9 en sentido n - s. Hasta la intersección con la calle 8. Continúa sobre la calle 8 en sentido occ - or. Hasta la intersección con la carrera 8. Continúa sobre la carrera 8 en sentido s - n. Hasta la intersección con la calle 10. Continúa sobre la calle 10 en sentido occ - or. Hasta la intersección con la carrera 7. Continúa sobre la carrera 7 en sentido s - n. Hasta la intersección con la calle 15. Continúa sobre la calle 15 en sentido occ - or. Hasta la intersección con la carrera 5. Continúa sobre la carrera 5 en sentido s - n. Hasta la intersección con la calle 16. Continúa sobre la calle 16 en sentido occ - or. Hasta la intersección con la carrera 4. Continúa sobre la carrera 4 en sentido s - n. Hasta la intersección con la calle 25. Continúa sobre la calle 25 en sentido or - occ. Hasta la intersección con la carrera 11. Continúa bordeando la carrera 10ª en sentido



s - n. Hasta volver a encontrarse con la carrera 11. Continúa sobre la calle 27 en sentido or - occ. Hasta la intersección con la carrera 15. Continúa sobre la carrera 15 en sentido n - s. Hasta la intersección con la calle 23. Continúa sobre la calle 23 en sentido occ - or. Hasta la intersección con la carrera 14. Continúa sobre la carrera 14 en sentido n - s. Hasta la intersección con la calle 20. Continúa sobre la carrera 14 en sentido n - s. Bordeando todo el perímetro del cañón de la quebrada Zapotoca Hasta encontrarse con la carrera 13. Continúa sobre la carrera 13 en sentido n - s. Hasta la intersección con la calle 12. Continúa sobre la calle 12 en sentido occ - or. Hasta la intersección con la carrera 12. Continúa sobre la carrera 12 en sentido n - s. Hasta la intersección con la calle 11. Continúa sobre la calle 11 en sentido occ - or hasta la intersección con la carrera 11 A. Continúa sobre la carrera 11<sup>a</sup> en sentido n - s. Hasta el punto inicial, a este perímetro hay que restarle las manzanas conformadas como sectores de conservación y protección relacionadas en el plano URB 009 de áreas de reserva conservación y protección.

### **3.1.9 Perímetro del Suelo de Expansión Urbana del Municipio de Zapotoca.**

Para definir estas áreas se atendió la tasa de crecimiento poblacional, las condiciones económicas, las posibilidades de desarrollo de infraestructura pública de servicios públicos y aptitud del suelo. Las áreas se determinan en el Plano y su perímetro está determinado en el plano URB 005 de Usos del suelo, y básicamente comprende el área determinada a desarrollar con planes parciales y donde se establecen las futuras áreas de proyectos de vivienda subsidiada.

Dentro de esta categoría quedan enmarcados los predios número: 35 (para un futuro proyecto de vivienda) y el sector del Barrio las Flores comprendido por el perímetro demarcado así:

Inicia en el punto referenciado de la intersección de la calle 10 con la carrera 11<sup>a</sup>A continúa sobre la calle 10 sentido occidente - oriente (en adelante occ - or. ) Hasta la intersección con la carrera 10. Continúa sobre la carrera 10 en sentido norte - sur (en adelante n - s.) hasta la intersección con la calle 9. Continúa sobre la calle 10 en sentido occ - or. Hasta la intersección con la carrera 9. Continúa sobre la carrera 9 en sentido n - s. Hasta la intersección con la calle 8. Continúa sobre la calle 8 en sentido occ - or. Hasta la intersección con la carrera 8. Continúa sobre la carrera 8 en sentido s - n. Hasta la intersección con la calle 10. Continúa sobre la calle 10 en sentido occ - or. Hasta la intersección con la carrera 7. Continúa sobre la carrera 7 en sentido n - s. Hasta la intersección con la calle 4. Continúa sobre la calle 4 en sentido or - occ. Hasta la intersección con la carrera 10. Continúa sobre la carrera 10 en sentido n - s. Hasta la intersección con la calle 3. Continúa sobre la calle 3 en sentido or - occ. Hasta la intersección con la carrera 13. Continúa sobre la carrera 13 en sentido s - n. Hasta el punto inicial, a este perímetro hay que restarle la manzana conformada por el barrio San Bernardo que pertenece al uso del suelo urbano y que está comprendida entre las carreras 10 y 11 y las calles 5 y 6.

3.1.9.1 La zona de expansión se desarrollara exclusivamente a través de planes parciales, los cuales deben estar normatizados para el desarrollo de Vivienda Subsidiada, observando las calidades del espacio público plantadas en la política del presente Esquema de Ordenamiento.

3.1.9.2 Durante la vigencia del Plan, el Suelo de Expansión que sea dotado de



redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso, se incorporará al Suelo Urbano.

### **3.1.10 Perímetro del Suelo Rural.**

El perímetro del suelo rural se encuentra definido y delimitado en el plano USO RECOMENDADO DEL SUELO RUR 002 -1 Y RUR 002 - 2 y del cual hacen parte: El Suelo Suburbano y El Suelo de Protección. Dentro de esta categoría quedan enmarcados los demás predios que no son ni urbanos, ni de expansión.

### **3.1.11 Perímetro del Suelo de Protección.**

La identificación del suelo de protección se encuentra definida y delimitada en el plano Usos del suelo URB 005 y USO RECOMENDADO DEL SUELO RUR 002 -1 Y RUR 002 - 2, (denominados Area de Protección Forestal, Area de Protección y Conservación Absoluta) que hace parte integral del presente acuerdo. Hace parte del suelo de protección los inmuebles declarados como Patrimonio Histórico Cultural y Arquitectónico, determinados en el plano URB 009 de áreas de reserva, Conservación y protección urbano. A esta categoría de suelo corresponden:

3.1.11.1 Rondas de quebradas (50 metros a lado y lado) como la quebrada Uchuval, quebrada Zapatoca y la quebrada el Zanjón.

3.1.11.2 Zonas con pendientes mayores del 75% como el Cañón de la quebrada Zapatoca y la Zona de escarpes de la Apostólica que delimita el llano de Gachaneque.

3.1.11.3 Zonas con condiciones geográficas, paisajísticas o ambientales como el llano de Gachaneque y el valle de la quebrada el Zanjón.

3.1.11.4 Zonas erosionadas y con deslizamientos como algunos predios urbanos del barrio San Vicentico. Dentro de esta categoría quedan enmarcados los predios número: 1, 14, 23, 27, 36, 38, 63, 64, 65, 66, 012, 034, 067, 099, 0017, 0018, 0020, 0026, 009-0061, 009-0069, 009-0088.

A. Solo se permitirá la construcción de obras de carácter ambiental que propendan por la conservación y protección del medio ambiente. En ningún caso, las zonas de protección podrán ser incluidas como área de cesión. El suelo de protección podrá destinarse a bosques, adecuaciones ambientales para protección urbana, eventuales obras de servicios públicos, obras de control de erosión, control de cauces, estabilización de taludes, reforestación y mantenimiento sobre cada una de las estructuras.

### **3.1.12 Perímetro del Suelo Suburbano.**

La identificación del suelo suburbano se encuentra definida y delimitada en el plano URB 005 de Usos del suelo los cuales hacen parte integral del presente Acuerdo.

La modalidad de suelo suburbano está constituida por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad. A esta categoría de suelo corresponden: Zonas de parcelaciones para recreación, cercanos al casco urbano y a las vías de conexión. Dentro de esta



categoría quedan enmarcados los predios número: 6, 13, 15, 23, 29, 31, 35, 38, 39, 62, 63, 75, 76, 87, 90,91, 012, 019, 030, 033, 037, 099, 106, 107, 0017, 0019, 0021, 0025, 0033, 0038, 008-0010, 9-103, 009-0002, 00-00-005-0024-000.

## **4. CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES SISTÉMICOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

### **4.1 SISTEMA VIAL GENERAL**

#### **4.1.1 Del Sistema Vial General.**

Establece la condición estructural de comunicación física de la población entre las áreas urbanas y rurales del municipio, con los sistemas regionales y nacionales. Este sistema esta condicionado a la infraestructura vial actual y a los requerimientos del nuevo desarrollo territorial y se puede clasificar de la siguiente manera:

#### **4.1.2 Vía Regional.**

Hacen parte los corredores viales que conforman la red vial regional y nacional y que permiten la accesibilidad y conexión funcional interurbana del Municipio de Zapatoca. Entre ellas se encuentran:

4.1.2.1 Bucaramanga - San Vicente, Puente El Tablazo - Inspección de La Plazuela. Sector de la Plazuela, en un recorrido de aproximadamente de seis (6) Kilómetros.

4.1.2.2 Zapatoca - Río Sogamoso - Girón , en un recorrido de 48 kilómetros

4.1.2.3 Zapatoca - Galán en un recorrido de 36 kilómetros

4.1.2.4 San Gil - Barichara - Galán - Zapatoca en u recorrido de 73 kilómetros

#### **4.1.3 Vía urbana.**

Hace parte el sistema vial arterial y la red vial local encargada de dar soporte al flujo vehicular dentro del perímetro urbano.

#### **4.1.4 Vía rural.**

Hacen las vías integradoras del sector rural, denominadas vía veredal. Entre ellas se encuentran:

4.1.4.1 La Y ( Vía San Vicente - Bucaramanga) - Escuela Villa Nueva o La Plazuela - Escuela Miradores.

4.1.4.2 Peña Negra - Escuela Belmonte.

4.1.4.3 Zapatoca - La Cuchilla del Ramo - Betulia.



4.1.4.4 Zapatoca - Cuchilla del Ramo - Escuela Palo Blanco - Escuela La Loma - Vereda Villa Luz - San Vicente, en un recorrido de aproximadamente de 45 kilómetros.

4.1.4.5 Zapatoca - La Y ( Vereda las Puentes) - Escuela la Guayana - Vereda La Guayana en un recorrido de aproximadamente

4.1.4.6 La Y (Vereda Las Puentes) - Escuela El Hato - Vereda Montenegro - Vereda Las Peñas - Corregimiento La Fuente.

4.1.4.7 Corregimiento La Fuente - Q. La Pao - Municipio Galán.

4.1.4.8 Corregimiento La Fuente - Escuela Montenegro.

4.1.4.9 Zapatoca - Vereda Las Flores - Escuela Cuchilla de San Pablo.

4.1.4.10 Cuchilla de San Pablo - Minas de Yeso.

4.1.4.11 Cuchilla de San Pablo - El Coscal - El Batán - Minas de Yeso.

#### **4.1.5 Políticas del Sistema Vial y de Transporte.**

4.1.5.1 El Sistema vial y de transporte debe optimizar la movilidad territorial fortaleciendo la comunicación entre los diferentes sectores de la población con las regiones aledañas mediante los corredores viales, Bucaramanga - Zapatoca - Betulia; Bucaramanga - Zapatoca - Galán - Socorro, Bucaramanga - Zapatoca - San Vicente - Barranca.

4.1.5.2 Será prioritario para el Municipio de Zapatoca, para garantizar su movilidad y su capacidad de transporte, dentro de los parámetros de competitividad, definir la pavimentación de la vía Bucaramanga - Girón - Zapatoca, en el trayecto Girón - Puente Sogamoso.

4.1.5.3 Igualmente deberá establecer un Plan Integrado con los Municipios de San Vicente - Betulia - y Galán para procurar un mantenimiento permanente de las vías de influencia regional señaladas anteriormente.

4.1.5.4 Establecer un programa de mantenimiento rutinario de las vías de la malla vial veredal, las cuales estructuralmente representan un aporte fundamental a la competitividad de productos de buena calidad a los mercados de Bucaramanga, San Vicente y Barrancabermeja.

4.1.5.6 El Municipio de Zapatoca deberá atender las necesidades de vías rurales detectadas en el proceso de diagnóstico. Al efecto el municipio deberá apoyar el trámite de licencia ambiental exigido por la Autoridad Ambiental

4.1.5.7 El Municipio de Zapatoca debe condicionar una propuesta al sistema de transporte con el desarrollo de un Sistema de Transporte aéreo de carga para la comercialización de productos agroecológicos, flores y otros que pueda llegar a exportar y competir en mercados internacionales específicos.

4.1.5.8 Se deberá regular el paso del sistema de transporte intermunicipal,



igualmente deberá reglamentarse el parqueo ocasional en vías públicas. Deberá prohibirse el parqueo no ocasional, de vehículos particulares en todas las vías públicas; igualmente deberá reglamentarse el parqueo de los vehículos de transporte público, masivo y particular, determinando los lugares para guardar dichos vehículos en las horas de no-prestación del servicio.

## **4.2. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PUBLICOS**

### **4.2.1 Del Sistema de Servicios Públicos.**

Establece la condición estructural de la ubicación física de la población en las áreas urbanas y rurales del municipio y debe garantizar la cobertura de los servicios públicos básicos en las áreas en que se presentan deficiencias en la prestación de alguno de ellos y en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o zonas de expansión, en la búsqueda del crecimiento equilibrado del territorio y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

### **4.2.2. De la Políticas de Servicios Públicos.**

El Municipio de Zapotoca, establecerá los mecanismos interinstitucionales que le permitan suministrar los servicios de Saneamiento Básico de una manera integral tanto en la población Urbana como rural, suministrando Agua Potable, y con la Recolección, Tratamiento y Disposición de las Aguas Residuales Domiciliarias. Al efecto el Municipio deberá orientar su política de servicios públicos a:

4.2.2.1 Intervenir en los procesos de planificación de las Empresa de Servicios Públicos del Municipio.

4.2.2.2 Diseñar y desarrollar el Plan Maestro de Alcantarillado de tal manera que el Municipio se pueda desarrollar urbanísticamente, sin contaminar el subsuelo o las aguas superficiales.

4.2.2.3 Implementar un Sistema de Manejo Integrado de Residuos Sólidos, que permita una reducción de la basura a disponer en el Relleno Sanitario del Municipio.

4.2.2.4 Aplicar el sistema de distribución de gas domiciliario, ya sea por iniciativa del sector público o privado. Para ello la administración se regirá en lo establecido por la normatividad vigente y establecerá los mecanismos y procedimientos pertinentes.

### **4.2.3 De los sectores en donde la Cobertura de Servicios Públicos Básicos es Parcial o no Existe.**

En aquellos sectores en donde la cobertura de servicios públicos básicos es parcial o no existe, debe garantizarse la dotación de sus redes matrices, bien sea mediante los proyectos de expansión de las empresas prestadoras de dichos servicios o mediante la intervención de capital privado; esta última modalidad se puede considerar como autoprestación de servicios, la cual debe considerar la recolección disposición y tratamiento de residuos y aguas residuales, el abastecimiento de agua potable y la dotación de energía eléctrica a los habitantes del sector, entre otros. Para Zapotoca encontramos el Barrio San Bernardo



#### **4.2.4 De la disposición de agua potable**

De acuerdo con las condiciones del Sistema de Acueducto de Las Flores del Municipio de Zapatoca la disposición de agua potable atenderá la demanda de las áreas de desarrollo futuro del municipio al horizonte de diseño, el año 2015.

#### **4.2.5 De las Políticas para la Disposición de Agua Potable.**

El Municipio de Zapatoca deberá trabajar por la protección y uso racional del recurso hídrico, al efecto establecerá las siguientes políticas:

4.2.5.1 Protección de las cuencas abastecedoras de los Sistemas de acueducto, tanto urbano como rural.

4.2.5.2 Aplicar las herramientas legales para lograr el uso eficiente y racional del agua en el territorio Municipal.

#### **4.2.6 Del Sistema de Alcantarillado.**

El sistema de alcantarillado de Zapatoca se debe implementar a través del diseño e implementación de un Plan Maestro de Alcantarillado Sanitario, Control Pluvial y de Saneamiento Básico Ambiental, que permita resolver el conflicto ambiental en el área urbana originado por las descargas desordenadas de origen doméstico sobre las corrientes que atraviesan el Municipio y sobre las descargas al Sistema de Cavernas siendo este último el elemento esencial para autorizar el desarrollo urbano en el área urbana del Municipio

#### **4.2.7 De los contenidos del Plan Maestro de Alcantarillado Sanitario, Control Pluvial y de Saneamiento Básico Ambiental.**

Debe contener esencialmente la solución del problema de Alcantarillado Sanitario, Control Pluvial y de Saneamiento Básico Ambiental y del prevención del riesgo de inundación del barrio Las Flores del Municipio de Zapatoca, que incluya costos, tiempos de ejecución y fuentes de financiamiento, y además presente los resultados de las investigaciones de tecnología correspondientes a las planta de tratamiento de aguas residuales a implantar con las mejores condiciones técnicas, económicas y ambientales.

#### **4.2.8 De la distribución y suministro de Energía eléctrica.**

El servicio público de energía eléctrica presenta una infraestructura amplia y adecuada, sin embargo, existen algunas carencias en algunas veredas que pueden ser superadas para obtener un máximo de eficiencia y cobertura.

Al efecto la Empresa de Servicio Prestadora del Servicio de Energía Eléctrica, debe orientar sus acciones a:

4.2.8.1 Disminuir las actuales pérdidas negras del servicio y las deficiencias de alumbrado público.



4.2.8.2 Llevar los planes de expansión del servicio de energía eléctrica a las veredas según las demandas observadas en el diagnóstico.

4.2.8.3 Promover la subterranización de redes de media tensión y de baja tensión para las zonas de desarrollo urbano, comercial, institucional y de consolidación urbanística, fortaleciendo y ayudando a conservar la imagen del casco urbano, siendo de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de las áreas de expansión y en los planes parciales.

4.2.8.4 Estructurar los programas de alumbrado público para las zonas de futuro desarrollo y los de mejoramiento del mismo en los sectores en los cuales existe déficit.

#### **4.2.9 Del Sistema Integral de Manejo Integral de Residuos Sólidos**

El Municipio de Zapotoca, deberá desarrollar en la población la cultura del reciclaje y de la selección en la fuente, para lograr el Sistema Integral de Manejo Integral de Residuos Sólidos, por medio de programas específicos. Igualmente procurará por un servicio de aseo eficiente en base de las siguientes orientaciones:

4.2.9.1 Identificar y caracterizar los residuos de la población de Zapotoca y promover de una manera planificada en la selección de la fuente y su nuevo uso

4.2.9.2 Definir las alternativas para el tratamiento los residuos como mecanismo de planificación de nuevas soluciones tecnológicas y de la ubicación de nuevos sitios de disposición final de residuos

4.2.9.3 El Municipio deberá plantear un plan de manejo ambiental del Relleno Sanitario con el fin de minimizar de los efectos sociales identificados en la vereda en donde se encuentra ubicado.

4.2.9.4 Realizar un Estudio para definir áreas y tecnología de manejo de residuos hospitalarios y peligrosos.

### **4.3. SISTEMA GENERAL DEL ESPACIO PUBLICO**

#### **4.3.1 Del Sistema General de Espacio Público.**

El Espacio Público será parte integral de la calidad ambiental del municipio, que inicialmente se conformará por el sistema orográfico y el sistema hídrico. La política del espacio público es de integrar funcional y físicamente la estructura ambiental urbana dada por las escarpas, de forma que se amplíe la oferta de recreación pasiva y se complemente a la recreación activa por medio de los parques ubicados en el cinturón de la ciudad.

Se deben entonces seguir las siguientes orientaciones para dimensionar el sistema general de espacio público:

- a. Integrar el sistema hídrico al espacio público mediante la formación de senderos ecológicos, con la función adicional de la protección de las rondas de los ríos y quebradas que en un futuro podrán ser aprovechadas como sitios de encuentro de la comunidad y que en un período más cercano pueden convertirse en el medio



que encause las acciones para la consolidación de la cultura ambiental en cada uno de los habitantes del territorio.

- b. El Espacio Público territorial será parte integral de la calidad ambiental del municipio y debe garantizar la movilidad individual y colectiva. El concepto de Espacio público en el Esquema de Ordenamiento del Municipio debe significar la conservación de las condiciones de habitabilidad del territorio en términos de recursos hídricos, orográficos, agrícolas, paisajísticos, etc).
- c. Identificar, conservar y preservar las áreas del Sistema Hídrico, conformado por el cauce natural de los cuerpos de agua, tales como ríos, quebradas, cañadas y afloramiento de agua, junto con las rondas hídricas
- d. Promover áreas formadoras y generadoras del espacio público como parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.
- e. Mejorar el entorno urbano de las diferentes áreas de actividad particularmente en la ocupación y contaminación del espacio público, para lograr elevar los índices de espacio público de quince metros cuadrados por habitante.
- f. Integrar el sector de conservación urbanística e histórica del Barrio San Vicentico, con recorridos peatonales, al sistema de espacio público
- g. EL Municipio de Zapotoca será responsable del cuidado y mantenimiento de los espacios públicos. De igual manera lo será la comunidad en general. La administración Municipal deberá establecer los mecanismos y procedimientos que permitan un mantenimiento permanente de los espacios públicos definidos en el presente esquema de Ordenamiento Territorial.

#### **4.3.2 . De los Elementos Constitutivos del Sistema de Espacio Público.**

De acuerdo a la Ley en el Municipio de Zapotoca los elementos del Sistema de Espacio Público son:

4.3.2.1 Elementos constitutivos naturales: son las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico que están conformadas por elementos naturales relacionados con las corrientes de agua y definidas en el presente acuerdo como cuencas, micro cuencas, ríos, quebradas, rondas hídricas, rondas de protección ambiental, lagos, zonas de manejo y protección ambiental, especialmente:

- a. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico como el Nacimiento de la quebrada Uchuval y la propia quebrada ubicada en el llano de Gachaneque y que bordea la parte baja oriental de la cabecera municipal, al igual que la Laguna de la Apostólica que se encuentra en este mismo llano.
- b. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico como el Nacimiento el Zanjón ubicado en la calle 25 entre carreras 8 y 9, la quebrada o caño el zanjón ubicada al norte de la cabecera municipal y que bordea los barrios Jesús nazareno y la raíz.



- 
- c. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico como la quebrada Zapatoca, la laguna del Ahogado, ubicada al costado occidental de la cabecera municipal y que conforma el cañón que delimita la meseta.
  - d. Áreas para conservación y preservación del sistema hídrico como la alguna del Sapo por su interés turístico.
  - e. Áreas para la conservación del sistema orográfico o de montañas. Las Escarpas Occidentales del cañón de la quebrada Zapatoca, con una extensión de 280 ha. (Declaradas dentro del esquema de ordenamiento territorial como Areas de protección)
  - f. Áreas para la conservación del escarpe conformado por la antigua laguna de los Caza patos, ubicada en la actual manzana de la carrera 10 y 11 entre calles 20 y 21, y que podrá albergar la construcción de espacios verdes y recreativos al interior de la estructura urbana, con una extensión de 0.8 ha.
  - g. Áreas para la conservación del escarpe ubicado sobre el llano de Guachaneque en el sector oriental de la meseta, con una extensión de 90 ha. que por sus condiciones de paisaje merece ser preservado (Declaradas dentro del esquema de ordenamiento territorial como áreas de protección)
  - h. Areas de preservación espeleológica como las cavernas ubicadas dentro de la estructura urbana y donde actualmente se arrojan las aguas negras de la cabecera, ubicada en la manzana de la carrera 8 y 9 entre calles 13 y 14.
  - i. Areas de preservación espeleológica como las cavernas del Nitro y la Alsacia, ubicadas en el sector sur oriental de la cabecera municipal y que en la actualidad se convierten en sitios de alto interés turístico.

4.3.2.2 Elementos constitutivos artificiales o construidos: Son las áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular:

- a. Los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, rampas para discapacitados, andenes, sardineles, cunetas, ciclovías, bahías de estacionamiento para transporte público, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
- b. Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- c. Areas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.
- d. Areas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos y artísticos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales.



- e. De igual forma se considera parte integral del perfil vial y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada
- \* Hacen parte de los elementos constitutivos artificiales o contruidos del municipio de Zapatocha las siguientes áreas:
  - a. Areas Verdes para el esparcimiento o parques de la estructura urbana como: Parque principal o Parque Benavides, el Parque Santa Bárbara, Parque San Vicentico, Plaza Federico Ozanan, Parque Toledo plata.
  - b. Areas de recreación y deportes como: El Polideportivo municipal, el Centro Recreativo el Campín, Cancha del barrio Lenguerke, Cancha del barrio San Vicentico, Cancha del Parque Infantil, Cancha del barrio las Mercedes.
  - c. Areas de recorrido peatonal como: la Calle Lenguerke, la calle del caracol, la carrera 12 entre calles 20 y 21, la calle 25 entre carreras 11 y 13, las calles 23 y 24 entre carreras 11 y 12, las calles paralelas a la Plaza del barrio san Vicentico.
  - d. Areas de preservación de Caminos Reales como los senderos empedrados que conducen de Zapatocha a los municipios de Betulia y San Vicente, y del Corregimiento de la Fuente al municipio de Zapatocha.

4.3.2.3 De los Elementos Complementarios de Espacio Público. Hacen parte de los elementos complementarios del espacio público los siguientes componentes:

- a. Componentes de la vegetación natural e intervenida: Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- b. Componentes del amoblamiento urbano, Mobiliario Elementos de comunicación tales como: planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental (estación de monitoreo ambiental), teléfonos, carteleras locales, pendones y pasacalles autorizados; Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, semáforos, las tapas de alcantarillado y las cajas de teléfonos; Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, las bancas, asientos, los monumentos, las esculturas, protectoras de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, esculturas y murales; Elementos de recreación tales como: juegos infantiles; Elementos de servicio tales como: bicicleteros, surtidores de agua, muebles para lustradores de calzado; Elementos de salud e higiene tales como: canecas para reciclar las basuras y baños; Elementos de seguridad, tales como: barandas y pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, hidrantes, cerramientos etc.
- c. Señalización: Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana; Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias; Elementos de señalización aérea.

#### **4.3.3. De la Clasificación del Espacio Público.**



---

Dentro de la clasificación del espacio público del territorio de Zapotoca se encuentran:

4.3.3.1 El Sistema Hidrográfico. Conformado por el cauce natural de los cuerpos de agua, tales como ríos, quebradas, cañadas y afloramientos de agua, junto con las áreas y elementos naturales que se requieran para su protección y preservación ambiental, es decir, las rondas hídricas y las zonas de manejo y preservación de las mismas.

4.3.3.2 El Sistema Orográfico. Determinado por las áreas de reserva ambiental que comprenden la áreas de Escarpes o montañas con condiciones de paisaje o reserva hídrica.

4.3.3.3 El Sistema de Parques. Se encuentran los sitios de uso público y cesiones fruto de los procesos de desarrollo y se clasifican según su uso y magnitud: las plazas, los parques, zonales y locales, además de los espacios paisajísticos que generalmente se encuentran delimitados por vías.

#### **4.3.4. Del Sistema hidrográfico.**

El sistema hidrográfico se constituye en un elemento estructurante del territorio, en el área urbana como articulador del espacio público y en la zona rural, estructural del desarrollo rural a través de la cuencas y microcuencas y de malla ambiental con sus ríos y por su capacidad de posibilitar la vida, flora y fauna.

El territorio de Zapotoca se considera una fuente con escasez del recurso agua. En su zona rural cuenta con nacimientos y afloramientos naturales de agua que sirven para el consumo y el desarrollo de las actividades de esta región.

En el área urbana se integrará las corrientes de agua a la dinámica territorial mediante: la creación de parques ecológicos y la protección de las rondas de los ríos y quebradas.

Dentro de los principales componentes del sistema hidrográfico se van a establecer los siguientes:

4.3.4.1 El cauce. Es la zona ocupada por la corriente de agua, su playa y su planicie de inundación. El límite de la planicie de inundación es lo que denomina "cota máxima de inundación" o cota del caudal de aguas máximas extraordinarias

4.3.4.2 La ronda hídrica de manejo. Es la zona localizada a cada lado del cauce de ríos y quebradas, cuya extensión y uso depende del tipo de corriente sobre la cual este localizada y del tipo de suelo, si es urbano o rural. La ronda hídrica de manejo está conformada por:

- a. Ronda hídrica de protección: Es la franja de 30 m medida a partir del borde del cauce, ( de la cota máxima de inundación) que contribuyen al mantenimiento, protección y preservación ambiental del recurso hídrico, son áreas no explotables con actividades extractivas, agrícolas, urbanas o industriales; las que se encuentran dentro de las áreas urbanas sólo podrán ser utilizadas para usos forestales y recreativos. Igualmente estas zonas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas.



- b. Zona de manejo del espacio público: Es la franja de 30 metros medida a partir del borde de la ronda hídrica de protección donde se estructurarán los paseos peatonales y ciclo peatonales permanentes del espacio público del Municipio de Zapatoca

#### **4.3.5 Clasificación de las corrientes del sistema hidrográfico.**

Las corrientes del sistema hídrico se clasifican en tres categorías de acuerdo con su caudal, características de la cuenca y potencialidad, El municipio de Zapatoca posee un recurso hídrico limitado y vulnerable en épocas de verano. Para el estudio hidrológico, la zona se dividió en tres cuencas:

4.3.5.1 Cuenca del Río Suárez Esta cuenca esta ubicada en la zona oriental y central del municipio de Zapatoca. Está conformada en la zona oriental por afluentes que nacen en la Cuchilla de Lagunetas y la Cuchilla de San Isidro. En la zona central por afluentes cuyo nacimiento es en la Cuchilla de San Javier: El río Suárez corre de sur a norte el municipio sirviendo de limite con el municipio de lo Santos, se une con el río Chicamocha en el extremo nororiental de la vereda El Batán, para formar el río Sogamoso, limite natural con el municipio de Girón y dentro de las corrientes afluentes encontradas podemos señalar:

- a. Quebrada La Rusia
- b. Quebrada Peña Blanca
- c. Quebrada Atunal
- d. Quebrada Cuatro Esquinas
- e. Quebrada Huye
- f. Quebrada Monte Negro o Monte Alegre
- g. Quebrada la Monte Grande
- h. Quebrada El Chiflón o Totumaleña
- i. Quebrada Los Curos
- j. Quebrada La Curena
- k. Quebrada Las Penas
- l. Quebrada El Cacao
- m. Quebrada del Platanalito
- n. Quebrada El Lindero
- o. Quebrada Lagunetas



- 
- p. Quebrada La Cantera
  - q. Quebrada Uchuval
  - r. Quebrada Los Alpargates
  - s. Quebrada La Uchuval
  - t. Quebrada del Palo
  - u. Quebrada de La Manga
  - v. Quebrada del Zanjón
  - w. Quebrada Anacuma
  - x. Quebrada Los Alcurucos
  - y. Quebrada de La Cueva
  - z. Quebrada El Chacal

4.3.5.2 Cuenca del Río Sogamoso. Las Corrientes importantes encontradas son las siguientes:

- a. Quebrada de La Lajita
- b. Quebrada Malpaso
- c. Quebrada Quebraditas
- d. Quebrada del Guayabo
- e. Quebrada El Poleo
- f. Quebrada Zapatoca
- g. Quebrada Cerritos o la Higuera
- h. Quebrada Catabra
- i. Quebrada El Roble
- j. Quebrada Lavadora o El Tronco
- k. Quebrada Cuadrita
- l. Quebrada Ojo de Agua
- m. Quebrada La Esperanza



- 
- n. Quebrada El Diviso
  - o. Quebrada La Salsa o Piedra Blanca
  - p. Quebrada Miralindo
  - q. Quebrada Nuevo Mundo
  - r. Quebrada El Robo
  - s. Quebrada Pao
  - t. Quebrada El Rodeo
  - u. Quebrada Las Puentes
  - v. Quebrada La Garrapata
  - w. Quebrada El Vagarí
  - x. Quebrada El Gachal
  - y. Quebrada San Isidro o Las Lajas
  - z. Quebrada Mensulí

4.3.5.3 Cuenca del Río Chucurí Ubicada en la zona occidental y noroccidental del municipio, está conformada por afluentes que en la parte oriental, nacen en la Cuchilla de San Javier, la Cuchilla del ramo, el Filo de Santa Lucía, Loma Redonda y la Serranía de los Yariguíes. Las corrientes afluentes importantes encontradas son las siguientes:

- a. Quebrada Los Nogales
- b. Quebrada La Ramera o del Ramo
- c. Quebrada La Ramera
- d. Quebrada Sal Si Puedes
- e. Quebrada El Páramo
- f. Quebrada Rancho Viejo
- g. Quebrada La Honda
- h. Quebrada Cola de Pato

**4.3.6. Funciones del sistema hidrográfico.**



En el Municipio de Zapotoca, las funciones que deberá desarrollar el Sistema Hidrográfico serán las siguientes:

- 4.3.6.1 La preservación y conservación de las fuentes hídricas.
- 4.3.6.2 Servir de refugio y soporte de vida silvestre.
- 4.3.6.3 Servir como generador de espacio público urbano y rural.

#### **4.3.7. De las condiciones de uso del sistema hidrográfico.**

Para el orden del recurso hidrográfico, el sistema diseñado deberá sujetarse a las siguientes condiciones de uso:

4.3.7.1 Las rondas hídricas de protección son bienes de uso público destinadas a la conservación y preservación de los recursos naturales. El uso de estas áreas es el de atender el bien colectivo, estar destinadas al beneficio común y su fin principal es el de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, debidamente integradas a la estructura urbana como elementos paisajísticos y recreativos de uso público.

4.3.7.2 Las rondas hídricas de protección deben ser rehabilitadas e integradas a la estructura urbana como elementos recreativos y paisajísticos, como parte de la "cinturón verde" inscrita en el plan general del espacio público.

4.3.7.3 Las rondas de protección deberán ser delimitadas físicamente por parte de la entidad administradora de los recursos naturales. Además es prioritaria la intervención en aquellos puntos en donde se presentan conflictos, debido a la ocupación por construcciones o al encerramiento ejecutado por particulares. En el caso de que éstos tengan dominio sobre dichas áreas, pasarán a ser del Estado en el momento en que se declare su afectación. También es esencial la demarcación en zonas de riesgo por inundación para ser incorporadas a la ronda de manejo.

4.3.7.4 Los cauces y los cuerpos de agua, así como los elementos naturales que integran las rondas, requieren un manejo integral de los recursos para su rehabilitación, protección y uso.

#### **4.3.8 Del Inventario Hídrico del Territorio.**

El sistema hídrico del territorio urbano de Zapotoca se puede describir así:

- \* La Quebrada El Zanjón
- \* El Nacimiento el Zanjón
- \* La Quebrada Uchuval
- \* La Quebrada Zapotoca
- \* La Laguna de la Apostólica

#### **4.3.9. Del Sistema Orográfico.**

El sistema orográfico de Zapotoca debe constituirse en un elemento de conservación ambiental del territorio, tanto en el sector Urbano como en el suelo Rural. Las



condiciones que se establezcan en el Proyecto de Conservación de la Serranía de Los Yarigües deberán ser un lineamiento para establecer las estrategias de uso.

El valor de cada reserva forestal, zona verde y área de espacio público se incrementa con su integración. La continuidad y la relación directa con la ciudad a través de senderos peatonales, visuales y las mismas zonas verdes, valorizan su sistema de espacio público.

El sistema orográfico corresponde entonces a suelos de protección urbano y rural y zonas de amenazas y riesgos naturales, sobre las cuales deben restringirse las actuaciones municipales para la ubicación de asentamiento poblacionales, redes, infraestructuras, equipamientos comunales y sistemas de producción.

Constituye zonas de montañas con pendientes fuertes en las cuales se han presentado (o pueden presentarse) fenómenos de erosión por la deforestación y el establecimiento de población no planificada.

El valor de cada reserva forestal, zona verde y área de espacio público se incrementa con su integración. La continuidad y la relación directa con la ciudad a través de senderos peatonales, visuales y las mismas zonas verdes, valorizan su sistema de espacio público.

#### **4.3.10. De las condiciones de uso en el Sistema Orográfico.**

El uso del sistema orográfico se puede definir en los siguientes casos:

4.3.10.1 En Zona de Protección para su manejo Integral con posibles usos recreativos. Las altas pendientes y la potencial inestabilidad geológica, restringe cualquier tipo de usos urbano o suburbano.

4.3.10.2 En Área Forestal Protectora. Todo terreno con pendientes mayores del cien por cien (100%) localizado en cualquier formación ecológica y aquellos terrenos, cuyo perfil de suelo, que presente características geomorfológicas, físicas o químicas que ameriten su protección con cobertura vegetal permanente, según lo definido en el plano de usos potencial del suelo.

4.3.10.3 Usos Forestal Protector - Productor, con posibles usos recreativos activos y pasivos, debe restringirse cualquier tipo de usos urbano o suburbano, declarándose zona de protección a las laderas de terrenos con pendientes mayores del 75% y los terrenos situados en cabeceras de cuencas de ríos, arroyos y quebradas sean permanentes o no

4.3.10.4 Usos forestal protector - protector con posibles usos recreativos pasivos, preservación ambiental y restauración ecológica cuando la vulnerabilidad geotécnica de los escarpes sea alta y las pendientes sean mayores del 75%.

4.3.10.5 Uso Forestal protector, zona de recuperación para la protección. Para escarpes con pendientes mayores del 75 % que debe ser restaurado para su protección.

#### **4.3.11. De la Oferta Ambiental.**



Dentro de la oferta ambiental del territorio se encuentra La Escarpa del Cañón de la Quebrada Zapatoca al costado occidental, La Escarpa de La Apostólica al costado oriental - llano de Gachaneque, La Ladera norte sobre la Quebrada el Zanjón, La ladera oriental sobre la Quebrada Uchuval.

#### **4.3.12. Áreas de especial significación ambiental.**

4.3.12.1 Las áreas de especial significación ambiental, son aquellas zonas que demandan prioridad para su protección y conservación, por sus valores, ecológicos, culturales o históricos, por los beneficios directos que prestan a la población y al desarrollo municipal, teniendo en cuenta además criterios como ecosistemas estratégicos, cuencas hidrográficas, humedales, geomorfología, pendiente, suelos, aridez y presencia de recursos forestales y parques ecológicos, son ellos:

4.3.12.2 Ecosistemas Estratégicos. Se entiende por zonas de protección los ecosistemas estratégicos y/o aquellas áreas que demandan prioridad para su protección y conservación por sus valores ecológicos y por los beneficios directos que aportan a la población y al desarrollo del Municipio. Para el Municipio de Zapatoca serán los identificados como prioritarios para la conservación y protección de la Serranía de Los Yariquies.

4.3.12.3 Ecosistemas de Escarpes y Laderas. Este elemento es considerado como un Componente Estructurante del Territorio, los Escarpes y Laderas son zonas que por sus características geológicas, geotécnicas y de pendiente del terreno conforman un conjunto de ecosistemas de alto riesgo y de especial significancia para la sostenibilidad ambiental del Municipio de Zapatoca: En Zapatoca se identificaron esencialmente:

4.3.12.4 Microcuencas abastecedoras de acueductos. Estas zonas son abastecedoras de agua de las microcuencas, se localizan en las zonas altas del Municipio y conforman áreas de interés público por su función ecosistémica respecto a la oferta de los recursos hídricos esenciales para los abastecimientos de agua de municipios y centros poblados.

4.3.12.5 Rondas y nacimientos de ríos y quebradas. Las rondas de protección son franjas de terreno localizadas paralelamente a los cauces de ríos y quebradas, las cuales según el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables deberán ser como mínimo de 30 metros de ancho medidas, a cada lado, a partir de la cota máxima de inundación y de 100 metros en las áreas periféricas a los nacimientos, cuya función principal es la protección integral de los recursos naturales.

4.3.12.6 Áreas de infiltración y recarga de acuíferos. Son aquellas áreas que permiten la infiltración o circulación de las aguas entre la superficie y el subsuelo, están relacionadas con las áreas de mayor elevación localizadas en el Municipio las cuales poseen cobertura de bosques y cuya litología permite la acumulación del agua en el subsuelo.

4.3.12.7 Zonas de protección en áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la ubicación de asentamiento humanos. En el Municipio de Zapatoca se identificaron las



---

siguientes zonas: Ver Plano URB 010, RU 010-1, RU 010-2, RU 011-1, RU 012-2.

#### **4.3.13. De la Valoración y sus Elementos del Patrimonio.**

Se constituyen elementos de valoración urbana:

4.3.13.1 El trazado y sus elementos: Las vías, las calles y los caminos, las manzanas, los espacios libres constituidos por plazas y los parques.

4.3.13.2 El entorno y los elementos naturales: El paisaje, los cursos y cuerpos de agua, la vegetación, la arborización.

4.3.13.3 Los edificios públicos, cívicos y representativos de las actividades ciudadanas: La alcaldía, la iglesia, el teatro, la casa de la cultura.

4.3.13.4 Los equipamientos colectivos: El hospital, los colegios y escuelas, el cementerio, la plaza de ferias, la galería, el matadero público, la estación de bomberos, la cárcel, etc.

4.3.13.5 El espacio edificado: Constituido en general por las edificaciones destinadas a la vivienda y otras actividades urbanas.

#### **4.3.14. Del Estudio de Valoración.**

La valoración del patrimonio cultural demarcada en algunos sectores de la estructura urbana, se incorporará en el mediano plazo del EOT teniendo en cuenta los criterios establecidos en el estudio para su identificación, valoración, protección y por ende su conservación, estas zonas se encuentran delimitadas en el plano URB 009 del Municipio de Zapotoca el cual hace Parte integral del presente acuerdo. La valoración tiene modalidades de:

- Conservación Histórica
- Conservación Arquitectónica
- Conservación Urbanística
- Conservación Artística

#### **4.3.15. De la Conservación Histórica.**

Se aplica a los inmuebles individuales, conjuntos urbanos, manzanas o costados de éstas los cuales constituyen testimonios representativos de una determinada época histórica mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos. El tratamiento de monumentos nacionales es una categoría especial dentro del tratamiento de conservación histórica, para el caso de la ciudad de Zapotoca el consejo de monumentos nacionales ha declarado los siguientes:

- La Catedral de San Joaquín



- 
- La Capilla de Santa Bárbara
  - La Capilla Jesús Nazareno
  - La Capilla y Plazoleta de San Vicentico
  - La Capilla de San Antonio
  - Hospital y la Capilla de la Merced
  - El Campo Santo
  - La Capilla de los Sagrados Corazones
  - Los Caminos reales

#### **4.3.16. De la Conservación Arquitectónica.**

Acoge algunos inmuebles individuales, del centro de Zapotoca, que constituyen aciertos importantes en el campo del urbanismo o de la creación arquitectónica, y en la consolidación de la morfología e identidad de la estructura urbana, estos elementos, debido a sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos o estructurales, constituyen muestras valiosas que han permanecido en el proceso de transformación de la ciudad y por ello merecen ser protegidos y mantenidos, destacándose:

- El Marco de Plaza constituido por las nueve manzanas de fundación de la cabecera.
- La Casa de la Inversora
- La Casa Cural
- El actual Cementerio
- Las escuelas públicas.
- La Casa de Ejercicios
- La casa del Hostal Mis Colonias
- La Casa de la Cultura

#### **4.3.17. De la Conservación Urbanística.**

Se aplica a aquellos sectores de estructura urbana que han mantenido calidades técnico – ambientales, ya que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos o tipológicos, o bien presentan valores como conjunto urbano y han presentado estabilidad ante los procesos de transformación de la ciudad, mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos. Este tratamiento toma algunos predios y manzanas con calidades ambientales entre los que se destaca:



- El Marco de Plaza
- El Barrio San Vicentico
- El Barrio Jesús Nazareno

#### **4.3.18. De la Conservación Artística.**

Corresponden a las acciones que se deben desarrollar para lograr la conservación de hechos artísticos destacados en el Municipio, ya sean estos de carácter público o privado y que representen manifestación valiosa del arte y la cultura de los Zapatoca. Se aplica entre otras, a las siguientes: murales artísticos, esculturas, obras de arte urbano y fuentes ornamentales.

#### **4.3.19. De las Áreas de Reserva, Conservación y Protección.**

El EOT del municipio de Zapotoca dentro del concepto urbanístico de Ciudad Jardín busca desarrollar su potencial ambiental, aprovechando las oportunidades que brinda el territorio para conformar un paisaje urbano y rural caracterizado por la arborización, la belleza de sus parques y la incorporación de valores paisajísticos al desarrollo urbano, para que estructuren el sistema ambiental como la escarpa, los miradores, nacimientos y quebradas, las zonas forestales y agrícolas, vinculados a una red de espacios de fácil acceso a la población para el goce y disfrute de la naturaleza, al igual que un hábitat libre de amenazas y riesgos de origen natural, que proteja la vida de sus habitantes, y permita la coexistencia de las especies nativas con unos corredores verdes que al mismo tiempo sirven de brecha o dilatación histórica entre la estructura urbana tradicional y la conformación de nuevos desarrollos.

Para lograr este objetivo, el municipio junto con la autoridad ambiental protegerá las áreas de reserva e implementará la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y la defensa del paisaje, conforme a lo dispuesto en la ley 99 de 1993, el decreto presidencial 1539 de junio 12 de 1997 y el código de recursos naturales.

#### **4.3.20. El sistema de parques**

Es una de las principales deficiencias del espacio público en el Municipio. La propuesta entonces es consolidar en el Municipio un Sistema de Parques que la conformación de zonas recreativas, de protección de flora y fauna, de producción oxígeno y de paisaje.

#### **4.3.21. Criterios para la conformación de parques.**

En el Municipio de Zapotoca, se conformaran los parques según los siguientes criterios básicos:

4.3.21.1 El parque deberá ser un espacio público, libre, situado al interior de la ciudad, destinado a la recreación pasiva y al contacto con la naturaleza.

4.3.21.2 En el parque predominará su valor paisajístico y naturales sobre cualquier elemento arquitectónico que lo conforme o se encuentre dispuesto en su interior,



constituyendo una estructura verde coherente en la ciudad.

4.3.21.3 El carácter y la escala de su presencia están determinados por su dimensión, uso y características de acuerdo con el nivel ecológico, urbano o vecinal en los cuales se ubiquen.

4.3.21.4 Se reconocerán como parques, las áreas de manejo ambiental definido, como rondas o áreas de bosque, siempre y cuando, su uso y disfrute público no interfiera con las acciones de conservación ambiental o reserva ecológica.

4.3.21.5 Los parques y zonas verdes que tienen el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual. Por tanto, solo podrán ser encerradas, para efectos de mantenimiento de los valores ambientales, paisajísticos y urbanísticos, garantizando las formas ordenadas de recreación activa a las que se destinen.

#### **4.3.22. De las Áreas de Reserva.**

Son las áreas en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano y rural, además están incluidas las zonas para la futura construcción o ampliación de obras públicas, o ejecución de programas que contengan inversión pública. Dentro de estas áreas de reserva se encuentran:

- Zona de Reserva para Parque
- Zona de Reserva Vial
- Zona de Reserva para Equipamiento y Servicios Públicos

#### **4.3.23. De las Zona de Reserva para Parque.**

Son áreas de uso público con fines de recreación y ornamentación para la comunidad, de los cuales hacen parte los parques existentes en la ciudad, los planteados para desarrollar a escala zonal y local, en el mediano y largo plazo del EOT; incluidos los parques metropolitanos y los parques ubicados en los núcleos de actividad múltiple.

Entre los proyectos aparece la construcción de los parques: El parque de la Quebrada la Uchual- Gachaneque, El Parque Edad de Piedra, El Parque - Mirador Cañón de la Quebrada Zapotoca, El Parque de la Quebrada el Zanjón, El Parque de la Laguna caza patos, El Parque de La Caverna en la manzana de la carrera 8 y 9 entre calles 13 y 14, El Parque o Eje Transversal Verde de las manzanas comprendidas entre las calles 9 y 10 y las carreras 11 A hasta la carrera 7.

#### **4.3.24. De las Zona de Reserva Vial.**

Son las áreas, franjas de terreno o inmuebles, necesarios para la futura ampliación o construcción de vías públicas, solución de nodos de conflicto vial, que resulten del estudio plan vial que se debe desarrollar en el corto plazo, entre otros, que serán tenidos en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento.



Las zonas de reserva vial tienen por prever el espacio público vial de la ciudad, con miras a su paulatina consolidación. Las zonas de reserva vial previstas en el EOT. Comprenden los sectores para la conformación de un anillo vial que conectara la vía negra Zapotoca - Bucaramanga con la salida a San Vicente y la salida al Socorro como se muestra en el plano URB 008 de forma y estructura vial.

También se preverán espacios a ambos lados de la vía negra Zapotoca - Bucaramanga para proyectar las futuras paralelas en el sector que proveerá los equipamientos y las actividades de alto impacto.

#### **4.3.25. De las Zona de Reserva para Equipamiento y Servicios Públicos.**

Son las áreas, franjas de terreno, necesarias para la futura construcción o ampliación, como aislamiento para el trazado de redes de alta tensión (aislamientos de 15 metros a lado y lado), acueducto (tanques de almacenamiento definidos en el de equipamiento), alcantarillado (aislamiento de plantas de tratamiento según su tecnología), los nodos transferencia para terminales de carga, pasajeros y transporte masivo, oleoductos, gasoductos, entre otros.

Se determinará las zonas de reserva para el servicio público, con base a los estudios técnicos que presenten las empresas y entidades encargadas de la prestación de los respectivos servicios para su respectiva afectación predial y aprobación por la entidad competente.

Las áreas previstas para la reserva de equipamientos y actividades de alto impacto se localizan en una zonificación urbana que permita albergar dichas actividades sobre los predios de la salida del eje vial Zapotoca - Bucaramanga.

#### **4.3.26 . De las Áreas de Conservación:**

Son las áreas de manejo especial existentes en el municipio, encaminadas a garantizar su integridad, limitar los derechos de construcción, desarrollo y la perpetuación de los recursos naturales:

4.3.26.1 La Escarpa del Cañón de la Quebrada Zapotoca al costado occidental

4.3.26.2 La Escarpa de La Apostólica al costado oriental - llano de Gachaneque

4.3.26.3 La Ladera norte sobre la Quebrada el Zanjón

4.3.26.4 La ladera oriental sobre la Quebrada Uchuval

Son igualmente los suelos del sector rural señalados en el Plano de Usos Recomendados del Suelo Rural en los cuales se deben conservar y proteger los recursos biofísicos, en áreas que presentan una elevada fragilidad ecológica y en su mayoría se encuentran en proceso de deterioro ambiental.

#### **4.3.27. De La Escarpa del Cañón de la Quebrada Zapotoca al costado occidental.**



Posee una extensión **aproximada de** **metros** cuadrados y esta delimita por el

#### **4.3.28. De La Escarpa de La Apostólica al costado oriental - llano de Gachaneque.**

Posee una extensión **aproximada de** **metros** cuadrados y esta delimita por el

#### **4.3.29. De La Ladera norte sobre la Quebrada el Zanjón.**

Posee una extensión **aproximada de** **metros** cuadrados y esta delimita por el

#### **4.3.30. De La ladera oriental sobre la Quebrada Uchuval.**

Posee una extensión **aproximada de** **metros** cuadrados y esta delimita por él

#### **4.3.31. Prevención de desastres.**

La prevención de desastres se debe convertir en un instrumento de planificación del desarrollo que permita intervenir los factores que generan riesgo para un territorio, en especial los de carácter antrópico, al efecto el presente Esquema de Ordenamiento Territorial identificó las áreas que se encuentran en riesgo. Para consolidar la planificación en este aspecto de la prevención se requiere:

4.3.31.1 Ampliar el conocimiento sobre los riesgos existentes en el territorio de Zapotoca

4.3.31.2 Identificar la magnitud del riesgo tanto de asentamientos humanos como de actividades productivas, tanto en sector urbano como y formular políticas para su manejo y tratamiento.

4.3.31.3 Identificar la capacidad de organización, la fortaleza administrativa y comunitaria necesaria para la atención de los eventuales hechos que hoy constituyen amenaza

#### **4.3.32. De las Zonas de Riesgo.**

El objetivo de identificar las Zonas de Riesgo es reducirlo o eliminarlo, en tal sentido la prevención de desastres se convierte en instrumento planificador del desarrollo que permite intervenir las limitaciones impuestas por el riesgo y evitar que la acción humana produzca desastres, para lo cual se requiere:

4.3.32.1 Incluir un estudio para diagnosticar y formular la reubicación de asentamientos sobre las zonas de riesgo por amenaza natural. En consecuencia las diferentes zonas de riesgo por amenazas naturales detectadas por el Esquema de Ordenamiento Territorial en el municipio de son las siguientes:

a. Por fallas geológicas



b. Por inundación

c. Por deslizamiento

El estudio definirá su alcance en el programa de ejecución que le permita delimitar las zonas de desarrollo incompleto y a su vez clasificarlas en tratamiento de mejoramiento integral, de consolidación, sustitución o traslado para aquellas zonas de las cuales se requiera más detalle, Consultar los planos de amenazas y riesgo urbano y rural.

4.3.32.2 Implementar un sistema de información de riesgos que permita la actualización permanente de estudios, tratamientos y gestión de los mismos.

#### **4.3.33. Del Comité Local de Emergencias.**

Se fortalecerá el Comité Local de Emergencia del municipio de Zapotoca, entidad encargada de elaborar los planes de prevención desastres e identificación de riesgos a través de inventarios municipales, basados en la recopilación de la información mínima necesaria para la toma de decisiones preventivas que permiten eliminar o reducir los niveles de riesgo, como lo establece el Decreto 919 de 1989.

#### **4.3.34. De las Amenazas Naturales por Inundación.**

Las áreas urbanas que se encuentran en amenaza de inundación son aquellas que por el problema del manejo de las aguas lluvias y de las aguas del alcantarillado ponen en riesgo la población del sector de Las Flores en el casco urbano del Municipio de Zapotoca.

Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano de amenazas por inundación RUR 010 –001 y RUR 010 – 002.

El Comité Local de Emergencia conjuntamente con la autoridad ambiental CAS mantendrá actualizada la información relacionada con las áreas urbanas en amenaza por fenómenos de Inundación.

#### **4.3.35. De las Medidas para Mitigar el Riesgo de Inundación.**

El Plan establece como medidas de mitigación de riesgos por inundación en el largo plazo las siguientes:

4.3.35.1 Medidas Estructurales: Consistentes en la construcción de obras de drenaje de aguas residuales y aguas lluvias, de acuerdo al Plan de Manejo de aguas Residuales, Control Pluvial y saneamiento Básico.

4.3.35.2 Medidas no Estructurales: Consistentes en la aplicación de programas de inspección y mantenimiento del sistema de alcantarillado y de las obras de control de inundaciones, al igual que los planes de emergencia de preparación para las inundaciones, monitoreo y alarma, medidas de posinundación y programas de educación a la comunidad.



#### **4.3.36. De las Amenazas Naturales por Erosión y/o Deslizamiento.**

Los sectores que por condiciones de deslizamiento presentan peligro para la integridad de las comunidades que los habilitan, deberán ser reubicados. Los comprometidos con procesos de erosión deberán ser intervenidos con programas de revegetalización o de recuperación natural. Estos sectores deberán ser de la mayor atención en los programas de la UMATA, para que se establezcan Planes Integrales de Desarrollo Rural

#### **4.3.37. De las Medidas Estructurales para la Mitigación del Riesgo en la zonas de influencia del casco urbano y en el suelo Rural.**

Se establecen programas específicos para la protección y control de los cauces de las quebradas del Municipio, a saber:

- \* Programa para el despeje de rondas.
- \* Programa para la adecuación y conservación de rondas.
- \* Construcción y mejoramiento de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial.

**4.3.37.1.** Las áreas a que hace referencia el presente artículo están contenidas en el plano URB 010. RUR 010 – 01 Y RUR 010 - 002

#### **4.3.38. De la Obligatoriedad de Análisis de Riesgo.**

Todas las entidades públicas y privadas encargadas de la prestación de los servicios públicos, que ejecuten obras de gran magnitud o que desarrollen actividades industriales o de cualquier naturaleza que sean peligrosas o de alto riesgo, así como las que específicamente determine El Comité Local de Emergencia, deberán realizar análisis de riesgos, que contemplen y determinen la probabilidad de ocurrencia de desastres en sus áreas de jurisdicción o de influencia.

#### **4.3.39. De la realización de un estudio para la Microzonificación Sísmica en el Municipio de Zapotoca.**

El Comité Local de Emergencia y el Municipio deberán adelantar un estudio de Microzonificación Sísmica del Municipio, esencialmente de su casco urbano. En el se debe conocer las condiciones, en las cuales, las edificaciones actuales del casco urbano pudieren responder ante un evento sísmico de importancia. Al efecto deberá gestionar ante el INGEOMINAS, el apoyo necesario para la realización de esta investigación.

#### **4.3.40. Del Sistema General de Vivienda o Habitabilidad.**

El Municipio de Zapotoca en el presente Esquema de Ordenamiento deja unos lineamientos sobre las consideraciones de los posibles desarrollos de vivienda tanto públicos como privados, que se enmarquen dentro de los principios de un justo costo, una equidad en la demanda de los recursos de subsidio de vivienda, una habitabilidad en condiciones de sustentabilidad y dignidad (vivienda productiva y habitable). Al



efecto se determina:

4.3.40.1 Los programas de vivienda deben estar enmarcados en un beneficio social, un desarrollo económico y una racionalidad ambiental, en búsqueda de una vivienda subsidiada que permita allegar al Municipio recursos externos que fortalezcan el sector de la construcción

4.3.40.2 El esquema de ordenamiento territorial habilita el territorio suficiente para el desarrollo de programas de vivienda subsidiada; El Municipio de Zapotoca, deberá apoyar los programas de vivienda masivos y en las posibilidades económicas vincularse con subsidios municipales, con el fin de permitir a la comunidad de Zapotoca poder llegar a solucionar su problema de vivienda.

4.3.40.3 La vivienda debe tener la posibilidad de ser vivienda – productiva. El Municipio no permitirá fenómenos de especulación con la tierra urbana.

4.3.40.4 El desarrollo de vivienda, deberá ajustarse a los siguientes índices de densidad poblacional:

- a. Proyectos de Densidad Baja. Que desarrollen hasta 40 viviendas por hectárea bruta, con área construida de hasta 125 m<sup>2</sup> para vivienda productiva y 90 m<sup>2</sup> para vivienda tradicional; en construcciones de hasta dos pisos, en un 20% del proyecto para usar el primer piso en actividades de la producción.
- b. Proyectos de Densidad Media. Que desarrollen hasta 70 viviendas por hectárea bruta; con área construida de hasta 120 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda, en agrupaciones de hasta dos pisos.

#### **4.3.41. Nuevos desarrollos habitacionales en el área suburbana.**

Es posible desarrollar proyectos habitacionales en las áreas suburbanas del Municipio, en cuyo caso se atenderán los siguientes criterios:

4.3.41.1 El tamaño del lote para estos proyectos deben ser mayores de 1 250 m<sup>2</sup> hasta 2500 m<sup>2</sup>.

4.3.41.2 Cada lote podrá ocuparse hasta en un 30% con la construcción de la vivienda. La vivienda no superara en altura los dos pisos.

4.3.41.3 El uso principal del lote será exclusivamente residencial con las características de parcela recreativa y de descanso.

4.3.41.4 Se pueden localizar usos de infraestructura de servicios básicos como escuelas, centros de salud, polideportivos o complementarios como iglesias.

4.3.41.5 El lote debe contar con los servicios públicos bien sea prestados por las empresas del estado o mediante la constitución de empresas de servicios públicos en el marco de la Ley 142 de 1994. Estos incluyen la solución del tratamiento de aguas residuales, agua potable y la disposición técnica y ambiental de las basuras. Para los lotes mayores o iguales de 2500 m<sup>2</sup> se aceptarán el tratamiento individual por pozo séptico. Para lotes entre 1250 m<sup>2</sup> y 2500m<sup>2</sup> se deberá realizar planta de tratamiento



de aguas residuales.

4.3.41.6 El lote debe estar soportado en el sistema vial del Municipio de Zapotoca

#### **4.3.42. Desarrollos habitacionales en el área rural.**

La vivienda que se desarrolle en el sector rural para fines recreativos o de descanso en el sector se regulará por las siguientes disposiciones:

4.3.42.1 El tamaño del lote para este tipo de proyectos debe ser mayor a 2500 m<sup>2</sup>

4.3.42.2 El lote podrá ocuparse hasta en un 20% con la construcción de la vivienda.

4.3.42.3 El uso principal del lote será residencial sustentable con proyectos agroforestales.

4.3.42.4 Se pueden establecer usos complementarios, los comerciales para la atención de las demandas de las viviendas o usos de infraestructura de servicios básicos como escuelas, centros de salud, polideportivos o complementarios como iglesias. La producción agropecuaria se limitará a cultivos de pancoger.

4.3.42.5 El lote debe contar con los servicios públicos: sean estos suministrados por empresas del estado o mediante la constitución de empresas de servicios públicos en el marco de la Ley 142 de 1994. Estos incluyen la solución del tratamiento de aguas residuales, agua potable y la disposición técnica y ambiental de las basuras. Para los lotes mayores o iguales de 2500 m<sup>2</sup> se aceptarán el tratamiento individual por pozo séptico.

4.3.42.6. El lote debe estar soportado en el sistema vial del Municipio de Zapotoca

#### **4.3.43. Del Sistema Político Administrativo Urbano y Rural.**

El enfoque sistémico como se trabajó el Esquema de Ordenamiento Territorial, nos permite definir el Municipio, como un Sistema Administrativo Territorial en el cual encontramos básicamente los siguientes elementos: el territorio (suelo urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección), la población (habitantes urbano y rural) y la administración (administración municipal, concejos, juntas de acción comunal, gremios, etc.); con relaciones económicas, sociales, ambientales, políticos, culturales, que se soportan en una estructura lógica denominada la Sociedad de Los Zapotoca, cuya función a partir de este momento es mejorar las condiciones de vida de toda la población.

Analizado de esta manera podemos entender el propósito del legislativo nacional al crear leyes que permitan buscar mecanismos que acerquen a la administración municipal con las comunidades, y que le den gobernabilidad (eficiencia al desarrollo municipal) constituyendo las Juntas Administradoras Locales, como un instrumento importante y representativo de las comunidades ante los órganos de poder y administración municipal.

Igualmente a través de la ley 136 de 1994 se reglamenta lo relacionado con la distribución de los municipios en comunas y corregimientos.



En el Municipio de Zapotoca, para asumir la División Política Administrativa se atendió esencialmente el sentir de la comunidad, del como podía interactuar de la mejor manera para llegar a un desarrollo económico, social y ambientalmente sostenible.

4.3.43.1 En la zona rural, por solicitud de la comunidad, el municipio de Zapotoca se organizó y dividió políticamente por veintiséis veredas, anteriormente eran dieciocho. Las veredas se dividieron debido principalmente a su ubicación geográfica, su equipamiento rural (cercanía a la escuela, al puesto de salud, a las vías, etc.) y características topográficas o de relieve, agrupándose así predios de características homogéneas, como es el caso de la Vereda La Cacica, que se dividió en Vereda El Paramito, Vereda Piedra Blanca al sur y Vereda La Cacica, localizada al norte. También encontramos divisiones en la vereda Chanchón, en la cual surgieron las siguientes veredas: Venceremos, Villaluz y Mata de Guadua. Cerca de la cabecera municipal, se dió el caso en la Vereda Las Flores, la cual quedó dividida en la Vereda Las Flores, al Norte y Vereda Las Puentes, al Sur. Hacia el occidente del municipio en la Vereda San Javier, se conformó una nueva vereda, Bellavista, quedando esta última al nororiente de la Vereda San Javier, divididas por la Quebrada La Ramera. Por último, en la vereda Loma Redonda, se conformó una nueva Vereda, Montenegro, la cual tomó predios de la Vereda Coscal, El Batán y Loma Redonda. Ver Plano RUR 001 - 1 y RUR 001 - 2.

SUBREGION		VEREDA	AREA (HAS)
1. Subregión Oriental	1	Chocoa	6475.66
	2	Cuchilla de San Pablo	1954.8
	3	Carrizal	2384.93
	4	San Isidro	1408.13
	5	El Coscal	969.25
	6	El Batán	1561.28
2. Subregión Central	7	Santa Rosa	499.21
	8	Las Flores	1183.71
	9	Las Puentes	1203.99
	10	Montenegro	1318.63
	11	La Cacica	1921.61
	12	Paramito	420.28
	13	Piedra Blanca	1974.41
	14	La Guayana	1195.53
	15	La Peña	105.57
	16	Loma Redonda	775.52
3. Subregión Occidental	17	Venceremos	404.9
	18	Villaluz	144.7
	19	Mata de Guadua	225.7
	20	Paloblanco	1004.18
	21	Santa Rita	851.06
	22	San Javier	1905.82
	23	Bellavista	800.38
4. Subregión Noroccidental	24	Mata de Cacao	468.33
	25	Belmonte	1845.61
	26	La Plazuela	2323.83



4.3.43.2 Se logro definir en el sector urbano los siguientes Barrios

San Vicentico, Jesús Nazareno, La Raíz, La Loma, Santa Barbara, Las Flores, Las Mercedes, Lenguerke y San Bernardo, referenciado en el Plano URB 003, Distribución Política Administrativa Urbana.

#### **4.3.44. Del Sistema Equipamiento de Soporte Territorial.**

Son de carácter estructural los siguientes proyectos de infraestructura y equipamiento:

4.3.44.1 El relleno sanitario, que se desarrolla en la Vereda San Isidro se encuentra ambientalmente viable y es un elemento estructural del desarrollo urbano. Su vida útil es superior al periodo de largo Plazo del esquema de Ordenamiento.

4.3.44.2 El Municipio necesita de un Terminal de Transporte de Carga y Pasajeros, el cual se debe desarrollar en el mediano plazo del esquema de Ordenamiento Territorial.

4.3.44.3 El Municipio necesita reubicar la Cárcel y la Estación de Policía, en el corto plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial

4.3.44.4 El Municipio debe conservar su centro de fundación, labor que se desarrollará ante la implementación del Proyecto Marco de Plaza.

4.3.44.5. El Municipio desarrollara el Proyecto de Ciudadela Equitativa en el mediano plazo, acorde al desarrollo territorial y económico propuesto.

4.3.44.6. El Matadero Municipal deberá ser reubicado, a la zona destinada al Equipamiento de Alto Impacto.

4.3.44.7 Se debe diseñar e implementar una central de acopio, que será ubica en la zona destinada al Equipamiento de Alto Impacto.

#### **4.3.45. Del Concepto de Equipamiento Urbano.**

Son los espacios y/o edificios que proveen a la ciudad el soporte de infraestructura básica para el desarrollo social de la comunidad y que permiten un nivel de calidad de vida. Pueden encontrarse de carácter privado, público o mixto.

#### **4.3.46. De la Política para la Ubicación de Equipamiento.**

Plantear una red de equipamientos minimizando los impactos ambientales y conflictos de uso, y promoviendo el desarrollo local.

#### **4.3.47. De la Clasificación de los Equipamientos Urbanos.**

Los equipamientos se clasifican según la naturaleza de sus funciones, en:

4.3.47.1 Equipamiento Comunitario. Dotación social mínima relacionada directamente



---

con la actividad residencial y con el bienestar de la población:

- a. Servicios de asistencia o bienestar social. Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos sociales específicos como la familia, la infancia, la orfandad, la tercera edad, los discapacitados y los grupos marginales.

Agrupar entre otros a hogares de paso para habitantes de la calle, hogares para la tercera edad, casas vecinales, jardines comunitarios, centros de atención integral a menores, centros de desarrollo comunitario,

- b. Educación. Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad. Agrupa, entre otros a las instituciones educativas para preescolar, primaria, secundaria básica y media, centros de educación para adultos, centros de educación especial, centros de capacitación ocupacional, centros de formación artística, centros de capacitación técnica, centros de formación de educación superior y universidades.
- c. Cultura. Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento y desarrollo de las relaciones y las creencias y los fundamentos de la vida en sociedad. Agrupa entre otros teatros, salas de cine, auditorios, a los centros cívicos, bibliotecas, archivos, centros culturales y museos.
- d. Salud. Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Esta categoría está compuesta por los centros de salud, Clínicas de nivel I, II, III, hospitales de Nivel I, II, III.
- e. Deporte. El equipamiento deportivo corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinados a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales. Agrupa entre otros a los estadios, coliseos, polideportivos, clubes deportivos, piscinas, clubes privados e instalaciones privadas que contemplen el deporte como actividad central.
- f. Religiosos. Corresponde a las edificaciones, espacios y dotaciones dedicadas al culto religioso. Agrupa entre otros las iglesias sin discriminación y respetando la libertad de culto, centros de culto religiosos, parroquias, casas curales, comunidades religiosas.

4.3.47.2 Equipamiento Urbano: Agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos destinados a la atención de los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo o de gestión de la ciudad y los destinados al mantenimiento de la ciudad. Se clasifican en cinco grupos:

- a. Administración pública. Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a las actividades administrativas de todos los niveles. Agrupa entre otros las sedes de las diferentes entidades administrativas del departamento, del



área metropolitana, del municipio, representaciones diplomáticas y oficinas de entidades administrativas de servicios públicos.

- b. **Abastecimiento de alimentos y consumo.** Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas al depósito y comercialización de alimentos no procesado. Agrupa entre otros a las centrales de abastos y plazas de mercado.
- c. **Defensa y seguridad.** Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y la protección civil, el acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del estado, centros de reclusión, penitenciaría y cárceles.
- d. **Transporte.** Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la prestación de servicios relacionados con el sistema integrado de transporte, el transporte intermunicipal de pasajeros y el transporte de carga. Pertenecen a esta clasificación las terminales de transferencia del sistema de transporte masivo de pasajeros, las terminales de transporte intermunicipal, las terminales de carga.
- e. **Servicios funerarios.** Corresponden a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de los muertos. Agrupa entre otros a los cementerios, parques cementerios, osarios, servicios de velación y crematorios.

**4.3.47.3 Equipamiento de Recreación Pública.** Agrupa las dotaciones relacionadas con la recreación pública, parques urbanos y metropolitanos, para el desarrollo de actividades de recreación pasiva y en algunos casos de recreación activa, los cuales cumplen además funciones de conservación ambiental y paisajística.

**4.3.47.4. Equipamiento de Alto Impacto** Agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos que tiene lugar en la ciudad, concebida ésta como una unidad dinámica de gran magnitud en la que se concentra la vida urbana que se requiere de los servicios. Donde se realizan actividades de gran impacto ambiental y urbanístico, tales como: el coso, los sitios de disposición final de residuos, las plantas de tratamiento, mataderos, frigoríficos, centrales de abasto

**4.3.47.5.** Todos los equipamientos, comunitarios, urbanos, de recreación y de alto impacto deben estar dotados de su infraestructura, en esta debe incluirse los cupos de parqueos para propietarios, administradores, empleados y para los visitantes como se establece en el artículo 231 del presente Acuerdo.

**4.3.47.6.** Para los suelos que se incorporen al desarrollo urbano, se establece las exigencias de dotación de suelo para el desarrollo de nuevos equipamientos, equivalente al 18% del Área neta Urbanizable. De acuerdo con las necesidades de la zona y el tipo de población asentada se definirán los equipamientos que se construirán en este suelo.

#### **4.3.48. Del Modelo Territorial**

El modelo territorial comprende la especialización de las grandes intenciones del Esquema de Ordenamiento Territorial. Aquí se espacializan las políticas generales del



---

componente urbano y se direccionan las propuestas territoriales de localización y ubicación de las infraestructuras de tal forma que se constituye la estructura central del E.O.T. del componente urbano. La situación entonces se describe y define de la siguiente manera:

4.3.48.1 Dentro del esquema adoptado para el componente urbano se puede describir la consolidación de la estructura “Mononuclear” como centro de las actividades institucionales, comerciales y turísticas más importantes de la cabecera, dentro del tratamiento de conservación del “Marco de Plaza” que está conformado por las nueve manzanas alrededor del parque principal y que brindan el escenario adecuado para el desarrollo de un paisaje urbano turístico, esta acción implica la determinación de unas normas urbanísticas que controlen y regulen la altura, ocupación, densidad y estética de las construcciones existentes y la publicidad de las actividades comerciales o institucionales que aquí se ubiquen.

4.3.48.2 Partiendo de esa estructura “Mononuclear”, se despliegan de forma “Axial” los ejes viales de las carreras 9 y 10 que albergan el establecimiento de las actividades comerciales mas fuertes de la cabecera, desplegando la concentración hacia el costado sur de la estructura urbana, es aquí donde se conforman los flujos vehiculares y peatonales y se inicia la dinámica urbana con la mixtura de actividades que permiten la compatibilidad con los sectores residenciales.

4.3.48.3 Luego de esta conformación “Axial” se establecen los sectores de vivienda que de forma homogénea albergan esta actividad sobre una “Malla” o estructura vial con un tráfico casi imperceptible y una tranquilidad lograda por la existencia casi única de la actividad residencial que sólo se ve interrumpida por la presencia de algunos establecimientos con actividades institucionales como colegios, iglesias o equipamientos que no presentan incompatibilidad de uso y por lo tanto no afectan a la vivienda.

4.3.48.4 También se establece un “Área para el desarrollo de actividades de infraestructura de alto impacto” en los predios ubicados en la salida de la vía que conduce a Bucaramanga y que se convierten en reserva para la ubicación de los proyectos de la central de transportes, la planta de tratamiento de aguas residuales, la central de acopio, la reubicación del matadero, el trazado del anillo vial y la infraestructura del sistema de gas, actividades que consolidan la ubicación de otras actividades de este tipo existentes como los son el Hospital la Merced y el centro recreativo el Campín.

4.3.48.5 Por último se establece un “Área perimetral” que la conforman predios suburbanos donde se establece la actividad recreativa en sectores de protección natural con el tratamiento de conservación ambiental, perímetro que por contener la existencia de quebradas como la Uchual , el Zanjón, además de los suelos de riesgo a inundaciones o derrumbes, se restringe la posibilidad de la urbanización y se fomenta la creación de parques recreativos o de contemplación actividad más compatible y de menor riesgo para estos sectores.



## **5. DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO, TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES.**

### **5.1. PARA SUELOS URBANOS**

#### **5.1.1. De la definición de los usos del suelo.**

Los Usos del Suelo Urbano son la destinación asignada al suelo urbano de acuerdo con la actividad o actividades que se pueden desarrollar en él y que requieren de una infraestructura urbana definida.

#### **5.1.2. De las bases y políticas que permiten la definición de los usos del suelo.**

La definición de los usos del suelo, se ajustó y obedecieron a:

5.1.2.1 La cabecera municipal de Zapatoca presenta excelentes condiciones de clima, de paisaje, recurso espeleológico, con una estructura urbana geoméricamente regular y amplia, presentando una funcionalidad práctica, con sectores claramente establecidos para el desarrollo de sus actividades, con una buena oferta del recurso suelo, posee una vivienda consolidada con buenas características constructivas, estéticas y de tenencia, con una infraestructura para ofrecer a los visitantes en cuanto a patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y religioso, acompañado de la calidad de sus habitantes y de la calidad de sus productos artesanales y de alimentos tradicionales que permite la implantación de una fuerte actividad turística dentro del territorio tanto para jóvenes como para la población de la tercera edad.

5.1.2.2 La cabecera municipal de Zapatoca presenta una reconocida tradición en el desarrollo del sistema educativo con una alta calidad y capacidad, pues su infraestructura y la consolidación urbana en torno a esta actividad, permiten ofrecer también programas educativos en el ámbito regional concentrándolos en la llamada ciudadela educativa que prestaría los servicios de educación en los niveles tradicionales y en el nivel superior con programas que permitan que los estudiantes reintegren su conocimiento en la actividad y en la región desde la cual originalmente se desplazan, en áreas agropecuarias, de turismo, de atención en salud, en tecnologías para la agroindustria, generando un flujo de estudiantes considerable no sólo de las veredas del mismo municipio sino también de otros municipios vecinos.

5.1.2.3 La cabecera municipal de Zapatoca permitirá establecer la creación de una agroindustria que emplee los productos cultivados en sus veredas transformándolos y sumándoles valor agregado de tal forma que podrá establecer una actividad consolidada dentro del concepto de desarrollo sostenible, generando posibilidades de empleo e interconectando la producción rural con la urbana mediante la organización de un sistema de cooperativas que utilicen la mano de obra preparada en los centros educativos para la generación de un buen producto con alta calidad.

5.1.2.4 La cabecera municipal de Zapatoca por sus condiciones de cercanía a Bucaramanga, por su apreciado clima y por la calidad del aire fresco y de su vegetación, por las condiciones de oferta del suelo que actualmente posee, sin olvidar



la alta cobertura de los servicios públicos y la tranquilidad por la que atraviesa presenta altas tendencias a la conformación de una cabecera urbana que albergue vivienda tipo recreativa para los fines de semana de los habitantes de las grandes ciudades que buscan un lugar para retirarse y alejarse de la actividad y el aire contaminado de estas.

5.1.2.5 Mejorar la accesibilidad vial Zapatoca – Bucaramanga; proyectar la conducción y control del tráfico dentro y fuera de la cabecera urbana.

5.1.2.6 Mejorar el sistema de alcantarillado y permitir el desarrollo del barrio las Flores y sus áreas de influencia.

5.1.2.7 Proyectar los controles que impidan la contaminación y el descuido de los recursos hídricos, espeológicos y de paisaje.

5.1.2.8 Proyectar la reubicación de las estructuras de alto impacto que están causando incompatibilidad de usos dentro de la cabecera municipal.

5.1.2.9 Desarrollar una continuidad en los programas educativos desde el nivel preescolar hasta la preparación de nivel superior, proyectar las áreas de interés para el desarrollo económico y que permitan consolidar la visión de futuro del municipio.

5.1.2.10 Mejorar las actuales condiciones productivas, desarrollar un enfoque de producción que permita atacar las demandas del mercado y proyectar las actividades dentro de la visión de futuro del municipio.

5.1.2.11 Aprovechar la subutilización actual del espacio de la vivienda dentro del programa de vivienda productiva de tal forma que se racionalice el uso y la relación de producción.

5.1.2.12 El actual sector del vivero o valle de la quebrada Uchuval - Gachaneque permite las condiciones adecuadas para la disposición de la planta de tratamiento de aguas residuales, permitiría establecer además la creación de un eje longitudinal de protección ambiental que desarrollaría en el sector de escarpes de la alguna la Apostólica la posibilidad de generar un parque recreativo y condiciones de paisaje.

5.1.2.13 Los predios afectados por el impacto del eje vial Zapatoca – Bucaramanga encuentran condiciones adecuadas para la ubicación de las estructuras de alto impacto como la central de transportes, el matadero, la central de acopio, la planta de tratamiento, el anillo vial, creando una zonificación que consolidaría la actual tendencia a ubicar sobre este eje estructuras de carácter institucional como lo son el hospital la merced, el centro deportivo el Campín, la vía al actual sitio de disposición final de basuras.

5.1.2.14 Las actuales instalaciones del colegio de los Salesianos permitirían la concentración de los programas en lo que se llamaría proyecto de Ciudadela Educativa, desarrollando todos los niveles de la educación y consolidando la estructura de tal forma que ofrezca servicios a toda la región.

5.1.2.15 Las actuales instalaciones de la Apostólica y sus alrededores permitirían la creación y ubicación de sectores agroindustriales que mediante una relación urbano



rural, empleen los productos del sector rural y los transformen sumándole valor agregado para de esta forma establecer una oferta del mercado de los alimentos.

5.1.2.16 Además todas y cada una de las viviendas por tener la capacidad espacial y física adoptarán en su interior el programa de racionalización del espacio mediante el establecimiento de pequeñas industrias artesanales, comerciales en lo que se denomina el proyecto de Vivienda Productiva.

5.1.2.17 Mejorar la calidad de vida de los habitantes de la cabecera municipal de Zapotoca mediante la reubicación de los establecimientos que causan alto impacto a la estructura urbana y la determinación de áreas para su futura reubicación, la determinación de áreas de protección ambiental para la conservación de los recursos naturales y el aumento de la relación de los índices de espacio libre, verde, recreativo por habitante, la restricción de la urbanización en los sectores de riesgo y amenaza natural, la definición del orden de las actividades del territorio y su futuro desarrollo y la implementación de normas urbanísticas, la determinación del plan general de vivienda.

5.1.2.18 Definir, identificar y localizar las acciones que garanticen el desarrollo sostenible del territorio con identidad cultural, dentro de la consolidación de la actividad agroindustrial y turística en relación urbano rural con una fuerte base educativa.

5.1.2.19 Definir, identificar y localizar las acciones que garanticen el manejo de las zonas de amenaza natural y riesgo establecidas en la cabecera municipal de Zapotoca, mediante la restricción de la urbanización en estos sectores y la implementación de zonas de conservación ambiental.

5.1.2.20 Definir y localizar las políticas y acciones que garanticen la preservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico y las zonas de conservación de recursos naturales y ambientales dentro de la cabecera municipal de Zapotoca.

5.1.2.21 Racionalizar y ordenar el proceso de crecimiento urbano proyectando las áreas para usos potenciales mediante la determinación del suelo de expansión y la definición de las prioridades de intervención del territorio de forma ordenada y equitativa.

### **5.1.3. De las categorías de los usos del suelo.**

Adóptense las siguientes categorías para la clasificación de los usos del suelo urbano de Zapotoca

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

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

5.1.3.3 Uso condicionado: 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 sólo se puede



establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

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

#### **5.1.4. De las clases de los usos del suelo.**

Adóptese la siguiente clasificación de los usos del suelo urbano de Zapotoca:

5.1.4.1 Residencial: Comprende las diferentes formas de vivienda 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. Estos usos se realizan en Áreas de Actividad Residencial – AAR. Y se pueden definir en el presente esquema dos prioridades: Vivienda Tradicional. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente y Vivienda de Interés Social. Actividad destinada al uso residencial sujeta a las disposiciones gubernamentales establecidas para dicho uso que respetarán las condiciones históricas de diseño español en su fachada

5.1.4.2 Comercial y de servicios: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes; pueden ser actividades comerciales escala local o regional. Comercio de escala local o Tipo A es el que se realiza en la modalidad de predio a predio en pequeños locales individuales como extensión de los usos de vivienda o institucionales. Comercio de escala regional o Tipo B es el que se realiza en centros comerciales como urbanización comercial o centro de mercadeo. Estos usos se realizan en Áreas de Actividad Mixta – AAM.

5.1.4.3 Del Comercio Hospedaje o Turismo. Corresponde a la actividad comercial que suministra servicios de alojamiento temporal. Se desarrollan en edificaciones especializadas para el uso y deberán sujetarse a la exigencia de disponer de infraestructura adecuada para la prestación de este servicio, en los cuales básicamente se señalan: restaurante, lavandería y opcional bar y discoteca. A este grupo de comercio pueden pertenecer hoteles, hostales, residencias, hospedajes, pensiones y moteles.

5.1.4.4 Institucional o dotacional: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, recreativos y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura) se encuentra aquí los servicios de gobierno. Servicios Sociales son los que prestan los establecimientos institucionales del equipamiento básico como colegios, centros de salud, centros recreativos, plaza de mercado, matadero, cementerio, plaza de ferias o bomberos y los que prestan el equipamiento complementario como las iglesias. Servicios Públicos son los establecimientos que ocupan las entidades encargadas de la prestación de servicios públicos domiciliarios. Infraestructura es la actividad de generación, almacenamiento, conducción o tratamiento de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado o aseo públicos. Recreación son las actividades de esparcimiento, turismo y recreación pasiva y activa abiertos al público. Recreación activa es la que se realiza en escenarios deportivos o al aire libre en extensiones de terreno que hacen parte del medio ambiente y el patrimonio verde del municipio. Recreación pasiva es la



que se realiza en establecimientos comerciales como locales comerciales o en salas especialmente dispuestas para espectáculos audiovisuales y de entretenimiento. Estos usos se realizan en Áreas de Actividad Especializada – AAE.

5.1.4.5 Industrial: Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas. Industria es la actividad de transformación de materias primas no agrícolas que se realiza en establecimientos urbanos. Agroindustria es la actividad que de transformación de productos agrícolas que se realiza en establecimientos urbanos o rurales. Estos usos se realizan en Áreas de Actividad Especializada – AAE.

5.1.4.6 De conformidad con las características urbanas de los sectores del territorio, los usos podrán permitirse de acuerdo con las siguientes categorías:

- Usos principales. Son los usos predominantes, que definen el uso asignado a áreas o zonas de actividad especializada y pueden aparecer en el área, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación. La posibilidad de desarrollo del uso principal está sujeta exclusivamente al cumplimiento de las normas referentes a la viabilidad de las estructuras.
- Usos complementarios Son los usos que sirven de apoyo y consolidación de las actividades al uso predominante y/ o contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de una área de actividad especializada, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

#### **5.1.5. De los Tipos De Industria.**

Los usos industriales se dividen en La Industria Transformadora e Industria Extractiva, para Zapatoca, encontramos como ejemplo la Industria de Yeso. Para el sector urbano del municipio sólo se contempla la Industria Transformadora, aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos, en la cual podemos encontrar como ejemplo la agroindustria familiar

#### **5.1.6. De la Industria Transformadora en el Municipio de Zapatoca:**

Se permitirá la industria de bajo impacto ambiental y urbanístico, pueden ubicarse en la estructura urbana como la fabricación o transformación de productos alimenticios, la industria del tabaco, la industria de las confecciones, la fabricación de muebles y accesorios en madera, industria considerada compatible con otros usos y se puede ubicar en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes bajo las siguientes consideraciones:

5.1.6.1 Que funcionen en lotes con un área inferior a 500 m<sup>2</sup>.

5.1.6.2 Las personas empleadas no superen a 30 personas

5.1.6.3 Los edificios no requieren adecuaciones especiales ni requieran el uso de espacio público, o de infraestructura adicional a los necesarios en la zona residencial.

- Presentar bajos volúmenes de producción
- No deben producir impactos ambientales, como altos niveles de ruido, olores,



emisiones de material particulado, gases tóxicos, vertimientos contaminantes, etc.

- El suministro de materias primas y transporte de productos terminados se realicen a través de vehículos pequeños o medianos sin necesitar zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso especiales.
- Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento para vehículos.
- Tienen horarios laborales y de atención al público diurno, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.
- No requieren ni generan usos complementarios.
- Las industrias desarrollaran programas ambientales con el fin de cumplir las disposiciones de las autoridades ambientales.

#### **5.1.7. De la Industria Transformadora de bajo impacto ambiental y alto impacto físico en el Municipio de Zapotoca.**

Es la industria compatible con otros usos, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico, como la fabricación de productos químicos, fabricación de productos plásticos, fabricación de productos metálicos, la industria a gran escala, posibles de establecer en zonas de carácter industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental. Y esta sujeta a las siguientes condiciones:

5.1.7.1 El área de los lotes será mayor a 1200 m<sup>2</sup>

5.1.7.2 Los procesos de manufactura y de producción se realicen con técnicas, equipos y laboratorios especializados, y exijan de prestación de servicios públicos e infraestructura especial.

5.1.7.3 Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.

5.1.7.4 Permitir la generación de empleo masivo y mano de obra especializada (entre los 25 y 100 empleados).

5.1.7.5 Disponer de zonas adecuadas de parqueaderos y contar con la disponibilidad de acceder al Sistema Vial Municipal.

5.1.7.6 Permite como usos complementarios: el comercial y de servicios.

5.1.7.7 Debe desarrollar un Sistema de Gestión Ambiental el cual se regirá por las disposiciones de las leyes y la autoridad ambiental.



5.1.7.8 El Municipio una vez realice el estudio de viabilidad industrial podrá clasificar sus industrias como lo establece la formulación urbana, el cual hace parte integral de este documento

#### **5.1.8. De los establecimientos comerciales.**

Se clasifican según los bienes o servicios que distribuyen, en la forma en que se desarrolla ese comercio, y de acuerdo con el tipo de bienes o servicios.

5.1.8.1 COMERCIO GRUPO 1: Son aquellos establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano ambiental y social que no requieren gran área interna ni externa, ni expansión sobre el espacio de uso público, no generan gran concentración ni permanencia de flujos personales y vehiculares, no producen ruidos ni olores contaminantes.

Este grupo de comercio es altamente compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella en el ámbito de área de predio y a nivel de sector, pertenece a este grupo la venta de: bienes al detal, alimentos y bebidas de consumo diario, artículos farmacéuticos y cosméticos, artículos variados (miscelánea y boutiques), artículos de librería y papelería, venta de servicios locales, servicios personales (salón de belleza, peluquería, lavanderías y tintorerías locales), servicios alimenticios (cafeterías y fuentes de soda), servicios florales (floristería y similares).

5.1.8.2 COMERCIO GRUPO 2: Son aquellos establecimientos comerciales que por razón de su mayor cubrimiento tienen mayor impacto por lo tanto requieren de áreas mayores, vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón, por su mayor cubrimiento generan más tráfico vehicular y tienen mayores exigencias de parqueo, pueden generar flujos peatonales concentrados, pueden requerir mayor área de cargue y descargue.

Estos establecimientos no generan contaminación del aire ni del agua, pero pueden producir efectos moderados sobre la vivienda, por ello y por no tener un impacto social negativo, se consideran compatibles con el uso residencial, pudiendo aparecer mezclados con éste a nivel de área y de predio, pero en diferentes niveles de la edificación, pertenecen a este grupo:

La venta de bienes como textiles al detal (almacenes de ropa y de textiles), artículos para el hogar (almacenes de muebles, electrodomésticos y similares), artículos de Cuero (almacenes de zapatos, carteras y similares), artículos varios (joyerías, relojerías, adornos, discos, librerías, almacenes fotográficos y almacenes de instrumental científico), artículos eléctricos y herramientas livianas, ferreterías y almacenes de repuestos.

La venta de Servicios como los de tipo recreativos (cines, tabernas, café conciertos, bolos y clubes sociales), personales (saunas, baños turcos, academias de gimnasia y academias de enseñanza), reparación y mantenimiento (lavanderías, tintorerías, encuadernación y remontadoras de calzado), profesionales (oficinas profesionales), turísticos (hoteles, aparta – hoteles y residencias), financieros (compañías de seguros, agencias de finca raíz, bancos, corporaciones y otros establecimientos de crédito), alimenticios (restaurantes, cafeterías), parqueaderos, representaciones (casas distribuidoras y / o importadoras).



5.1.8.3 COMERCIO GRUPO 3: Son aquellos establecimientos de alto impacto urbano y ambiental por cuanto requieren grandes áreas de ocupación, generan tráfico pesado, pueden generar usos complementarios de impacto social negativo, producen ruidos y / o olores molestos.

Los establecimientos del Grupo 3 no son compatibles con la vivienda, pero pueden aparecer en áreas residenciales restringidas en su localización y aislados de la vivienda, pertenecen a este grupo:

La venta de bienes como combustibles y similares, maquinaria pesada (venta mayorista de Insumos agrícolas o de construcción, exhibición y venta de vehículos), venta de servicios (bodegas de almacenamiento y depósito, talleres de reparación automotriz, Diagnosticentros y funerarias, plazas de mercado).

5.1.8.4. COMERCIO GRUPO 4: Son aquellos establecimientos de alto impacto social negativo, lo cual los hace incompatibles con la vivienda, pertenecen a este grupo: La venta de Servicios tipo recreativos (grilles, bares, casas de lenocinio, cantinas), turísticos (Moteles, amoblados y similares).

De acuerdo a la forma como se desarrolla el comercio, los establecimientos comerciales se dividen en: Tipo A que consiste en el desarrollo del comercio predio a predio y Tipo B que consiste en el desarrollo del comercio en grandes áreas, tal como los centros comerciales, que presentan una unidad arquitectónica y / o urbanística.

#### **5.1.9. De los establecimientos recreativos:**

Son aquellos establecimientos destinados al esparcimiento y recreación; de acuerdo con el impacto ambiental, social y / o urbanístico que generan, se clasifican así:

5.1.9.1 Recreativos grupo 1: Compatibles con la vivienda debido a su bajo impacto, tales como: clubes campestres, parques y zonas verdes.

5.1.9.2 Recreativos grupo 2: De bajo impacto ambiental y social pero con restricciones de localización por su magnitud, tales como: centros deportivos, centros de espectáculos, parques de diversión.

#### **5.1.10. Clasificación de las áreas de actividad.**

Se definen como Áreas de actividad intensiva porque delimitan sectores urbanos homogéneos con énfasis en un uso y aceptando otros que le son complementarios; es decir, aquellos que contribuyen al mejor funcionamiento y estructuración del uso principal de un determinado sector.

Estas actividades dentro de las áreas intensivas pueden ser de dos tipos:

Compatibles: Son aquellas que por su bajo impacto ambiental y urbanístico, no perturban ni obstaculizan la actividad o función del uso principal y no ocasionan peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.



Restringidas: Son aquellas cuyo funcionamiento en un área de actividad, en razón del impacto ambiental y urbanístico que generan, están supeditados al tratamiento al cual se somete el área y requieren para su funcionamiento de concepto favorable de la autoridad municipal.

Las áreas de actividad intensiva referencian a un sector del territorio y denotan sus usos principales o predominantes para un determinado sector con miras a estructurar y consolidar el carácter y función asignados a los sectores conformados dentro de la estructura de la cabecera urbana.

#### **5.1.11. Establecimientos Institucionales.**

Zonas o edificaciones institucionales son aquellas destinadas a la prestación de servicios sociales, asistenciales y / o administrativos, de acuerdo a su magnitud e impacto se clasifican así.

5.1.11.1 Institucionales grupo 1: Institucionales de bajo impacto, compatibles y necesarios en zonas de vivienda tales como: colegios y escuelas, iglesias, dispensarios de salud.

5.1.11.2 Institucionales grupo 2: Institucionales de bajo impacto social y ambiental pero que, por su magnitud e impacto urbano, tienen restricciones de localización, tales como: servicios administrativos, universidades y similares, hospitales, servicios de seguridad, según magnitud.

#### **5.1.12. Establecimientos Industriales**

Para efectos de la reglamentación de las actividades industriales, éstas se clasificarán según el proceso industrial que se adelante y según el tamaño e impacto de la industria.

5.1.12.1 Según el proceso industrial: **INDUSTRIA EXTRACTIVA:** Es aquella cuya actividad principal se fundamenta en la exploración, explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y demás recursos naturales necesarios para la construcción. **INDUSTRIA TRANSFORMADORA:** Es aquella cuya actividad principal se fundamenta en la transformación manual, mecánica o química, de materias primas en bienes de consumo.

5.1.12.2 Según el tamaño: **PEQUEÑA INDUSTRIA:** Será aquella que presenta las siguientes características: lotes con área inferior a 500m<sup>2</sup>, número de personas ocupadas no mayor de 24 empleados, funcionamiento de edificaciones no necesariamente especializadas, bajo volumen de producción, bajo impacto ambiental y urbanístico; **MEDIANA INDUSTRIA:** Será aquella que presenta las siguientes características: lotes con área entre 500 y 1200m<sup>2</sup>, número de personas ocupadas entre 25 y 100 empleados, funcionamiento en edificaciones especializadas, mediano volumen de producción, mediano impacto ambiental y urbanístico; **GRAN INDUSTRIA:** Será aquella que presenta las siguientes características: lotes con área superior a 1200 m<sup>2</sup>, número de personas ocupadas mayor a 100 empleados, funcionamiento en edificaciones altamente especializadas, gran volumen de producción, alto impacto ambiental y urbanístico



5.1.12.3 Según el impacto ambiental: Con relación al tipo de impacto ambiental y urbanístico que genere la Industria Transformadora se distinguirá por una parte, entre pequeña, mediana y gran Industria, y por otra parte, entre industrias Grupos 1, 2, 3, 4.

a. Industria Grupo 1: Es aquella que se caracteriza por: bajo impacto ambiental, bajo impacto urbanístico, compatibilidad con respecto a otros usos urbanos.

b. Industria Grupo 2: Es aquella caracterizada por: bajo impacto ambiental, mediano impacto urbanístico, compatibilidad con respecto a actividades intensivas en empleo, restricciones con respecto a actividades intensivas en vivienda.

c. Industria Grupo 3: Es aquella caracterizada por: mediano impacto ambiental, mediano impacto urbanístico, restricciones con respecto a actividades intensivas en empleo, incompatibilidad con respecto a actividades intensivas en vivienda y vivienda-empleo.

d. Industria Grupo 4: Es aquella caracterizada por: alto impacto ambiental, alto impacto urbanístico, incompatibilidad con respecto a otros usos urbanos, restricciones con respecto a otros grupos industriales.

e. La pequeña, mediana y gran industria comprenderán los siguientes Grupos Industriales:

Pequeña industria: Grupo 1 y 2.

Mediana industria: Grupo 2 y 3.

Gran industria: Grupo 3 y 4.

#### **5.1.13. Áreas intensivas en vivienda . AIV .**

Se delimitan áreas para el uso de vivienda exclusivamente en sectores netamente residenciales o con el objeto de proveer al Municipio de zonas para programas de vivienda y densificación del casco urbano.

<b>USOS PRINCIPALES</b>
Vivienda
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>
Comercio; Tipo A, Grupo 1. Institucional; Grupos 1 y 2. Recreativos; Grupos 1 y 2.
<b>USOS CONDICIONADOS</b>
Pequeña Industria; Grupo 1
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
Comercio; Tipo B, Grupos 1 y 2 Pequeña Industria; Grupo 2

#### **5.1.14. Áreas intensivas en empleo. AIE .**



Se definen como áreas intensivas en empleo aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo y por su localización dentro de la cabecera municipal se constituyen en sectores de atracción de actividades generadoras de empleo.

<b>USOS PRINCIPALES</b>
Vivienda. Comercio; Tipo A, Grupos 1 y 2. Comercio Tipo B. Institucional; Grupos 1 y 2. Recreativos; Grupos 1 y 2. Pequeña Industria; Grupos 1 y 2
<b>USOS CONDICIONADOS</b>
Comercio; Tipo A, Grupo 3. Mediana industria; Grupo 2.
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
Comercio; Tipo A, Grupo 4. Mediana Industria; grupo 3. Servicios.

#### **5.1.15. Áreas de empleo y vivienda **AEV**.**

Son aquellas que por su localización en sectores de ejes viales importantes o activos dentro de la cabecera municipal y por la función urbana allí desarrollada tienen mayor tendencia a admitir mezclas de usos.

<b>USOS PRINCIPALES</b>
Vivienda. Comercio; Tipo A, Grupos 1 y 2. Comercio Tipo B. Institucional; Grupos 1 y 2. Recreativos; Grupo 1. Pequeña Industria; Grupos 1 y 2
<b>USOS CONDICIONADOS</b>
Comercio; Tipo A, Grupo 3. Recreativo; Grupo 2. Mediana industria; Grupo 1.
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
Mediana Industria; Grupo 2

#### **5.1.16. Áreas de actividad especializada **AAE**.**

Son áreas que desarrollan usos de equipamiento comunitario y espacio público y actividades especializadas de industria y servicios municipales. Se distinguen dos tipos de zonas en estas áreas de actividad:

1. Zonas de actividad industrial: Son zonas previstas para la localización de actividades de transformación y procesos industrializados intensivos.
2. Zonas de reserva de servicios: Se localizan en estas zonas los servicios de abastecimiento, transporte, servicios públicos, recreativos e institucionales.



<b>USOS PRINCIPALES</b>
Pequeña Industria; Grupos 1 y 2. Mediana Industria; Grupos 2 y 3. Gran Industria; Grupos 3 y 4.
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>
Comercio; Tipo A, Grupos 1, 2 y 3
<b>USOS CONDICIONADOS</b>
Institucional; Grupo 1. Servicios.
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
Institucional; Grupo 2. Recreativo; Grupo 2.

2. Zonas de reserva de servicios: Se localizan en estas zonas los servicios de abastecimiento, transporte, servicios públicos, recreativos e institucionales.

<b>USOS PRINCIPALES</b>
Servicios Municipales
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>
Institucional; Grupo 2. Recreativo; Grupo 1.
<b>USOS CONDICIONADOS</b>
Comercio; Tipo A, Grupos 1 y 2
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
Vivienda. Comercio; Tipo B, Grupos 3 y 4.

#### 5.1.17. Areas de actividad agrológica AAA.

Son áreas que por su localización, calidad de suelos, características topográficas, valor ambiental o condiciones de ecosistemas estratégicos son en mayor o menor grado aptas para usos forestales, agropecuarios, ecológicos o de protección ambiental y debe restringirse su desarrollo en usos urbanos.

<b>USOS PRINCIPALES</b>
Agrícola o pecuario, Recreativo; Grupo 1
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>
Institucional; Grupo 2

#### 5.1.18. Areas de riesgo AR.

Estas áreas deben ser rehabilitadas con usos recreacionales o de ornato que establezcan una barrera para la ocupación de los habitantes con el uso de vivienda, el cual será erradicado. No existen actividades compatibles con las zonas de alto riesgo, hasta tanto no se minimicen los riesgos en ellas.



---

### **5.1.19. CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS**

Los tratamientos se definen dentro de las unidades de actuación urbanística y su aplicación puede hacerse predio a predio, en cada manzana o para un globo de terreno mayor.

Los tratamientos definen las acciones a desarrollar sobre los inmuebles y los predios localizados en un área específica, independientemente del uso que en ellos se desarrolle.

### **5.1.20. TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

Garantiza la incorporación del Municipio al proceso de urbanización completa del casco urbano, de los predios sin desarrollar y de aquellos de desarrollo incompleto.

Para efectos de la aplicación del tratamiento de desarrollo se tendrá en cuenta si se trata de sectores sin desarrollo urbano, es decir, aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización y saneamiento, ni han realizado las cesiones correspondientes.

Para efectos del presente ordenamiento, se entiende como Urbanización el resultado del proceso mediante el cual un terreno 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 su construcción de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia o sectores en proceso de consolidación, es decir, aquellas áreas que ya han adelantado obras de urbanización y saneamiento, han realizado las cesiones correspondientes y existe un asentamiento.

Estas áreas requieren acciones que complementen el desarrollo iniciado a fin de concluir el proceso de urbanización iniciado. A fin de diferenciar los énfasis que propone el tratamiento de desarrollo, éste se dividirá en:

#### **5.1.21. Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Rentable: **DIVR**.**

Se aplicará a sectores sin desarrollo urbano cuyo uso sea de área intensiva en vivienda y que no esté inscrita en programas sociales del Estado y por lo tanto, no depende del régimen de subsidios.

#### **5.1.22. Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Subsidiada: **DIVS****

Se aplicará a sectores sin desarrollo urbano cuyo uso sea de área intensiva en vivienda inscrita en programas sociales del Estado y por lo tanto, pertenece al régimen de subsidios.



#### **5.1.23. Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Empleo y Vivienda: DIEV.**

Se aplicará a sectores sin desarrollo urbano cuyo uso sea de área intensiva en empleo y vivienda.

#### **5.1.24. Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Industria: DII.**

Se aplicará a sectores sin desarrollo urbano cuyo uso sea de área de actividad especializada y los predios ubicados en Zona de actividad industrial.

#### **5.1.25. Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Servicios: DIS.**

Se aplicará a sectores sin desarrollo urbano cuyo uso sea de área de actividad especializada y los predios en Zona de reserva de servicios.

#### **5.1.26. Tratamiento de consolidación completa: TCC.**

Se aplicará a sectores en proceso de consolidación.

#### **5.1.27. Tratamiento de rehabilitación**

Permite la adecuación y reutilización de estructuras o edificaciones localizadas en sectores urbanos cuyo uso original ha venido perdiendo vigencia a causa de su nueva localización o debido a amenazas que impiden implementar ciertos usos.

El tratamiento de rehabilitación es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados, en proceso de deterioro, que requieren de normas tendientes a promover acciones individuales sobre el espacio de uso privado, y acciones individuales y / o integrales, sobre el espacio de uso público, que permita su adecuación en usos y estructuras físicas, a la forma y estructura urbana propuestas. a fin de diferenciar los énfasis que propone el tratamiento de rehabilitación. Estas áreas se dividirán en:

#### **5.1.28. Tratamiento de Rehabilitación en Vivienda: RHV.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular el uso en vivienda.

#### **5.1.29. Tratamiento de Rehabilitación en Empleo: RHE.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de empleo y vivienda.

#### **5.1.30. Tratamiento de Rehabilitación en Industria: RHI.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de industria.

#### **5.1.31 Tratamiento de Rehabilitación en Servicios: RHS.**



---

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de servicios.

#### **5.1.32. Tratamiento de redesarrollo.**

A diferencia del anterior, se aplica predio a predio, está previsto para la renovación de sectores enteros del casco urbano, cuyo deterioro es irreversible debido a fenómenos de plusvalía o cambio de uso del suelo urbano.

El tratamiento de redesarrollo es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados y en proceso de fuerte deterioro, que requieren de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y privado que permitan su recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuestas.

La recuperación y adecuación de los sectores deteriorados buscará su incorporación a la estructura urbana propuesta a través del diseño urbano y de acciones sobre el espacio que tengan en cuenta, no sólo el eficiente aprovechamiento del espacio privado, en cuanto a su uso e intensidad, sino la revitalización del espacio público como elemento de jerarquización de actividades. A fin de diferenciar los énfasis que propone el tratamiento de redesarrollo, éste se dividirá en:

#### **5.1.33. Tratamiento de Redesarrollo Intensivo en Vivienda: RIV.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular el uso en vivienda.

#### **5.1.34. Tratamiento de Redesarrollo en Empleo y Vivienda: REV.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de generación de empleo.

#### **5.1.35. Tratamiento de Redesarrollo Intensivo en Industria: RII.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de industria.

#### **5.1.36. Tratamiento de Redesarrollo Intensivo en Servicios: RIS.**

Se aplicará a sectores desarrollados en proceso de deterioro para estimular los usos de servicios.

#### **5.1.37. Tratamiento de conservación:**

Busca que los procesos de desarrollo, rehabilitación y redesarrollo se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales y arquitectónicos.

El tratamiento de conservación es aquel a ser aplicado en predios o en sectores desarrollados que requieran de normas tendientes a mantener el espacio urbano, en



los usos y estructuras actuales, por estar de acuerdo con la forma y estructura urbana propuestas. Dependiendo de los valores a preservar se subdivide en:

#### **5.1.38. Tratamiento de Conservación Histórica y del Patrimonio: CH.**

Es el tratamiento orientado a mantener invariables las características físicas de aquellas estructuras y / o zonas de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica. La aplicación del tratamiento de Conservación implica la gestión del trámite ante el ministerio de cultura para que el bien inmueble (predio o sector) sea declarado, en primera instancia, de valor histórico y finalmente, monumento nacional. Dicha declaratoria, exige la realización previa de los estudios correspondientes y se realiza a través del Consejo Nacional de Monumentos Nacionales.

#### **5.1.39.. Tratamiento de Conservación Arquitectónico – Urbanística: CU.**

Es el tratamiento orientado a la conservación de las características volumétricas y ambientales de aquellos sectores donde se considera existen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales que deben preservarse como testimonio de un momento específico del desarrollo urbano de la ciudad.

#### **5.1.40. Tratamiento de Conservación Ambiental y Paisajística: CA.**

Es el tratamiento orientado a mantener las características de uso y estructura en zonas de desarrollo reciente que presenten un alto grado de homogeneidad y / o consolidación y que estén cumpliendo una función adecuada dentro de la estructura urbana propuesta, requiriendo únicamente un tratamiento de rehabilitación leve sobre sus ejes viales que les permita actualizar sus estructuras, en uso e intensidad.

#### **5.1.41. Definición de los tratamientos para las unidades de actuación urbanística.**

Los tratamientos para las Unidades de Actuación Urbanística se definen como acciones prioritarias dentro de la normativa general del Esquema de Ordenamiento Territorial. Tratamientos para las unidades de actuación urbanística de acuerdo a la clasificación de las áreas homogéneas:

##### **5.1.41.1 SECTORES HOMOGÉNEOS DE ZONA**

a. **Sector “Central”:** Correspondiente al origen de fundación de la cabecera y que alcanza a cobijar las nueve manzanas de origen distribuidas en cuatro barrios Jesús Nazareno, Santa Bárbara, Las Mercedes y la raíz, es donde se establecen fundamentalmente las actividades de tipo institucional y de tipo comercial, complementadas con vivienda, además se realiza el intercambio y concentración de flujos con otras regiones debido a la ubicación del sitio adaptado para la llegada y partida de buses intermunicipales, también porque la formación urbana es de tipo mononuclear lo que significa que es el origen y centro de la actividad de la cabecera municipal, está ubicada sobre un territorio plano con una infraestructura de servicios suficiente y una estructura vial completamente pavimentada.



Este sector requiere un tratamiento de conservación histórica del patrimonio de las nueve manzanas de origen , y tratamiento de reubicación de la actividad de concentración de llegada y partida del transporte ya que el tráfico de los vehículos pesados deteriora el pavimento y el impacto de uso sobre las edificaciones vecinas deteriora el patrimonio histórico y el paisaje colonial del sector.

Sector que forma parte del Casco de fundación, aquí las acciones principales están contenidas dentro de la conservación del patrimonio arquitectónico y la consolidación que permita la reorganización de la estructura urbana, fortaleciendo la zona institucional y el centro de fundación donde se establecen los valores que se encuentran muy presentes en la cultura y el arraigo de los habitantes de Zapotoca.

El Casco de fundación es un área con un impacto urbano que requiere acciones para conservar pero también un tratamiento de consolidación completa pues el sector tiene todos los servicios públicos y complementarios deseables ya garantizados pero requiere crear el escenario propicio para resaltar los valores culturales o patrimoniales existentes con fines al desarrollo de la actividad turística.

b. **Sector “Intensivo en vivienda”:** Correspondiente a los barrios donde casi de forma exclusiva encontramos desarrollada la actividad de vivienda, es el lugar dormitorio, por lo tanto el intercambio y el movimiento de flujos no es representativo de estos sectores, sólo en algunos casos se ven afectados por actividades de tipo institucional que predominan por su tamaño como elementos puntuales atípicos, su principal característica es la tranquilidad, está ubicada sobre un territorio plano y a medida que se acerca al perímetro su inclinación aumenta o disminuye, cuenta en su gran mayoría con servicios públicos básicos y de una estructura vial pavimentada. Para el análisis detallado determinamos su división de acuerdo a la distribución administrativa por barrios:

c. **Sector del Barrio Jesús Nazareno:** Para este sector tradicional de la cabecera urbana se promueve el tratamiento de consolidación completa y el de conservación arquitectónica del patrimonio histórico para los predios ya urbanizados, para los predios por urbanizar se promueve la conservación ambiental sobre los ubicados al costado norte en cercanía a la quebrada o caño el Zanjón, y el resto se promueve el desarrollo de vivienda rentable.

d. **Sector del Barrio San Vicentico:** El tratamiento de Conservación Urbanística definido para esta unidad busca promover las acciones necesarias para consolidar el sector en el uso residencial que actualmente tiene, creando un proyecto de **“Paisaje de Patrimonio Urbano”** atractivo al turista, dotándolo de los equipamientos recreativos y de espacio público que requiere para mejorar los índices actuales, aunque es de los conjuntos que mejor calidad de espacio público presenta en Zapotoca. El tratamiento no debe entenderse como una acción de “congelamiento” de las condiciones urbanas del sector, sino como un proceso dinámico que busca fortalecer el desarrollo de cada predio, el tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda se propone para los predios sin urbanizar.

e. **Sector del Barrio La Raíz:** Se debe promover el tratamiento de conservación ambiental sobre los predios sin urbanizar ubicados en cercanía al perímetro de las quebradas y sobre estos espacios implementar los índices de relación de espacio



libre, recreativo y verde por habitante o el desarrollo de la actividad agrológica, restringiendo el desarrollo constructivo.

Sobre el resto de predios sin urbanizar se debe promover el tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda subsidiada, pues existen lotes disgregados al interior de esta en espera de su desarrollo constructivo y sus actividades complementarias.

En los sectores de predios desarrollados donde es posible generar un aprovechamiento de las grandes áreas de las unidades de vivienda se debe generar la implementación del proyecto de “**Vivienda productiva**” para de esta forma generar una recuperación física y económica, mediante el tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda rentable

El tratamiento de conservación ambiental y paisajística se debe implementar en los predios sin desarrollar que bordean estas áreas con tendencia a la recuperación de las rondas de las quebradas Uchuval y la quebrada o caño el Zanjón que limita el barrio debe generar la creación de proyectos “**Parques Recreativos**” con zonas verdes pero con amoblamiento que permitan ser recreativas promoviendo su transformación para que ofrezcan las garantías de mejoramiento de los índices de espacio recreativo, verde y libre por habitante.

f. **Sector del Barrio Las Mercedes:** Las acciones principales están contenidas dentro de la creación de espacio público, el tratamiento de la conservación histórica del patrimonio, y el tratamiento de rehabilitación en empleo para la implementación del cambio de uso comercial sobre los predios urbanizados, ubicados en los ejes de las calles 19 y 20 que absorben el impacto del proyecto de la “**Ciudadela Educativa**”, y con el tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda rentable de los predios por urbanizar.

El núcleo de viviendas de los Barrios Las Mercedes, La Raíz, Jesús Nazareno y Santa Bárbara contempla la implementación del proyecto “Ciudadela Educativa” de alto impacto urbano, por lo que su tratamiento implica la estructuración de las actividades comerciales y esta se realizará atendiendo el principio de reparto de cargas y beneficios para los predios bajo los ejes viales de ubicados en el área de afectación sobre las calles 19 y 20.

g. **Sector del Barrio Santa Bárbara:** Las acciones principales están contenidas dentro de la creación de espacio público mediante la implementación de una estructura peatonal con perfiles que contengan zonas verdes, andenes y amoblamiento, aprovechando las altas pendientes de algunas de las calles para la conformación del proyecto “**Circuito Peatonal**” que permita recorrer de forma agradable el patrimonio histórico allí localizado de forma disgregada para fortalecer el sector. Es por esta razón que el tratamiento a desarrollar es el de la conservación histórica y del patrimonio arquitectónico, el espíritu del tratamiento de esta unidad es el mismo que se propone para el Barrio San Vicentico y busca generar una conexión física por medio del espacio público con recorridos que conduzcan al turista a reconocer y disfrutar de todo el patrimonio que posee la cabecera de Zapatoca.

h. **Sector del Barrio La Loma:** Las acciones principales están contenidas dentro de la creación de perfiles verdes en el espacio público, la conservación del patrimonio



histórico y arquitectónico y el tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda subsidiada o rentable de los predios por desarrollar.

Este Barrio en particular es el que propone el modelo de perfil del “**Circuito Peatonal**” con el ejemplo de la Calle Lenguerke que maneja un perfil acompañado de zona verde, andén, escalinatas y amoblamiento urbano.

Este circuito conectaría los atractivos turísticos y de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico más importantes como lo son el Campo Santo, con La Capilla Santa Bárbara, La casa de ejercicios y el proyecto de “**Paisaje de Patrimonio Urbano**” que conforma el Barrio San Vicentico.

i. **Sector del Barrio Las Flores, Lenguerke y San Bernardo:** Esta unidad requiere del “**Plan parcial del barrio las Flores**” para su desarrollo en especial de los predios potencialmente urbanizables o sin desarrollar, localizados al sur de la cabecera municipal, y las acciones principales están contenidas dentro de la conformación del tratamiento de desarrollo intensivo en vivienda subsidiada y rentable. Es un sector con una clasificación de suelos de expansión en su gran mayoría (exceptuando algunos predios del barrio las Flores y los predios de los barrios Lenguerke y San Bernardo), y debe tomar la tendencia existente con relación a la urbanización desarrollada en la cabecera municipal para la creación de espacio público y actividades complementarias,.

También se propone el tratamiento de conservación ambiental y paisajística con la destinación de predios sin desarrollar para la creación de una malla ambiental transversal.

Se propone para el sector con predios desarrollados, el tratamiento de rehabilitación en vivienda en donde se presentan incompatibilidad de actividades, por el alto impacto de usos existentes sobre las estructuras del espacio público y las viviendas existentes.

Este sector requiere de un tratamiento de rehabilitación en vivienda que permita controlar el deterioro de la zona por la ubicación de actividades incompatibles, principalmente las generadas por la plaza de mercado sobre el espacio público. Dentro del tratamiento de rehabilitación en empleo, se propone el desarrollo de las acciones del “**Plan Maestro de Alcantarillado**” son prioritarias toda vez que se trata del sector más afectado por la deficiente estructura del alcantarillado y por la posibilidad de inundaciones, problema que se agrava con la servidumbre que genera la red actual que logra atravesar varios predios, lo que ha impedido y restringido la continuidad de las acciones urbanísticas del sector.

El “**Plan Parcial del Barrio Las Flores**” definirá los mecanismos necesarios para su ejecución, así como el sistema de amortiguación de los costos de las acciones y el reparto de cargas y beneficios y la duración de los términos de referencia de la restricción de las futuras urbanizaciones que dependan del sistema de alcantarillado de éste sector. Esta unidad ofrece un área potencialmente urbanizable en los Barrios Las Flores, Lenguerke y San Bernardo y se pueden localizar allí los terrenos para los proyectos del “**Plan General de Vivienda**” de la cabecera municipal que contempla la espacialización de 100 unidades de vivienda dentro de la vigencia del esquema de ordenamiento, sin olvidar la intención de generar proyectos de unidades de vivienda



sin caer en la pauperización de las calidades urbanas de espacio público y las calidades internas de los espacios de la vivienda, todo dentro del llamado V.I.S. que para nuestro caso significaría: “Vivienda subsidiada”.

j. Sector “Perimetral”: Correspondiente al perímetro, borde o límite de la cabecera municipal con la zona rural, que a pesar de tener definido un claro trazado reticular, en su gran mayoría lo conforman lotes con potencial urbanizable o con actividades de transición urbano – rural como lo son las actividades de tipo agropecuario, caracterizados por estar sobre terrenos pendientes, por no poseer los servicios básicos y por que su estructura vial no esta pavimentada, a pesar de tener definido sus perfiles.

Este sector por contener los suelos para expansión de la cabecera municipal requiere de la elaboración de un “**Plan Parcial**” donde se de un tratamiento de desarrollo en vivienda empleo, para las futuras urbanizaciones y las actividades complementarias de estas.

Esta unidad ofrece un área potencialmente urbanizable en los Barrios Las Flores, Lenguerke y San Bernardo y se pueden localizar allí los terrenos para los proyectos del “**Plan General de Vivienda**” de la cabecera municipal que contempla la espacialización de 100 unidades de vivienda dentro de la vigencia del esquema de ordenamiento.

#### 5.1.41.2 SECTORES HOMOGÉNEOS DE EJE

a. Sector “Eje de la Calle Real” o “Eje de la Carrera 9”: Correspondiente a los desarrollos de actividades de tipo comercial, institucional y vivienda, generando una mixtura compleja que a su vez se despliega a lo largo del eje vial, por su emplazamiento generan el mayor movimiento de flujos y se convierten en verdaderas vitrinas comerciales para los habitantes de otros municipios y veredas, se caracterizan por ser las estructuras que se encargan de disgregar los flujos concentrados en la plaza central y que van distribuyendo con sus actividades el intercambio de los habitantes, también es el eje por el cual se recibe el comercio que se realiza con los municipios de la provincia Comunera y Guanentina, estos se desarrollan sobre la carrera 9 una vía completamente pavimentada y con una disponibilidad de servicios públicos muy eficiente. Este sector requiere de un tratamiento de desarrollo en empleo y vivienda, es el sector de mixtura de actividades comerciales, institucionales y residenciales más activo del municipio.

c. Sector “Eje de la Carrera 10”: Correspondiente a bs desarrollos de actividades de tipo comercial, institucional y de vivienda, sector que debe su consolidación gracias a la ubicación de la Plaza de Mercado, uno de los centros de intercambio intermunicipal tanto de productos agrícolas y comerciales más fuertes de la cabecera y con mayor impacto de uso a su alrededor, generando usos complementarios que activan económicamente la zona, presenta en la actualidad una deficiencia en el servicio de alcantarillado de aguas lluvias pero cuenta con los demás servicios y una estructura vial en excelentes condiciones, este sector requiere de un tratamiento de desarrollo en empleo y vivienda.



BARRIOS	TRATAMIENTO			
	CONSOLIDAR	REHABILITAR	CONSERVAR	DESARROLLAR
A. JESUS	1		1	
SAN VICENTICO	1		1	
LA RAIZ	1			
LA LOMA	1		1	
LAS MERCEDES	1		1	
SANTA BARBARA	1		1	
LAS FLORES		1		1
LENGUERKE				1
SAN BERNARDO				1

Actuaciones de unidad urbanística.

#### 5.1.42. Del Sector homogéneo de zona central en empleo y vivienda

1. SECTOR HOMOGÉNEO DE ZONA CENTRAL				SHC.
ES EL ÁREA QUE OCUPA EL CASCO DE FUNDACIÓN CON CENTRO EN EL PARQUE BENAVIDES, LO CONFORMAN NUEVE CUADRAS.				
2. COMPONENTES		CENTRO DE FUNDACIÓN		
A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO		TRATAMIENTOS		ÁREA
PREDIOS URBANIZADOS		CH. – TCC.		6.8 HAS
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
SISTEMA VIAL		CALLES	20-21	NARANJA
		CARRERAS	9-10	AMARILLO
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		DESCRIPCIÓN		ÁREA
		PARQUE PRINCIPAL, ATRIO, ANDENES.		2.2 HAS
C. EQUIPAMIENTO		DESCRIPCIÓN		
INSTITUCIONAL		ALCALDÍA, CONCEJO, CARCEL, POLICIA, JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, PERSONERÍA MUNICIPAL, CASA DE LA CULTURA., UMATA, COAGROINZA, COMITÉ DE CAFETEROS, REGISTRADURÍA MUNICIPAL DEL ESTADO CIVIL, DEFENSA CIVIL.		
RELIGIOSOS		IGLESIA PRINCIPAL, CASA CURAL, CASA HERMANAS DE LA PRESENTACIÓN, SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL.		
SERVICIOS		BANCO AGRARIO, INVERSORA S.A. TELECOM, COESAN, COOTRANSMAGDALENA, COPETRAN, TRANSCARMEN, EMPRESA DE ACUEDUCTO, NOTARIA ÚNICA.		
EDUCATIVOS		ESCUELA URBANA MARÍA AUXILIADORA		
RECREATIVOS		PARQUE PRINCIPAL.		
		ÁREA TOTAL		9.9 HAS
3. USO		AEV.	OCUPAC.	DENSID.
A. RESIDENCIALES				ALTURA
VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
B. EMPLEO				
COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2.	40%	
INDUSTRIA		TIPO B. INCOMPATIBLE	-	-
INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	40%	



ZONA HOMOGÉNEA: CENTRAL EN EMPLEO VIVIENDA	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
<b>PROYECTOS</b>			
• REUBICACIÓN CENTRAL DE TRANSPORTES	X	X	
• REUBICACIÓN VENTAS AMBULANTES DEL PARQUE		X	
• PEATONALIZACIÓN DE CALLES ALREDEDOR DEL PARQUE			X
• REUBICACIÓN LA CANCHA ADAPTADA FRENTE A LA ALCALDIA		X	
• REUBICACIÓN CARCEL Y ESTACIÓN DE POLICIA	x		
• IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO MARCOS DE PLAZA	X		
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTOS MARCOS DE PLAZA PARA RESTAURACIÓN.</b>		

### 5.1.43. Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Jesús Nazareno

1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA J. NAZARENO				SHIV1.
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
<b>2. COMPONENTES</b>		<b>BARRIO JESÚS NAZARENO</b>		
<b>A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO</b>		TRATAMIENTOS		ÁREA
PREDIOS SIN URBANIZAR		CA. - DIVR.		1.9 HAS
PREDIOS URBANIZADOS		CH. - TCC.		7.7 HAS
<b>B. SISTEMA ESTRUCTURANTE</b>		DESCRIPCIÓN	No.	COLOR
SISTEMA VIAL		CALLES	22 A 25	AMARILLO
		CARRERAS	8 A 11	AMARILLO
		DESCRIPCIÓN	ÁREA	
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		PARQUE PRINCIPAL, ANDENES.	0.4 HAS	
<b>C. EQUIPAMIENTO</b>		DESCRIPCIÓN		
INSTITUCIONAL		SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL, ASOCIACIÓN DE USUARIOS DE ANTENA PARABÓLICA, MUSEO NATURAL DE AVES Y CURIOSIDADES COLEGIO BETLEHEMITAS.		
RELIGIOSOS		CAPILLA JESÚS NAZARENO, CASA HERMANAS BETLEHEMITAS.		
SERVICIOS		HOGAR SAN JOSÉ, CONSULTORIO ODONTOLÓGICO EPS.		
EDUCATIVOS		COLEGIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS		
RECREATIVOS		PARQUE PRINCIPAL FRANCISCO BENAVIDES		
		ÁREA TOTAL		11.0 HAS
<b>3. USO</b>		AIV.	OCUPAC.	DENSID.
<b>A. RESIDENCIALES</b>				ALTURA
VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
<b>B. EMPLEO</b>				2 PISOS
COMERCIO		TIPO A, GRUPO 1.	40%	
				1 PISO
INDUSTRIA		INCOMPATIBLE	-	-
INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	1 PISO

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA JESÚS NAZARENO	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
<b>PROYECTOS</b>			
PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X		
CONTROL DE IMPACTO URBANO DEL CENTRO		X	
PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QDA. EL ZANJÓN.			x
• IMPLEMENTAR ESPACIO PUBLICO Y RECREATIVO		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA .</b>		



**5.1.44 Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio San Vicentico.**

<b>1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA S. VICENTICO</b>				<b>SHIV2.</b>
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
<b>2. COMPONENTES</b>		<b>BARRIO SAN VICENTICO</b>		
<b>A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO</b>		<b>TRATAMIENTOS</b>		<b>ÁREA</b>
PREDIOS SIN URBANIZAR		<b>DIVS. - DIVR.</b>		7.7 HAS
PREDIOS URBANIZADOS		<b>CU.</b>		9.6 HAS
<b>B. SISTEMA ESTRUCTURANTE</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>No.</b>	<b>COLOR</b>
SISTEMA VIAL		CALLES	23 A 27	AMARILLO
		CARRERAS	11 A 15	AMARILLO
		<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREA</b>	
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		PLAZA FEDERICO OZANAN, PARQUE SAN VICENTICO, PEATONALES 23, 24, 25, 25A, 25B,		1.1 HAS
<b>C. EQUIPAMIENTO</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>		
INSTITUCIONAL		ASOCIACIÓN DE PADRES DE FAMILIA DE LA ESCUELA URBANA DEL BARRIO SAN VICENTICO.		
RELIGIOSOS		CAPILLA DE SAN VICENTICO, CEMENTERIO Y CAPILLA		
SERVICIOS EDUCATIVOS		NO POSEE. ESCUELA PÚBLICA SAN VICENTICO, GUARDERÍA LOS CHATICOS		
RECREATIVOS		CANCHA PARA PRACTICA DE FÚTBOL CALLE 26, PARQUE SAN VICENTICO, PLAZA FEDERICO OZANAN.		
		<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>19.8 HAS</b>
<b>3. USO</b>		<b>AIV.</b>	<b>OCUPAC.</b>	<b>DENSID.</b>
<b>A. RESIDENCIALES</b>				<b>ALTURA</b>
VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
<b>B. EMPLEO</b>				
COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2.	20%	
INDUSTRIA		TIPO B. PEQUEÑA GRUPOS 1 Y 2	20%	En la Viv.
INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	40%	

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA SAN VICENTICO	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
<b>PROYECTOS</b>			
ADECUACIÓN DE LOS ACABADOS, SANEAMIENTO VIVIENDA	X		
ADECUACIÓN ESCENARIO DEPORTIVO		X	
PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL SECTOR DE LOS PINOS		X	
• ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ANDENES		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>ADECUACIÓN DE LOS ACABADOS DE LA VIVIENDA .</b>		



**5.1.45 Del Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio La Raíz.**

<b>1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA LA RAÍZ</b>				<b>SHIV3.</b>
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
<b>2. COMPONENTES</b>		<b>BARRIO LA RAÍZ</b>		
<b>A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO</b>	TRATAMIENTOS			ÁREA
PREDIOS SIN URBANIZAR	<b>CA. – DIVS.</b>			11 HAS
PREDIOS URBANIZADOS	<b>DIVR.</b>			4.4 HAS
<b>B. SISTEMA ESTRUCTURANTE</b>	DESCRIPCIÓN	No.	COLOR	ÁREA
SISTEMA VIAL	CALLES	20 A 25	AMARILLO	1.6 HAS
	CARRERAS	4 A 8	AMARILLO	
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	DESCRIPCIÓN			ÁREA
	PEATONAL CALLE 21 ENTRE CRAS 4-5, ANDENES			0.6 HAS
<b>C. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL</b>	DESCRIPCIÓN			
	NO POSEE			
RELIGIOSOS	NO POSEE			
SERVICIOS	CONSULTORIO ODONTOLÓGICO EPS.			
EDUCATIVOS	NO POSEE			
RECREATIVOS	NO POSEE			
<b>ÁREA TOTAL</b>				<b>17.6 HAS</b>
<b>3. USO</b>	<b>AIV.</b>	OCUPAC.	DENSID.	ALTURA
<b>A. RESIDENCIALES</b>				
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	60%	MEDIA	2 PISOS
<b>B. EMPLEO</b>				
COMERCIO	TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%		1 PISO
INDUSTRIA	RESTRINGIDO	20%	En la Viv.	1 PISO
INSTITUCIONAL	GRUPOS 1 Y 2.	20%		1 PISO

<b>ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LA RAÍZ</b>	<b>SEMÁFORO DE PRIORIDADES</b>		
	<b>CORTO</b>	<b>MEDIANO</b>	<b>LARGO</b>
<b>PROYECTOS</b>			
PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X		
ADECUACIÓN ESCENARIO DEPORTIVO		X	
PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QDA. EL ZANJÓN			X
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA.</b>		



**5.1.46. Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Las Mercedes.**

<b>1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA MERCEDES</b>				<b>SHIV4.</b>
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
<b>2. COMPONENTES</b>		<b>BARRIO LAS MERCEDES</b>		
<b>A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO</b>		<b>TRATAMIENTOS</b>		<b>ÁREA</b>
PREDIOS SIN URBANIZAR		<b>CA. - DIVS. - DIVR.</b>		12.5 HAS
PREDIOS URBANIZADOS		<b>RHVE.</b>		13.4 HAS
<b>B. SISTEMA ESTRUCTURANTE</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>No.</b>	<b>COLOR</b>
SISTEMA VIAL		CALLES	15 A 20	AMARILLO
		CARRERAS	4 A 8	AMARILLO
		<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREA</b>	
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		ANDENES, PEATONAL		1.1 HAS
<b>C. EQUIPAMIENTO</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>		
INSTITUCIONAL		NO POSEE		
RELIGIOSOS		NO POSEE		
SERVICIOS		MATADERO MUNICIPAL, PLAZA DE FERIAS, RADIO LENGUERKE		
EDUCATIVOS		COLEGIO COOPERATIVO SALESIANO SANTO TOMÁS, COLEGIO DEPARTAMENTAL SANTO TOMÁS JORNADA NOCTURNA		
RECREATIVOS		UN LOTE PARA FUTURO PARQUE CRA 8 - CALLE 17		
<b>3. USO</b>		<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>29.8 HAS</b>
		<b>AIV.</b>	<b>OCUPAC.</b>	<b>DENSID.</b>
<b>A. RESIDENCIALES</b>				<b>ALTURA</b>
VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
<b>B. EMPLEO</b>				
COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%	
INDUSTRIA		RESTRINGIDO	20%	En la Viv.
INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	

<b>ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LAS MERCEDES</b>	<b>SEMÁFORO DE PRIORIDADES</b>		
<b>PROYECTOS</b>	<b>CORTO</b>	<b>MEDIANO</b>	<b>LARGO</b>
PROYECTO DE CIUDADELA EDUCATIVA	X		
REUBICACIÓN DEL MATADERO		X	
PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QDA. UCHUVAL			X
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTO DE CIUDADELA EDUCATIVA.</b>		



**5.1.47 Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Santa Bárbara.**

<b>1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA S. BÁRBARA</b>				<b>SHIV5.</b>
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
<b>2. COMPONENTES</b>		<b>BARRIO SANTA BÁRBARA</b>		
<b>A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO</b>	<b>TRATAMIENTOS</b>			<b>ÁREA</b>
PREDIOS SIN URBANIZAR	<b>CA. - DIVR.</b>			4.8 HAS
PREDIOS URBANIZADOS	<b>CH.</b>			17.3 HAS
<b>B. SISTEMA ESTRUCTURANTE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>No.</b>	<b>COLOR</b>	<b>ÁREA</b>
SISTEMA VIAL	CALLES	20 A 25	AMARILLO	2.4 HAS
	CARRERAS	8 A 13	AMARILLO	
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	<b>DESCRIPCIÓN</b>			<b>ÁREA</b>
	PARQUE SANTA BÁRBARA, ATRIO CAPILLA, ANDENES, ZONA MIRADOR, PEATONAL LENGUERKE.			0.9 HAS
<b>C. EQUIPAMIENTO</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>		
INSTITUCIONAL	JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL URBANA MUNICIPIO DE ZAPATOCA, DIRECCIÓN DE AGRUPACIONES ESCOLARES, COOPERATIVA DE CAFICULTORES, ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE BANDA CIUDADANA, REGISTRADURÍA INSTRUMENTOS PÚBLICOS.			
RELIGIOSOS	CAPILLA SANTA BÁRBARA, CASA DE EJERCICIOS, SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL.			
SERVICIOS	PLAZA DE MERCADO, ELECTRIFICADORA DE SANTANDER, SODIGAS, COMFENALCO, COMURDESAN LTDA, COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ZAPATOCA, COOPERATIVA INDUSTRIAL PRODUCCIÓN Y COMERCIO.			
EDUCATIVOS	ESCUELA URBANA FRANCISCO BASILIO DE BENAVIDES			
RECREATIVOS	PARQUE SANTA BÁRBARA, MIRADOR.			
<b>ÁREA TOTAL</b>				<b>25.4 HAS</b>
<b>3. USO</b>	<b>AIV.</b>	<b>OCUPAC.</b>	<b>DENSID.</b>	<b>ALTURA</b>
<b>A. RESIDENCIALES</b>				
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	60%	MEDIA	2 PISOS
<b>B. EMPLEO</b>				
COMERCIO	TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%		1 PISO
INDUSTRIA	RESTRINGIDO	20%	En la Viv.	1 PISO
INSTITUCIONAL	GRUPOS 1 Y 2.	20%		1 PISO

<b>ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA SANTA BÁRBARA</b>	<b>SEMÁFORO DE PRIORIDADES</b>		
<b>PROYECTOS</b>	<b>CORTO</b>	<b>MEDIANO</b>	<b>LARGO</b>
PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X	X	X
ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ANDENES	X	X	X
MIRADOR PROTECCIÓN AMBIENTAL CANÓN QDA. ZAPATOCA	X	X	X
• PROYECTO DE CIRCUITO PEATONAL	X	X	X
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA.</b>		



### 5.1.48 Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio La Loma

<b>1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA LA LOMA</b>				<b>SHIV6.</b>
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
<b>2. COMPONENTES</b>		<b>BARRIO LA LOMA</b>		
<b>A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO</b>		<b>TRATAMIENTOS</b>		<b>ÁREA</b>
PREDIOS SIN URBANIZAR		<b>DIVS.</b>		2.9 HAS
PREDIOS URBANIZADOS		<b>CH.</b>		9.6 HAS
<b>B. SISTEMA ESTRUCTURANTE</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>No.</b>	<b>COLOR</b>
SISTEMA VIAL		CALLES	19 A 23	AMARILLO
		CARRERAS	11 A 13	AMARILLO
		<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREA</b>	
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		PEATONAL CALLE LENGUERKE, MIRADOR, PEATONAL CALLE 20 A, PEATONAL DEL CARACOL CRA 12, ANDENES.		0.5 HAS
<b>C. EQUIPAMIENTO</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>		
INSTITUCIONAL		JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO, JUZGADO 21 DE INSTRUCCIÓN CRIMINAL.		
RELIGIOSOS		CAMPO SANTO Y LA CAPILLA.		
SERVICIOS		HOGAR DE BIENESTAR FAMILIAR, CONSULTORIO MÉDICO.		
EDUCATIVOS		NO POSEE		
RECREATIVOS		MIRADOR.		
		<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>14.3 HAS</b>
<b>3. USO</b>		<b>AIV.</b>	<b>OCUPAC.</b>	<b>DENSID.</b>
<b>A. RESIDENCIALES</b>				<b>ALTURA</b>
VIVIENDA		UNIFAMILIAR	60%	MEDIA
<b>B. EMPLEO</b>				
COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%	1 PISO
INDUSTRIA		RESTRINGIDO	20%	En la Viv.
INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	1 PISO

<b>ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LA LOMA</b>	<b>SEMÁFORO DE PRIORIDADES</b>		
	<b>CORTO</b>	<b>MEDIANO</b>	<b>LARGO</b>
<b>PROYECTOS</b>			
PROYECTO DE CIRCUITO PEATONAL		X	
PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X		
MIRADOR DEL CAÑÓN DE LA QDA. ZAPATOCA			X
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS, ADECUACIÓN DE ANDENES		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA.</b>		



**Artículo 159º Sector homogéneo de zona intensivo en vivienda Barrio Las Flores**

<b>1. SECTOR HOMOGÉNEO INTENSIVO EN VIVIENDA LAS FLORES</b>				<b>SHIV7.</b>
DONDE CASI DE FORMA EXCLUSIVA SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ES EL LUGAR DORMITORIO, LOS FLUJOS NO SON REPRESENTATIVO, EN ALGUNOS CASOS APARECEN OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO INSTITUCIONAL.				
<b>2. COMPONENTES</b>		<b>BARRIO LAS FLORES, LENGUERKE, SAN BERNARDO</b>		
<b>A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO</b>	<b>TRATAMIENTOS</b>			<b>ÁREA</b>
PREDIOS SIN URBANIZAR	<b>DIV</b>			3.9 HAS
PREDIOS URBANIZADOS	<b>RHVE.</b>			11.9 HAS
<b>B. SISTEMA ESTRUCTURANTE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>No.</b>	<b>COLOR</b>	<b>ÁREA</b>
SISTEMA VIAL	CALLES	11 A 15	AMARILLO	1.7 HAS
	CARRERAS	6 A 13	AMARILLO	
	<b>DESCRIPCIÓN</b>			<b>ÁREA</b>
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	ANDENES, MIRADOR.			0.6 HAS
<b>C. EQUIPAMIENTO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>			
INSTITUCIONAL	JUNTA MUNICIPAL DE DEPORTES			
RELIGIOSOS	COLEGIO SEMINARIO DE ZAPATOCA, CAPILLA SAN ANTONIO.			
SERVICIOS EDUCATIVOS	HOGAR SAN ANTONIO, COTRANZA, INSTITUTO TÉCNICO INDUSTRIAL JUAN XXIII, ESCUELA INDUSTRIAL JUAN XXIII, CENTRO DOCENTE DIVINO NIÑO, INSTITUTO POLITÉCNICO JOSÉ CFI ESTINO			
RECREATIVOS	POLIDEPORTIVO MUNICIPAL, CANCHA DEL PARQUE INFANTIL.			
	<b>ÁREA TOTAL</b>			<b>18.1 HAS</b>
<b>3. USO</b>	<b>AIV.</b>	<b>OCUPAC.</b>	<b>DENSID.</b>	<b>ALTURA</b>
<b>A. RESIDENCIALES</b>				
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	60%	MEDIA	2 PISOS
<b>B. EMPLEO</b>				
COMERCIO	TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%		1 PISO
INDUSTRIA	PEQUEÑA GRUPOS 1 Y 2	20%	En la Viv.	1 PISO
INSTITUCIONAL	GRUPOS 1 Y 2.	20%		1 PISO

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LAS FLORES	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
<b>PROYECTOS</b>			
PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO	X		
REUBICACIÓN LUGARES PARA ALMACENAMIENTO DE ACOPIO		X	
PARQUE MALLA TRANSVERSAL			X
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO.</b>		



### 5.1.50 Del Sector homogéneo de zona perimetral.

<b>1. SECTOR HOMOGÉNEO DE ZONA PERIMETRAL</b>				<b>SHP.</b>
CORRESPONDIENTE AL PERÍMETRO, BORDE O LÍMITE DE LA CABECERA MUNICIPAL CON LA ZONA RURAL, QUE A PESAR DE TENER DEFINIDO UN CLARO TRAZADO RETICULAR, EN SU GRAN MAYORÍA LO CONFORMAN LOTES CON POTENCIAL URBANIZABLE O CON ACTIVIDADES DE TRANSICIÓN URBANO – RURAL COMO LO SON LAS ACTIVIDADES DE TIPO AGROPECUARIO.				
<b>2. COMPONENTES</b>				
<b>A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO</b>	TRATAMIENTOS			ÁREA
PREDIOS SIN URBANIZAR	<b>PLAN PARCIAL</b>			37.5 HAS
PREDIOS URBANIZADOS	<b>DIVS.</b>			9.6 HAS
<b>B. SISTEMA ESTRUCTURANTE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>No.</b>	<b>COLOR</b>	<b>ÁREA</b>
SISTEMA VIAL	CALLES	3 A 10	AMARILLO	5.0 HAS
	CARRERAS	7 A 13	AMARILLO	
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	ESTRUCTURA RETICULAR PEATONAL			1.9 HAS
<b>C. EQUIPAMIENTO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>			
INSTITUCIONAL	NO POSEE			
RELIGIOSOS	NO POSEE			
SERVICIOS	NO POSEE			
EDUCATIVOS	NO POSEE			
RECREATIVOS	NO POSEE			
	<b>ÁREA TOTAL</b>			<b>54 HAS</b>
<b>3. USO</b>	<b>AEV. - PROTECCION</b>	<b>OCUPAC.</b>	<b>DENSID.</b>	<b>ALTURA</b>
<b>A. RESIDENCIALES</b>				
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	50%	ALTA	2 PISOS
<b>B. EMPLEO</b>				
COMERCIO	TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%		1 PISO
INDUSTRIA	RESTRINGIDO	20%	En la Viv.	1 PISO
INSTITUCIONAL	GRUPOS 1 Y 2.	20%		1 PISO

ZONA HOMOGÉNEA: PERIMETRAL	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
<b>PROYECTOS</b>			
PLAN GENERAL DE VIVIENDA 100 UNIDADES	X		
ADOPCIÓN DE UN PERFIL VIAL CON ANDEN Y ANTEJARDIN	A.	X	
PARQUE MALLA TRANSVERSAL		X	
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS			X
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN GENERAL DE VIVIENDA 100 UNIDADES.</b>		



**5.1.51 Del Sector homogéneo de eje Carrera 9 o Calle Real.**

<b>1. SECTOR HOMOGÉNEO DE EJE CARRERA 9</b>				<b>SHE9.</b>
CORRESPONDIENTE A LOS DESARROLLOS DE ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y VIVIENDA, GENERANDO UNA MIXTURA COMPLEJA QUE A SU VEZ SE DESPLIEGA A LO LARGO DEL EJE VIAL, POR SU EMLAZAMIENTO GENERAN EL MAYOR MOVIMIENTO DE FLUJOS Y SE CONVIERTEN EN VERDADERAS VITRINAS COMERCIALES PARA LOS HABITANTES DE OTROS MUNICIPIOS Y VEREDAS.				
<b>2. COMPONENTES</b>		<b>CARRERA 9 - CALLE REAL</b>		
<b>A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO</b>		<b>TRATAMIENTOS</b>		<b>ÁREA</b>
PREDIOS SIN URBANIZAR		<b>DIEV</b>		HAS
PREDIOS URBANIZADOS		<b>REV</b>		HAS
<b>B. SISTEMA ESTRUCTURANTE</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>No.</b>	<b>COLOR</b>
SISTEMA VIAL		CALLES		
		CARRERAS	9	ROJO
		<b>DESCRIPCIÓN</b>		<b>ÁREA</b>
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		ANDENES		HAS
<b>C. EQUIPAMIENTO</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>		
INSTITUCIONAL				
RELIGIOSOS				
SERVICIOS				
EDUCATIVOS				
RECREATIVOS				
		<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>HAS</b>
<b>3. USO</b>		<b>AEV.</b>	<b>OCUPAC.</b>	<b>DENSID.</b>
<b>A. RESIDENCIALES</b>				<b>ALTURA</b>
VIVIENDA		UNIFAMILIAR	80%	BAJA
<b>B. EMPLEO</b>				2 PISOS
COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B.	20%	
INDUSTRIA		PEQUEÑA GRUPOS 1 Y 2	20%	En la Viv.
INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%	1 PISO
<b>C. INCOMPATIBLES</b>		MEDIANA INDUSTRIA GRUPO 2		1 PISO

<b>ZONA HOMOGÉNEA: DE EJE CARRERA 9</b>	<b>SEMÁFORO DE PRIORIDADES</b>		
<b>PROYECTOS</b>	<b>CORTO</b>	<b>MEDIANO</b>	<b>LARGO</b>
REUBICACIÓN DE LOS SECTORES DE ACOPIO DE LA PLAZA		X	
PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO	X		
ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES.			X
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO</b>		



**Del Sector homogéneo de eje Carrera 10.**

<b>1. SECTOR HOMOGÉNEO DE EJE CARRERA 10</b>				<b>SHE10</b>	
CORRESPONDIENTE A LOS DESARROLLOS DE ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y DE VIVIENDA, SECTOR QUE DEBE SU CONSOLIDACIÓN GRACIAS A LA UBICACIÓN DE LA PLAZA DE MERCADO, UNO DE LOS CENTROS DE INTERCAMBIO INTERMUNICIPAL TANTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS Y COMERCIALES MÁS FUERTES DE LA CABECERA Y CON MAYOR IMPACTO DE USO A SU ALREDEDOR, GENERANDO USOS COMPLEMENTARIOS QUE ACTIVAN ECONÓMICAMENTE LA ZONA.					
<b>2. COMPONENTES</b>		<b>CARRERA 10</b>			
<b>A. SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO</b>		<b>TRATAMIENTOS</b>		<b>ÁREA</b>	
PREDIOS SIN URBANIZAR		<b>DIEV</b>		HAS	
PREDIOS URBANIZADOS		<b>REV</b>		HAS	
<b>B. SISTEMA ESTRUCTURANTE</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>No.</b>	<b>COLOR</b>	
SISTEMA VIAL		CALLES			
		CARRERAS	10	ROJO	
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		<b>DESCRIPCIÓN</b>		<b>ÁREA</b>	
		ANDENES		HAS	
<b>C. EQUIPAMIENTO</b>		<b>DESCRIPCIÓN</b>			
INSTITUCIONAL					
RELIGIOSOS					
SERVICIOS					
EDUCATIVOS					
RECREATIVOS					
		<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>HAS</b>	
<b>3. USO</b>		<b>AEV.</b>	<b>OCUPAC.</b>	<b>DENSID.</b>	<b>ALTURA</b>
<b>A. RESIDENCIALES</b>					
VIVIENDA		UNIFAMILIAR	80%	BAJA	2 PISOS
<b>B. EMPLEO</b>					
COMERCIO		TIPO A, GRUPOS 1 Y 2. TIPO B. RECREATIVOS GRUPO 1	20%		1 PISO
INDUSTRIA		PEQUEÑA GRUPOS 1 Y 2	20%	En la Viv.	1 PISO
INSTITUCIONAL		GRUPOS 1 Y 2.	20%		1 PISO
<b>C. INCOMPATIBLES</b>		MEDIANA INDUSTRIA			
		GRUPO 2			

<b>ZONA HOMOGÉNEA: DE EJE CARRERA 10</b>	<b>SEMÁFORO DE PRIORIDADES</b>		
	<b>CORTO</b>	<b>MEDIANO</b>	<b>LARGO</b>
<b>PROYECTOS</b>			
REUBICACIÓN DE LOS SECTORES DE ACOPIO DE LA PLAZA	X	X	
PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO	X		
ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES.			X
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO</b>		

**5.1.53. Definición de las unidades de actuación urbanística**



Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del Esquema de Ordenamiento territorial y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la ley 388 de ordenamiento territorial.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente, o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Estas unidades de actuación urbanística se registrarán el acuerdo municipal donde se convertirán en artículos de ley y que deberán ser ejecutados por las siguientes administraciones bajo la dirección de la secretaría de planeación, los programas de vivienda subsidiada se desarrollarán en los suelos disponibles para este tipo de actividad, los cuales están demarcados por el perímetro de usos del suelo de expansión y por medio del mecanismo de los planes parciales para el caso del municipio de Zapotoca comprendidos por los predios del barrio las Flores y el predio localizado al norte de la cabecera en la salida que conduce a San Vicente.

La gran visión que se plasma por medio de los estudios con la comunidad y los estudios técnicos se podrá convertir en realidad gracias al empeño que las administraciones futuras se propongan en conocer los lineamientos y las condicionantes o prioridades que aquí se establezcan, el desconocimiento de los contenidos, programas y proyectos aquí fijados, será un agravante para convertir en realidad el sueño que la población y los técnicos lograron plasmar en el presente EOT. Por consiguiente será obligación de las administraciones conocer y adoptar los lineamientos establecidos en estas páginas.

#### **5.1.54. De la definición de las afectaciones:**

Las afectaciones son áreas que se definen a partir de los ejes viales y los elementos constitutivos naturales y artificiales del sistema de protección ambiental. Con relación a la escala (metropolitana o local) las afectaciones son definidas por la respectiva autoridad competente. Las afectaciones constituyen franjas de terreno no urbanizable que debe ser respetado a fin de complementar el plan vial y de proteger el medio ambiente y los recursos naturales.

#### **5.1.55. Clases de afectaciones.**

Para el Esquema de Ordenamiento Territorial de Zapotoca se definirán dos tipologías de afectaciones

5.1.55.1 Afectaciones viales. Son aquellas que producen los ejes viales y se define como la calzada (incluido el separador según el tipo de vía), la zona verde de aislamiento vial, el andén y el retiro anterior a cada lado del eje de la vía.

5.1.55.2 Afectaciones ambientales. Son aquellas que producen los elementos constitutivos naturales y artificiales del sistema de protección ambiental del municipio.



#### **5.1.56. Elementos de las afectaciones.**

Para el Municipio de Zapatoca identificamos los siguientes elementos de las afectaciones viales

5.1.56.1. Calzada. Es la zona de la vía destinada a la circulación vehicular.

5.1.56.2. Zona verde. Es la zona paralela a la calzada con tratamiento de superficie vegetal destinada al ensanche de la calzada. En el suelo urbano no deberá ser inferior a 1.50 metros

5.1.56.3. Andén. Es la franja que forma parte de la vía, componente fundamental y estructurante del espacio público, destinado al uso peatonal. En el sector urbano no deberá ser inferior a 1.50 metros

#### **5.1.57. Elementos de las afectaciones ambientales:**

Encontramos los siguientes elementos:

5.1.57.1 Ronda hídrica de protección: Es la franja medida a partir del borde del cauce definida en el presente acuerdo

5.1.57.2 Zona de manejo del espacio público: Es la franja medida a partir del borde de la ronda hídrica de protección definida en el presente acuerdo.

#### **5.1.58. Tratamientos en las afectaciones.**

Adóptense los siguientes tratamientos superficiales

5.1.58.1 Tratamientos en afectaciones viales. La calzada deberá pavimentarse, la zona verde empedrarse con arborización y el andén encementarse. En la zona rural, la calzada de las vías rurales se deberá llevar a nivel de afirmado o recebo.

5.1.58.2 Tratamientos en afectaciones ambientales. Las rondas hídricas serán de protección, situación que no implica derechos transferibles.

#### **5.1.59. De las áreas de cesión pública y privada para desarrollo de nuevas urbanizaciones:**

El desarrollo de urbanizaciones en el Municipio de Zapatoca, deberá contemplar las cesiones en Áreas de Cesión Pública y Áreas de Cesión Privada y se definen con carácter obligatorio, las porciones de terreno que el urbanizador está obligado a dar a título gratuito al Municipio y a título de propiedad colectiva a los copropietarios de las urbanizaciones cerradas. Las Áreas de Cesión Pública y Privada se calcularán sobre el área neta urbanizable del terreno por urbanizar.

#### **5.1.60 De las áreas de cesión pública**

El Área de Cesión Pública se define como el terreno entregado para uso público por parte del urbanizador, a fin de conformar las zonas recreativas, de equipamiento



comunal, y zonas complementarias a los sistemas viales. Esta área de cesión debe ser de entrega obligatoria en todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en zonas de desarrollo, áreas suburbanas y áreas de expansión; no podrá estar ubicada sobre zonas de riesgo o áreas de protección urbana o ambiental.

#### **5.1.61. Distribución de la cesión pública.**

La cesión pública se utilizara para equipamiento urbano, equipamiento comunal, espacio público y recreación. No debe ser inferior al 22 % del área del lote donde se desarrollará el proyecto.

De los cuales para Equipamiento Público mínimo el 7 %; Para equipamiento comunal público 5 %; Para espacio público y áreas verdes 10 %.

#### **5.1.62. De los usos y tratamientos de las áreas de cesión pública**

Las Áreas de Cesión Pública estarán sometidas a las disposiciones de uso colectivo y bien público de acuerdo con las siguientes indicaciones:

5.1.62.1 Equipamiento: Recreación: parques urbanos

5.1.62.2 Equipamiento comunal público: Escenarios deportivos locales, Sitios de Culto, Centros Culturales, Centros Comunales.

5.1.62.3 Espacio Público:

#### **5.1.63. Áreas de cesión privada.**

El Área de Cesión Privada se define como el área de terreno entregado para uso colectivo a título de copropiedad dentro del desarrollo urbanístico, no importando de qué tipo de urbanización se trate, por parte del urbanizador a fin de conformar las zonas recreativas, de equipamiento comunal, y zonas complementarias a los sistemas viales internos del conjunto. Esta área de cesión debe ser de entrega obligatoria en todos los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en zonas de desarrollo, áreas suburbanas y áreas de expansión; no podrá ser negociable, ni estar ubicada sobre zonas de riesgo o áreas de protección urbana o ambiental. Las construcciones que se realicen al interior de las Áreas de Cesión Privada serán ejecutada en su totalidad por el urbanizador.

#### **5.1.64. Distribución de la cesión privada.**

La cesión privada se distribuye de la siguiente manera:

5.1.64.1 Cesión de Equipamiento y Áreas Verdes Comunales. Corresponde a la porción del área neta del lote por urbanizar que se entregará a los propietarios del conjunto cerrado como elemento de equipamiento comunal privado completamente construido para zonas verdes y/o para el sistema peatonal.

5.1.64.2 Cesión Vial y Parqueaderos: Corresponde a las áreas destinadas para el desarrollo de vías internas y el sistema interno de parqueaderos privados y/o visitantes. Las vías internas de los proyectos de urbanizaciones no serán inferior a 6



metros de calzada y los elementos de andén y zona verde ya indicados en este acuerdo.

#### **5.1.65. Porcentaje de cesión privada para usos residenciales.**

El porcentaje de la distribución de las áreas de cesión privada serán de la siguiente manera:

Para Equipamiento comunal privado: no será inferior al 5 % del área neta urbanizable del proyecto; Para zonas verdes comunales, no será inferior al 5 % del área neta urbanizable; Para zonas peatonales el 5 % del área neta urbanizable; para Vías y parqueaderos, el 10 % del Área Neta Urbanizable.

Y sus usos se establecerán de la siguiente manera: El equipamiento comunal privado: salón múltiple, cancha múltiple, piscina; Zona Verde Comunal: Áreas verdes, juegos infantiles; Espacio Público: sendero peatonal; y Vías internas y áreas de parqueo.

#### **5.1.66 Del procedimiento para la entrega de las áreas de cesión pública y privada.**

Las Áreas de Cesión Pública y Privada se entregarán de manera obligatoria a través de Escrituras Públicas. Los terrenos y obras entregadas como producto de las Áreas de Cesión Pública serán escriturados al Municipio en los términos que señale la Ley. De la misma manera los terrenos y obras entregadas como producto de las Áreas de Cesión Privada deberán constar en el documento de propiedad colectiva o propiedad horizontal que se anexa a cada escritura de venta de las unidades del conjunto cerrado.

### **5.2. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL**

#### **5.2.1. Del Modelo Territorial rural.**

El modelo territorial rural del Municipio de Zapotoca, se consolidó con la conformación de cuatro subregiones de características homogéneas tomando como base aspectos tales como tipos de suelos, infraestructura básica para su desarrollo y bienestar, condiciones hidroclimáticas, límites naturales como quebradas, filos, etc, que nos establece un desarrollo microregional articulado a las propuestas del orden municipal y regional.

#### **5.2.2. De las políticas de ordenamiento rural.**

Se definen las siguientes políticas de ordenamiento rural:

5.2.2.1 Se busca un desarrollo rural que implique una mejor calidad de vida de la población, el uso y protección de los recursos naturales y el crecimiento económico y social del habitante rural del Municipio.

5.2.2.2 El Municipio de Zapotoca desarrollará las acciones territoriales tendientes a suplir las deficiencias en infraestructura básica del desarrollo identificadas en el diagnóstico.



5.2.2.3 El Municipio deberá establecer una estructura para el mercadeo de productos denominados de Economía Campesina, identificados en el ámbito internacional como Agricultura Ecológica. Se buscará homologar estos conceptos a través de desarrollo de instrumentos de calificación nacional e internacional y del uso de tecnologías ambientalmente sostenibles en la actividad agropecuaria.

5.2.2.4 Las actividades humanas en el sector rural que impliquen el uso del recurso hídrico deberán desarrollar sistemas de tratamiento de las mismas previo al vertimiento a quebradas y ríos.

5.2.2.5 El Municipio del Suelo establecerá su uso de acuerdo a las potencialidades identificadas y relacionadas en los Planos de Uso Potencial y de Uso Recomendado, los cuales hacen parte integral del presente acuerdo. Los bosques naturales existentes serán preservados y sólo se permitirán el aprovechamiento de sus productos para actividades experimentales.

5.2.2.6 Los ejes viales que estén en los límites entre el sector urbano y el sector rural se constituirán en bordes a fin de evitar la expansión de la zona urbana.

5.2.2.7 El territorio rural tendrá una función en el desarrollo integral del territorio. Su desarrollo se sustentará en desarrollo de proyectos productivos, la protección ambiental y la protección social de sus habitantes. Sustentará la población urbana y rural con la producción esencial de alimentos. Configurarán parte de la seguridad alimentaria de la población de Zapatoca y exportará sus excedentes.

5.2.2.8 Buscará inobjetablemente la conservación y protección de sus recursos hídricos, como mecanismo estratégico para optimizar su desarrollo agrario.

Hacen parte del suelo rural los terrenos e inmuebles localizados en las áreas Suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural.

### **5.2.3. De los Límites Municipales. LOCALIZACIÓN**

El municipio de Zapatoca está localizado en el centro del departamento de Santander, pertenece al Provincia de Mares, Región de Centro – Oriente. El casco urbano se encuentra en una altiplanicie rodeada de región montañosa. Se logró recuperar información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, respecto a los límites:

Con el Municipio de Girón, por el Nororiente, con el Río Sogamoso al medio partiendo de la desembocadura de la Q. Los Fríos o de Las Juntas en el Río Sogamoso, lugar donde concurren los Municipios de Zapatoca, Girón y Los Santos. De ahí aguas abajo, por el río Sogamoso hasta donde le desemboca la quebrada de Zapatoca, lugar de concurso de los Municipios Betulia, Girón y Zapatoca

Con el Municipio de los Santos, por el Oriente, con el río Sogamoso al medio, partiendo de la desembocadura de la Q. Los Fríos o de Las Juntas en el Río Sogamoso, lugar donde concurren los Municipios de Zapatoca, Girón y Los Santos, hasta encontrar la confluencia de los ríos Suárez y Chicamocho.



Con el Municipio de Barichara, por el Sur, con el río Suárez al medio, desde la desembocadura de la Q. Pao, al Río Suárez, aguas abajo, hasta la encontrar la desembocadura de la quebrada Las Burras en el río Suárez, sitio de confluencia de los municipios Zapatoca, Barichara y Villanueva.

Con el Municipio de Galán, por el Sur, con todo el cauce de la Q. Pao al medio desde su nacimiento hasta la desembocadura en el Río Suárez.

Con el Municipio de San Vicente, por el Occidente, partiendo del nacimiento del brazo central de la Llana, límites en la cima de la cuchilla de la Paz, lugar de concurso de los Municipios de Betulia, San Vicente de Chucurí y Zapatoca, se sigue por la Q. La Llana límites, aguas abajo, hasta su desembocadura con el río Chucurí, por este río, aguas abajo, hasta donde le desemboca la Q. La Soledad, por esta quebrada, aguas arriba, hasta donde le desemboca la Q. La Esperanza; por esta quebrada, aguas arriba, hasta su intersección con el costado oriental de la Carretera que conduce a San Vicente en el sitio llamado La Plazuela; se continua por el camino real de La Esperanza en dirección general Este -E- y Noreste -NE- costado norte y occidental hasta encontrar el camino que conduce a Villanueva, se continua por el mismo camino real de la Esperanza en dirección general Sur ( S), hasta llegar a la cima de la Cuchilla La Esperanza, se sigue en dirección general Suroeste (S-O) por el filo de esta cuchilla hasta situarse frente al nacimiento del brazo norte de la cañada Ferreira, ( coordenadas planas X= 1.259.050 Y = 1.078.950 ); Se continua por esta cañada, aguas abajo, hasta su desembocadura en la Q. Del Medio; Por esta Quebrada, aguas arriba, hasta encontrar la Cuchilla de San Pablo; se sigue por el filo o ceja de esta cuchilla en dirección general Este ( E), hasta llegar a la cima del cerro Loma Redonda, en el sitio donde se unen los caminos de Pensilvania y Marisoles; se sigue en dirección general Sur ( S) por el Filo de la Cuchilla Loma Redonda, quedando las casas de la Sucesión Vásquez en Zapatoca, hasta llegar al costado sur de la carretera que conduce a Zapatoca en el Sitio llamado Loma Redonda, se continua en dirección general Sur ( S) por el filo de la Cuchilla Santa Lucia, nombre que lleva en esta región la serranía de los Cobardes o Yariguies, hasta llegar al sitio donde se inicia hacia el Oriente el filo de la Cuchilla San Francisco ( Coordenadas Planas X= 1.241.880 Y = 1.079.350), lugar de concurso de los Municipios de Galan, San Vicente de Chucurí y Zapatoca

Con el Municipio de Betulia, por el Norte, desde la confluencia de la Q. Zapatoca, con el río Sogamoso, hasta donde entra en ella la Q. La Lajita, ésta arriba hasta donde le entra la Q. De Malpaso, que es la que queda más hacia el Norte de las varias corrientes que forman dicha quebrada la Lajita, Zanja de Malpaso arriba, hasta la Cuchilla del Ramo, en el punto donde se une el camino que va de la población de Betulia, al camino que de Sardinias, conduce a Montebello, este caminos adelante hacia el Norte, hasta donde lo atraviesa, llamada la Cueva del Solano o Q. El Chato, por el Oriente, esta quebradita abajo hasta la confluencia de la Q El Ramo; Quebrada del Ramo abajo, hasta ponerse en frente de un punto llamado Matón Alto, limitando con San Vicente; Quebrada abajo, hasta donde toma el nombre de Arenosa; esta abajo hasta su confluencia con el Río Chucurí; de este punto aguas arriba, hasta encontrar la confluencia de la Q. La Maquina; de este punto aguas arriba por el cauce de la Q. La Máquina hasta **\*,\* , de allí hasta encontrar \*.\***, Dé este sitio hasta llegar a la Cima de la cuchilla de La Paz, lugar de concurso de los municipios, Betulia, San Vicente de Chucurí y Zapatoca.



Con el Municipio de Villanueva, partiendo desde la desembocadura de la quebrada Las Burras, en el río Suárez, punto de concurso de los municipios de Villanueva, Barichara y Zapatocha, se sigue el río Suárez aguas abajo hasta la confluencia con el río Chicamocha en el punto denominado Las Juntas, punto de concurso de los municipios de Villanueva, Zapatocha y Los Santos

#### **5.2.4 De la Claridad de los Limites del Municipio.**

El Municipio de Zapatocha y Betulia deberán aclarar en el transcurso del corto plazo los limites territoriales. El aclarar estos límites, le permite a los dos Municipios una garantía formal del municipio como entidad administrativa, para integrarla y participar de su organización social, política, cultural y económica con el propósito de elevar sus condiciones de calidad de vida.

#### **5.2.5. De los Corregimientos y Veredas.**

Los atributos hallados, permitió dividir el territorio del área rural en corregimientos y veredas, como se aprecia en el siguiente cuadro.

Del trabajo de los talleres y las mesas de trabajo con la comunidad, el Municipio de Zapatocha, en su zona rural responde administrativamente, a la conformación de veintiséis (26) veredas y no de las diecisiete (17) que se identificaron en el prediagnóstico. Ver Plano de Veredas

La comunidad las reconoce por su ubicación geográfica, por su capacidad de participación, por su facilidad de organización y gestión, por la proximidad de acceso a la infraestructura de servicios y equipamiento comunal (cercanía a la escuela, al puesto de salud, a las vías, etc. ), a sus características homogéneas de topografía o de relieve, como es el caso de la Vereda La Cacica, que se divide en la Vereda el Paramito, La Vereda Piedra Blanca, al Sur, y la Vereda La Cacica, localizada al Norte.

También encontramos divisiones en la vereda Chanchón, de la cual surgieron las veredas Venceremos, Villaluz y Mata de Guadua. Cerca de la cabecera municipal, encontramos el caso en la Vereda Las Flores, la cual esta dividida en la Vereda Las Flores, al Norte y Vereda Las Puentes, al Sur.

Hacia el occidente del municipio en la Vereda San Javier, se conformó una nueva vereda denominada Bellavista, quedando esta última al nororiente de la Vereda San Javier, divididas por la Quebrada La Ramera.

Por último, en la vereda Loma Redonda, se conformó una nueva Vereda, Montenegro, la cual tomó predios de la Vereda Coscal, El Batán y Loma Redonda.

Se trabajó con esta división política ( ver plano) de las veredas y se procedió a realizar un diagnóstico considerando la descripción de los ambientes o subsistemas, desarrollando una explicación, una evaluación, y una síntesis. Todo esto acompañado de una base de datos para evaluar la gestión a lo largo de la vigencia del E.O.T.

**5.2.5.1.** En los seis meses siguientes a la aprobación del plan de ordenamiento territorial la Oficina Asesora de Planeación Municipal revisará y ajustará los límites de las Veredas, al igual que al Sistema de Información Georeferenciado del Municipio de Zapatocha



**5.2.5.2.** La nueva división política Rural se implementará a partir del mediano plazo.

#### **5.2.6. De la Definición del Suelo Rural.**

Son los suelos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

#### **5.2.7. Del Uso Potencial del Suelo Rural.**

Se determina según los análisis de las dimensiones ambientales, sociales, económicas y de desarrollo, que se identificaron en el proceso de diagnóstico, conformando el territorio rural del Municipio. Son entonces los usos que resultaron de la comparación técnica con la clasificación de tierras usadas por el IGAC, en donde se relacionan sistemáticamente dichas variables, biofísicas y socioeconómicas procurando un equilibrio o desarrollo sostenible.

#### **5.2.8. Clasificación del suelo rural.**

En el Municipio de Zapotoca el suelo rural se divide en:

- \* Suelo de Protección
- \* Suelo de Producción
- \* Suelo Suburbano

#### **5.2.9. Uso en suelos de protección.**

En el Municipio de Zapotoca, los suelos de protección se van a identificar en su uso de la siguiente manera:

5.2.9.1 Áreas de Protección Forestal: Que incluyen los bosques protectores o productores - protectores, en donde se realizarán actividades de mantenimiento de la cobertura vegetal del suelo rural.

a. Del Bosque Protector: área de aptitud forestal en la que se debe mantener el bosque natural. Solo se permite el aprovechamiento de productos secundarios del bosque.

b. Del Bosque Productor - Protector: Área de aptitud forestal en la que se debe mantener el bosque natural y/o plantado. El Bosque plantado podrá ser aprovechado de una manera sostenible, de tal manera que no pierda su función protectora.

5.2.9.2. En estas áreas se podrá desarrollar el Ecoturismo con fines educativos, desarrolladas en áreas naturales con riqueza paisajística y o importancia ambiental, que no genera conflictos con estos. Y / O recreación pasiva, actividades humanas con fines de recreación contemplativa, sin generar deterioro en su uso.



### **5.2.10.. De los Usos en suelos de producción agropecuario.**

En los suelos de producción agropecuario podremos encontrar los siguientes usos específicos:

5.2.10.1 Agroforestales. La agroforestería es el uso agropecuario ambientalmente sostenible, el cual apoya procesos productivos agrarios dentro del contexto de una agricultura ecológica. Además se va a constituir en un mecanismo de promoción de la Economía Campesina, hacia la producción agroecológica.

5.2.10.2 Silvoagrícolas. Son los procesos de producción que combinan la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha junto con la renovación frecuente y continua del suelo. Deja siempre una arborización de carácter permanente con funciones de protección del suelo.

5.2.10.3 Silvopastoriles. Procesos de producción ganadera en el cual la ganadería a través de la introducción programada de árboles en formación simultánea en un espacio determinado donde los árboles crecen asociados con ganado, en distribuciones espaciales o secuenciales en el tiempo.

5.2.10.4 Agropecuarios Tradicionales. Actividades desarrolladas en los cultivos agrícolas y explotaciones pecuarias con poca rentabilidad, sin tecnología adecuada y bajas condiciones sociales.

5.2.10.5 Agropecuarios Intensivos. Comprende actividades agrícolas y pecuarias de alto grado de tecnificación, manejo y comercialización de la producción. Contempla cultivos semestrales limpios y densos mecanizados.

5.2.10.6 Agricultura Biológica. Actividad de manejo agrícola y pecuario desarrollada por los agricultores en cultivos y explotaciones ganaderas con fines de una producción limpia ambientalmente sostenida y preservación de la diversidad biológica.

5.2.10.7 Recreación Activa. Actividades recreativas y deportivas desarrolladas de manera controlada en áreas de riqueza paisajística y lugares creados para tal fin que no generan conflicto con los usos circundantes.

### **5.2.11. Usos en suelos suburbanos.**

Son usos en suelos suburbanos los siguientes:

5.2.11.1 Residencial. Comprende las diferentes formas de vivienda campestre recreativa 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.

5.2.11.2 Recreativo. Recreación son las actividades de esparcimiento, turismo y recreación pasiva y activa abiertos al público o pertenecientes a determinada zona del suelo suburbano. Recreación activa es la que se realiza en escenarios deportivos o al aire libre en extensiones de terreno que hacen parte del medio ambiente y el patrimonio verde del municipio. Recreación pasiva es la que se realiza con fines educativos o de contemplación.



5.2.11.3 Dotacional. Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura). Servicios Sociales son los que prestan los establecimientos institucionales del equipamiento básico como colegios, centros de salud, centros recreativos, centros de mercado y ferias o bomberos y los que prestan el equipamiento complementario como las iglesias. Servicios Públicos son los establecimientos que ocupan las entidades encargadas de la prestación de servicios públicos domiciliarios. Infraestructura es la actividad de generación, almacenamiento, conducción o tratamiento de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado o aseo públicos.

5.2.11.4 Comercial y de servicios: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes; pueden ser actividades comerciales de pequeña escala y servicios especializados. Estas actividades se realizan para el suministro y abastecimiento menor de los usos residenciales.

#### **5.2.12. Tratamientos del suelo rural.**

Los tratamientos se asignan de acuerdo a la clasificación de los suelos de la siguiente forma: Tratamiento en suelos de Protección, en suelos de desarrollo agropecuario y en suelos suburbano.

#### **5.2.13. Tratamientos en suelos de protección.**

Los suelos de protección tiene diferentes categorías de usos y tratamientos de acuerdo a la importancia de los ecosistemas y a sus condiciones actuales; dentro de los tratamientos aplicados en este estos suelos tenemos:

5.2.13.1 Conservación. Este tratamiento es aplicado a las áreas de interés público o social, las cuales deben ser adquiridas por negociación directa o por expropiación de bienes de propiedad privada para su conservación estricta y que buscan asegurar el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio ambiente en su estado natural.

5.2.13.2 Protección. Este tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y aprovechamiento del suelo de tal forma que permita el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y culturales asociados a áreas de especial significación ambiental para el Municipio.

5.2.13.3 Restauración. Este tratamiento es aplicado a los ecosistemas fuertemente deteriorados por causas naturales o antrópicas, los cuales deben ser recuperados o rehabilitados de manera artificial o natural para el restablecimiento de la estructura y función original del mismo.

5.2.13.4 Manejo integral. Este tratamiento es aplicado a áreas y/o ecosistemas de especial importancia ambiental que requieren de la actividad ordenada y planificada para el aprovechamiento óptimo y sostenible de sus recursos naturales, de tal forma que se armonice el desarrollo económico y social de la comunidad con la conservación y protección de los recursos naturales.



#### **5.2.14 . Tratamientos en suelos de producción.**

Los suelos de producción agrícolas, corresponden a las áreas del territorio, en donde se pueden desarrollar procesos productivos con las restricciones ambientales, de uso de agroquímicos, control de erosión, manejo de aguas residuales. Podrán desarrollar sistemas de riego y se podrá el uso de maquinaria en condiciones de agricultura sostenible.

En las áreas de producción que se encuentren por encima de la cota 1750 m.s.n.m y dentro del territorio de La Serranía de Los Yariquíes, los procesos productivos se enmarcaran dentro de las directrices que allí se implementen.

#### **5.2.15. De la clasificación agrologica de los suelos en el Municipio de Zapatocha y del uso de los suelos:**

La Clasificación Agrológicos y uso de los suelos esta sujeta a la formulación que hace parte del presente acuerdo. Cuadro áreas Físicas Homogéneas y Clasificación de Tierras.

#### **5.2.16. De las Zonas de Vida y Formación Vegetal.**

Las zonas de vida y las clasificaciones deberán ser estudiadas con mayor profundidad, sin embargo se hizo un trabajo de determinación de espacios territoriales los cuales servirán para la profundización del dicho estudio. Encontramos entonces las formaciones vegetales y zonas de vida siguientes

#### **5.2.17. Bosque Subhigrofitico Basimontano Transicional**

Esta formación está contenida territorialmente dentro de las veredas de Mata de Cacao y Belmonte ubicadas hacia la zona noroccidental del municipio de Zapatocha. Allí se encuentra el Filo de la Paz o Cerro de la Paz hacia la parte alta, un bosque natural no intervenido, limitando con el municipio de Betulia y que constituye un ecosistema estratégico para los dos municipios y que se debe propender por su conservación. Al igual que este filo, esta región se caracteriza aún por la presencia especies como abarco, arrayán, arenillos, caracolíes, higueros, zapanes entre los más representativos.

Ya en la parte baja llegando al Río Chucurí, en la vereda Belmonte, encontramos el Cerro de San Pablo o Filo Seco apreciado y protegido por la comunidad, de igual manera, se considera como un ecosistema estratégico dentro del municipio de Zapatocha.

#### **5.2.18. Bosque Subhigrofitico Andino Transicional**

Formación que comprende la Serranía de los Yariquíes y que recorre el municipio de sur a norte por su costado occidental haciendo límite con el municipio de San Vicente de Chucurí. El contexto territorial se enmarca en las veredas Venceremos, Mata de Guadua, Villaluz, Palo Blanco, San Javier y Bellavista. Esta región ha sido afectada por la intervención antrópica sin embargo se encuentran algunas áreas protegidas como:



Los bosques de Don Horacio Moya en la finca La Cuchilla, los bosques de Luis Antonio Parra Villanueva en la vereda La Plazuela; el Filo San Pablo y la Ronda de la quebrada La Ramera en la vereda Venceremos, la Ronda de la quebrada La Macana, Nacimiento de la quebrada Los Ahuacos y el Filo de la Montaña, en la vereda Mata de Guadua; la Cuchilla de Santa Lucía y los bosques ubicados en los predios de Guillermo Gómez y Alvaro Moros, entre otros.

En esta formación se encuentran estratos arbustivos y herbáceos, su composición florística es variada y está compuesta por galápo, higuérón, guamo, guadua, entre otros.

#### **5.2.19. Vegetación Xerofítica Basimontana Superárida.**

Esta zona está comprendida en la región oriental del municipio área de influencia de los cañones de los ríos Suárez y Sogamoso caracterizados por bajas precipitaciones anuales que oscilan entre los 500 y 1000 mm y temperaturas medias superiores a los 22 °C. Recorre las veredas de Chocóa, Cuchilla de San Pablo, El Coscal y El Batán. Abundan arbustos espinosos como la tuna y especies como la Acacia y el Croton, entre otras. Su relieve es bastante escarpado y erosionado. La vegetación nativa de esta área es fuente natural de alimento a la capricultura de subsistencia de la población de estas veredas.

#### **5.2.20. Zonas de Vida Bosque Muy Húmedo Premontano (bmh – PM)**

Se caracteriza por su altitud sobre el nivel del mar la cual varía entre 600 y 1,200 metros, la temperatura entre 17 y 24 °C y la precipitación media anual entre 2,000 y 2,750 mm.

Estas zonas de vida se especializan territorialmente en la subregión Noroccidental, en la parte occidental de la vereda Mata de Cacao hacia la parte alta entre el cerro de La Paz y el Filo de Los Aviones, y en la vereda Belmonte en el cerro de San Pablo o Filo Seco, en la vereda La Plazuela hacia el oriente de esta en la parte más alta. En la subregión Occidental, hacia el occidente de las veredas Venceremos, Villaluz, Mata de Guadua, Paloblanco y San Javier, donde las altitudes varían entre los 800 y 2200 metros.

Estos bosques han sido intervenidos por los procesos de producción de la economía campesina en los cuales los cultivos que se destacan son el cacao, café y los frutales.

#### **5.2.21. Bosque húmedo tropical (bh-T).**

Dentro de esta formación se clasifican las áreas con alturas sobre el nivel del mar inferiores a 600 metros, temperatura promedio superior a 24°C, y precipitaciones entre 1,800 y 2,000 mm. Debido a este régimen climático, en el cual la precipitación es mayor que la evapotranspiración, y el exceso de agua drena por escurrimiento o infiltración.

Comprende territorialmente la subregión Noroccidental, en el corredor del Río Chucurí entre el Valle formado el Filo Seco y las estribaciones de la serranía de lo Yariguíes en la vereda La Plazuela. En esta zona se encuentran asociaciones en laderas de baja



pendiente y vegas por donde discurren drenajes como la quebrada Barbimona, La Soledad, La Unión, San José, Quebrada Seca, Carolina, El Camaján, La Máquina, que conforman la cuenca Medio - Baja del Río Chucurí.

El área se tipifica en su desarrollo como de economía campesina con pequeños cultivos de plátano, yuca, cítricos, pastos así como a la ganadera extensiva. Predominan los potreros enrastrados y el rastrojo bajo y alto, y áreas con bosque residual, sobre todo en las rondas de las quebradas o drenajes antes mencionados.

#### **5.2.22. Bosque muy seco tropical - monte espinoso Premontano. (bms-T me-PM).**

Esta zona de vida corresponde a la subregión oriental hacia la parte sur del municipio, donde administrativamente se encuentran las veredas de El Batán y el corregimiento de La Fuente, localizada en los cañones de la quebrada Pao y el valle del Río Suárez. Se tienen precipitaciones entre 500 y 1,000 mm. al año, temperatura promedio de 24° C, propias del piso térmico cálido y altura sobre el nivel del mar por debajo de los 850 metros. La vegetación xerofítica comprendida por rastrojos y tunas es propia de esta región, y sirven de alimento para la silvicultura pastoril específicamente la capricultura extensiva.

#### **5.2.23. Bosque seco tropical. (bs-T)**

Esta zona se caracteriza por poseer una precipitación anual entre 1,000 y 1,200 mm y una temperatura promedio de 24 °C y una altitud inferior a los 850 m.s.n.m.

Se encuentra localizada en la subregión oriental en los cañones y valles interandinos del Río Sogamoso recorriendo las veredas Cuchilla de San Pablo, El Coscal, Chocóa en su parte baja y oriental y la vereda San Isidro en el sector nororiental. La morfología muestra terrenos con pendientes empinadas o muy empinadas, de topografía colinada a montañosa y de moderada a severamente disectadas, presentes en el oriente de la Vereda La Trinidad, en el Cerro de San Pablo, sector Norte de la Vereda San Isidro y costado noroccidental de la Vereda Chocóa; terreno de pendientes moderadamente empinadas a muy empinadas con patrón lineal. Estas geoformas fueron caracterizadas en el Este de la Vereda Chocóa. También se encuentran colinas moderadamente empinadas a muy empinadas, moderadamente disectadas que se presentan en la zona más oriental de la Vereda Chocóa. Igualmente se observan terrenos con pendientes suaves a moderadamente empinados, moderadamente disectados. Estas formas están presentes en el sector NE y centro de la Vereda el Coscal y SE de la Vereda La Cuchilla de San Pablo. La vegetación presente en esta zona corresponde a matorrales desérticos, rastrojos y pastos no manejados, cuya explotación está focalizada hacia la capricultura. Entre los cultivos encontramos los de subsistencia como el tabaco y el anón.

#### **1.2.5 Bosque húmedo premontano. (bh-P).**

Zonas con precipitación anual entre 1,000 y 1,800 mm., altitud entre 850 y 1,800 m.s.n.m., y temperatura entre 17 y 24 °C. Esta zona está localizada en el corredor de la subregión central y que territorialmente se enmarca en las veredas La Cacica, Piedras Blancas, Montenegro, La Guayana, Las Flores, Las Puentes, Santa Rosa, Santa Rita, Carrizal.



Se encuentran remanentes del bosque nativo, en su mayoría muy intervenido por el hombre. Asimismo, existe bosque secundario en la cuchilla de Lagunetas, Cuchilla del Ramo. Esta zona es la caracterizada por el cultivo del café, hortalizas, frutales, pastos y el desarrollo de ganadería extensiva.

#### **5.2.24. Bosque húmedo Montano Bajo. (bh-MB).**

Esta zona de vida se caracteriza por encontrarse en áreas con temperaturas medias entre 12 y 17 °C, alturas sobre el nivel del mar entre 1,800 y 2,600 metros, y precipitaciones entre 1,000 y 1,600 mm al año.

Espacialmente se ubica en la subregión occidental, territorios de las veredas San Javier en su parte oriental comprendiendo la cuchilla de San Javier y la vereda La Guayana.

Se presentan terrenos que presentan pendientes suaves a moderadamente empinadas y moderadamente disectadas al SE de la Vereda La Guayana, además se encuentran terrenos caracterizados por la presencia de lomos con pendientes moderadamente empinadas a muy empinadas, moderadamente disectadas

Entre los productos mas representativos en la agricultura encontramos frutas (Moras, Curuba, granadilla), hortalizas y cultivos de pancoger como maíz y yuca y de cosecha como el tomate.

En esta zona de vida hay importantes extensiones de bosque nativo primario y de bosque secundario ubicados en la Cuchilla del Ramo y la Cuchilla de San Javier, intervenidos por el hombre, adicionalmente abundan el bosque secundario y el rastrojo.

#### **5.2.25. Bosque muy húmedo Montano Bajo. (bmh-MB).**

Presenta precipitación anual entre 1,600 y 1,800 mm, temperatura media anual entre 12 y 17 °C, y alturas sobre el nivel del mar que varían entre 1,600 y 2,600 metros.

En esta zona se localiza el piedemonte de la serranía de Los Yariquíes, donde nace la Quebrada La Ramera, allí se encuentran grandes extensiones de bosques nativos que han sido antrópicamente intervenidos de manera significativa al ampliar las zonas agrícolas y ganaderas, como también la tala indiscriminada de árboles.

Consultar plano denominado Zonas de Vida y Formación Vegetal El cual hace parte del presenta acuerdo.

**5.2.26. Respecto a los usos en áreas mineras** Respecto a las áreas susceptibles de actividades mineras, sus usos son condicionados o están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental. Aquellas zonas que requieren de explotación minera deben cumplir con las siguientes disposiciones.

##### **5.2.26.1 Uso Principal**

- a. Minería
- b. Restauración ecológica para la producción.



#### 5.2.26.2 Usos Compatibles

- a. Recreación contemplativa.
- b. Forestal (en minería de socavón)
- c. Agropecuario tradicional (en minería de socavón)

#### 5.2.26.3 Usos Condicionados

- a. Minería
- b. Infraestructura básica para la actividad minera
- c. Ecoturismo
- d. Recreación activa

#### 5.2.26.4 Usos Prohibidos

- a. Urbanos (Aquellos que se clasifican por su densidad)

### **5.2.27. Del Uso Especifico para Microcuencas, Areas de Nacimiento de Agua y Areas de Drenaje Abastecedoras de Acueducto.**

El uso específico para microcuencas, áreas de nacimiento de agua y áreas de drenaje abastecedoras de acueducto;

#### 5.2.27.1 Uso Principal

- a. Restauración ecológica y protección de los recursos Naturales.

#### 5.2.27.2 Usos Compatibles

- a. Recreación pasiva
- b. Agroforestales.
- c. Investigación controlada de los recursos naturales.
- d. Forestal protector.

#### 5.2.27.3 Uso Condicionado

- a. Agropecuario tradicional.
- b. Ecoturismo.
- c. Captación de aguas
- d. Minería.
- e. Aprovechamiento productos no maderables del bosque natural sin cortar los árboles y arbustos
- f. Reforestación con especies introducidas.
- g. Infraestructura de apoyo para el turismo ecológico y recreativo.
- h. Embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

#### 5.2.27.4 Usos Prohibidos

- a. Agropecuarios.
- b. Forestal productor
- c. Industriales.
- d. Construcción de vivienda y loteo.
- e. Minería y extracción de material de arrastre.
- f. Disposición de residuos sólidos.
- g. Caza de fauna Silvestre.

### **4.2.28. De las Areas periféricas a nacimientos - afloramientos y rondas de cauce.** Son franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces de quebradas y ríos



o en la periferia de los nacimientos o afloramientos.

### **5.2.29. De los Usos Potenciales Específicos para las Areas periféricas a nacimientos - afloramientos y rondas de cauce.**

Para aquellas Areas periféricas a nacimientos - afloramientos y rondas de cauce que requieren cumplir las siguientes disposiciones:

#### **5.2.29.1 Uso Principal**

- a. Restauración ecológica y Protección de los recursos naturales.

#### **5.2.29.2 Usos Compatibles**

- a. Recreación pasiva.
- b. Investigación controlada de los recursos naturales.
- c. Forestal protector

#### **5.2.29.3 Uso Condicionado**

- a. Ecoturismo
- b. Captación de Aguas.
- c. Infraestructura de apoyo para el turismo ecológico y recreativo.
- d. Embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

#### **5.2.29.4 Usos Prohibidos**

- a. Forestal productor.
- b. Industriales.
- c. Construcción de vivienda y loteo.
- d. Minería y extracción de material de arrastre.
- e. Disposición de residuos sólidos.
- f. Caza de fauna silvestre.

### **5.2.30. De los Conflictos de Uso de las Tierras.**

Se evidencian los conflictos de uso, cuando existe discrepancia entre los usos actual y potencial mayor o se presenta desequilibrio, debido a que el uso actual no es el más adecuado, causando erosión y degradación de las tierras, según las siguientes categorías:

- Tierras en uso inadecuado
- Conflicto por producción caprina

### **5.2.31. De las Tierras En Uso Inadecuado.**

Corresponden a áreas en las cuales el uso actual es mayor que el uso potencial que puede soportar; es decir, están sometidas a actividades intensivas las cuales exceden su capacidad de uso, ocasionando deterioro en los terrenos. Encontramos allí los siguientes casos:

5.2.31.1 Areas con pendientes mayores al 75 %, de protección absoluta, preservación y Conservación de Bosques, en conflicto con procesos de deforestación, pastos naturales, misceláneos de café y misceláneos indeferenciados.



5.2.31.2 Areas con pendientes entre 50 y 75% Conflicto por presencia de cultivos limpios, pastos naturales y mejorados y algunos misceláneos.

5.2.31.3 Areas con pendientes entre 25 y 50 %, conflicto por presencia de pastos naturales y rastrojos, en suelos propensos a la erosión y deslizamientos.

#### **5.2.32. De las Tierras con producción caprina..**

Son áreas en las cuales desarrollo de la actividad caprina incentiva el deterioro ambiental del territorio. En Zapotoca encontramos una zona importante comprometida con este proceso productivo.

Ver Plano RUR 016 001 Y 002

#### **5.2.33. De La Unidad Agrícola Familiar – UAF.**

La Unidad Agrícola Familiar, UAF (promedio municipal), es calculada localmente por la respectiva Unidad Municipal de Asistencia Técnica, UMATA, empleando para ello la metodología vigente del Sistema nacional de transferencia de tecnología agropecuaria, SINTAP, del Ministerio de agricultura y desarrollo rural.

El cálculo de la UAF fue realizado por la UMATA y se entregan en un anexo.

#### **5.2.34. De las Areas Mínimas de los Lotes en Suelo Rural.**

La subdivisión predial en suelo rural, diferente al suelo de protección y al suelo suburbano, estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar acorde con la actividad predominante, sea de explotación agropecuaria o forestal.

#### **5.2.35. De las parcelaciones rurales.**

Las parcelaciones rurales son reglamentadas con el objeto de controlar las subdivisiones de los predios productivos, conservar las formas de vida rural

#### **5.2.36. Condición esencial de la Parcelación en el suelo Rural.**

Para las zonas rurales de producción se establece un área mínima concordante con el tamaño de la UAF (Unidad Agrícola Familiar definida en el presente Acuerdo. Para las áreas rurales con modalidad de suelo de protección no se permite subdivisión menor al doble del resultado de la UAF y para el suelo rural con modalidad de suelo suburbano se establecen una densidad mínima equivalente a 4 viviendas por hectárea, con solución séptica y de 8 viviendas por Hectárea con planta de tratamiento de aguas residuales.

#### **5.2.37. De las Licencias de Parcelación.**

Toda parcelación necesitara de la respectiva licencia, que será tramitada por la oficina de planeación según las normas vigentes y las que se determinan en el presente acuerdo



**5.2.37.1** En los casos que se detecten loteos sin licencia en el territorio del municipio de Zapotoca la entidad competente iniciará el proceso de sanción determinado en las Leyes 388 de 1997 y 308 de 1996.

#### **5.2.38. De las parcelaciones recreativas en el suelo suburbano**

La Parcelación Recreativa es aquel dirigido a los sectores con uso del suelo suburbano sin desarrollar, orientado a para ofrecer soluciones de vivienda recreativa, a mantener rangos bajos de densidad y preservar sus condiciones ambientales.

#### **5.2.39. De las actividades en Zonas de Parcelación Recreativa.**

Para el Zonas de Parcelación Recreativa, se considera como actividad principal las dedicadas a Vivienda de baja densidad.

#### **5.2.40. De las densidades en Zonas de Parcelación Recreativa.**

Los predios que se desarrollen en Zonas de Parcelación Recreativa, deberán plantear una densidad máxima determinada según su modalidad de la siguiente manera: una densidad mínima equivalente a 4 viviendas por hectárea, con solución séptica y de 8 viviendas por Hectárea con planta de tratamiento de aguas residuales.

#### **5.2.41. De las Cesiones Tipo A en el Zonas de Parcelación Recreativa.**

Todo proyecto que se construya en Zonas de Parcelación Recreativa, deberá proveer áreas para zonas verdes y equipamiento comunal en un porcentaje equivalente al 10% del Área Neta Urbanizable; de las cuales las tres cuartas partes estarán destinadas a zonas verdes y la restante en equipamiento comunal.

#### **5.2.42. De las cesiones Tipo B en el Zonas de Parcelación Recreativa.**

Todo proyecto que se desarrolle en Zonas de Parcelación Recreativa, por el sistema de Conjunto Cerrado, deberá proveer áreas para la copropiedad equivalentes a 5 metros por cada 100 metros construidos.

#### **5.2.43. De otras cesiones públicas.**

Además de las cesiones especificadas en los artículos anteriores, todo proyecto según sea la topografía y configuración de lote, deberá plantear cesiones para rondas de ríos y quebradas; líneas de alta tensión, redes maestras de servicios.

#### **5.2.44. De las normas generales del espacio urbano para el Zonas de Parcelación Recreativa.**

Todo proyecto en Zonas de Parcelación Recreativa, deberá cumplir con los siguientes elementos de diseño del espacio urbano:

- Densidad por Hectárea. Máximo 40 habitantes
- Densidad de construcción. Máximo 1.500 m<sup>2</sup> ocupados por hectárea.
- Cerramientos. Sólo se permiten cerramientos en los desarrollos individuales dedicados a vivienda unifamiliar, en los conjuntos abiertos no se permiten



cerramientos.

#### **5.2.45. De los Usos en Zonas de Parcelación Recreativa.**

Los usos principales, compatibles, complementarios del Zonas de Parcelación Recreativa son los siguientes:

- Usos Principales. Vivienda Unifamiliar.
- Usos Compatibles y Complementarios. Comercio Local y Zonal Grupo 1, Agrícola de Recreación, turístico.

#### **5.2.46. De las normas Constructivas del Zonas de Parcelación Recreativa.**

Todo proyecto que se desarrolle en Zonas de Parcelación Recreativa, deberá regirse por las siguientes normas:

- Lote Mínimo. Mínimo entre 1250m<sup>2</sup> y 2500 m<sup>2</sup>, según solución sanitaria.
- Volumetría de la vivienda : Máximo dos pisos.
- Aislamientos sobre predios vecinos. Mínimo 5 metros por cualquier los costados.
- Aislamientos sobre ríos quebradas y nacimientos de agua los determinados en el presente acuerdo.

#### **5.2.47. De los Vertimientos de Aguas Residuales.**

Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales sobre las fuentes naturales, debiéndose prever un tratamiento ya sea por pozo séptico o planta de tratamiento de aguas residuales en función de la población servida.

#### **5.2.48 Del Permiso de Concesión de Agua Domestica.**

Para la captación y uso de aguas domésticas y para riego se requiere de la expedición del permiso de concesión por parte de la CAS, entidad que reglamentará los procedimientos y especificaciones requeridas para tales proyectos.

## **6. DEL SISTEMA DE GESTIÓN Y MEJORAMIENTO CONTINUO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **6.1 DEL SISTEMA POLITICO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL**

#### **6.1.1. Del sistema político administrativo municipal:**

Estará soportado esencialmente en la participación y concertación como elemento que le da viabilidad a los hechos resultantes del proceso de planificación realizado. Es la estructura del sistema, en el cual girará la gestión territorial y debe garantizar como mínimo:.

6.1.1.1 Hacer más eficaces y efectivas las políticas que orientaron el Esquema de Ordenamiento Territorial



6.1.1.2 Debe ser una estructura moderna que de posibilidad de participación a todos los niveles de organización pública o privada, creando instrumentos de concertación permanentes.

6.1.1.3 Los instrumentos de medición, evaluación y seguimiento para mejoramiento continuo del Esquema de Ordenamiento Territorial.

6.1.1.4 La obtención de recursos financieros de los programas y proyectos propuestos en el Esquema

6.1.1.5 Brindar mecanismos y espacios de participación y representación directa para la vigilancia de las acciones de ejecución del Esquema.

6.1.1.6 Garantizar la transparencia en la gestión y ejecución del Esquema potenciando los mecanismos de control social establecidos en la Constitución y la Ley.

#### **6.1.2. De la organización comunal:**

En el sector rural con la nueva distribución administrativa se debe proceder a constituir las nuevas Juntas de Acción Comunal y conformar un ente representativo de todas ellas.

**6.1.2.1.** La elección será convocada por la Administración Municipal.

**6.1.2.2.** Esta asociación tendrá como funciones específicas, además de llevar la vocería del respectivo sector las de contribuir a la elaboración y ejecución de los diferentes Planes, Programas y Proyectos planteados en el Esquema de Ordenamiento territorial, así como las de velar por el cumplimiento de los objetivos, políticas y estrategias trazadas en el Componente General y en especial las fijadas en el Componente Rural.

#### **6.1.3. Del Consejo Territorial de Planeación, como primer elemento del sistema.**

El Alcalde Municipal conforme lo establecido en la ley 152 de 1994, el Acuerdo Reglamentario que determina su constitución y por la ley de Desarrollo Territorial 388 de 1997, garantizará la intervención en la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del Consejo Territorial de Planeación como ente de participación y vigilancia de las acciones de planificación del municipio.

#### **6.1.4 . Del Consejo Consultivo de Ordenamiento.**

El Alcalde Municipal, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 29 de la Ley 388 de 1997, conformará un organismo colegiado asesor de la Administración Municipal, sin personería jurídica, denominado Consejo Consultivo de Ordenamiento del Municipio de Zapatoca y reglamentará su composición y las normas de funcionamiento del mismo. A dicho organismo le corresponderá hacerle seguimiento a este Esquema de Ordenamiento y proponerle a la Alcaldía Municipal las iniciativas que tenga sobre ajustes o revisiones cuando sea del caso.



#### **6.1.5. Del Comité de Veeduría y Control Ciudadano.**

El Alcalde Municipal conformará un Comité de Veeduría y Control Ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación, un representante del Consejo Consultivo de Ordenamiento, un representante del sector urbano y un representante del sector rural, dos representantes de las asociaciones comunales, bajo la coordinación del Secretario de Planeación Municipal o de quien delegue el Alcalde.

#### **6.1.6. De otros mecanismos de participación, como elementos alternos en el sistema de organización político administrativa:**

Para garantizar el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para la defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos constitucionales e instrumentos de participación en especial la veeduría ciudadana. Con ella, la ciudadanía posee el control del funcionamiento del Estado y del gasto público. La participación en los Cabildos Abiertos, en juntas directivas de empresas de servicios públicos, en los Consejos Municipales de Planeación, son otras instancias que tiene la sociedad civil para el control y la evaluación de la gestión pública, pero también para comprometerse y realizar aportes, para la implementación de los programas y proyectos.

#### **6.1.7. De la estructura para desarrollar las acciones establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.**

La Administración Municipal tendrá un plazo de seis meses para presentar al Concejo Municipal una propuesta de estructura administrativa acorde con el desarrollo e implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial. Esta nueva estructura debe asumir un papel de gestión y gerencia de proyectos muy diferente al concepto de administración basado en el control de ocupación del territorio y la prestación de los servicios públicos, buscando esencialmente:

6.1.7.1 Fortalecer la gestión hacia proyectos productivos y sostenibles acordes con las disposiciones del EOT.

6.1.7.2 Buscar relaciones con las dependencias del orden nacional, oficiales o privadas que puedan apalancar los proyectos productivos y las necesidades de infraestructura pública.

6.1.7.3 Mejorar las condiciones económicas y financieras del Municipio y de la población

6.1.7.4 Asegurar una gerencia técnica al Esquema de Ordenamiento Territorial.

### **6.2. DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION**

#### **6.2.1. De los Planes Parciales**

Según la ley 388 de 1997, los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante



unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

**6.2.1.1.** Los planes parciales serán desarrollados y su procedimiento de aplicación será sujeto a los dispuesto en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios ( Decreto 1507 de 1998)

#### **6.2.2. Unidades de Actuación Urbanística.**

Los planes parciales serán el instrumento único a través del cual se definirán Unidades de Actuación Urbanística, como instrumento al interior de éstos que permiten o facilitan el reparto de cargas y beneficios, la rentabilidad de la operación en su conjunto y el logro de los objetivos del plan parcial y por ende del presente Esquema de Ordenamiento.

#### **6.2.3. Planes Parciales Propuestos:**

Los planes parciales propuestos son los señalados en los artículos anteriores, esencialmente para el sector urbano.

#### **6.2.4. Las Unidades de Actuación Urbanística.**

Según la Ley 388 de 1997 la Unidad de Actuación Urbanística es la una unidad de planeamiento, o el área conformada por uno o varios inmuebles, de tamaño menor o igual al del Plan Parcial, establecida con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

#### **6.2.5. De las unidades de Actuación Urbanística Definidas:**

Las Unidades de Actuación Urbanística propuestas son las señaladas en los artículos anteriores.

#### **6.2.6. Instrumentos para desarrollar proyectos estratégicos.**

Son aquellos mecanismos que podrían asegurar la viabilidad de las propuestas del EOT

#### **6.2.7. La Compensación.**

La compensación es el mecanismo que permite la Ley para redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación: económica, alivios tributarios, derechos de construcción, títulos valores, etc.

**6.2.7.1.** El Municipio en seis meses deberá diseñar una propuesta de compensación económica para las áreas de compensación establecidas en el EOT, la cual sera llevada a la aprobación del Concejo Municipal. Esta propuesta deberá ser concertada y participativa.



### 6.2.8. De los Proyectos estratégicos:

El Municipio de Zapotoca define los siguientes proyectos estratégicos:

ZONA HOMOGÉNEA: CENTRAL EN EMPLEO VIVIENDA		SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO	
• REUBICACIÓN CENTRAL DE TRANSPORTES		X		
• REUBICACIÓN VENTAS AMBULANTES DEL PARQUE		X		
• PEATONALIZACIÓN DE CALLES ALREDEDOR DEL PARQUE			X	
• REUBICACIÓN LA CANCHA ADAPTADA FRENTE A LA ALCALDIA		X		
• REUBICACIÓN CARCEL Y ESTACIÓN DE POLICIA	x			
• IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO MARCOS DE PLAZA	X			
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTOS MARCOS DE PLAZA PARA RESTAURACIÓN.</b>			

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA JESÚS NAZARENO		SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO	
PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X			
CONTROL DE IMPACTO URBANO DEL CENTRO		X		
PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QDA. EL ZANJÓN.			x	
• IMPLEMENTAR ESPACIO PÚBLICO Y RECREATIVO		X		
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA .</b>			

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA SAN VICENTICO		SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO	
ADECUACIÓN DE LOS ACABADOS, SANEAMIENTO VIVIENDA	X			
ADECUACIÓN ESCENARIO DEPORTIVO		X		
PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL SECTOR DE LOS PINOS		X		
• ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ANDENES		X		
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>ADECUACIÓN DE LOS ACABADOS DE LA VIVIENDA .</b>			

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LA RAÍZ		SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO	
PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X			
ADECUACIÓN ESCENARIO DEPORTIVO		X		
PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QDA. EL ZANJÓN			X	
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS		X		
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA.</b>			

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LAS MERCEDES		SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO	
PROYECTO DE CIUDADELA EDUCATIVA	X			
REUBICACIÓN DEL MATADERO		X		
PARQUE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QDA. UCHUAL			X	
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS		X		
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTO DE CIUDADELA EDUCATIVA.</b>			



ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA SANTA BÁRBARA	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO
PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X		
ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ANDENES		X	
MIRADOR PROTECCIÓN AMBIENTAL CAÑÓN QDA. ZAPATOCA			X
• PROYECTO DE CIRCUITO PEATONAL		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA.</b>		

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LA LOMA	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO
PROYECTO DE CIRCUITO PEATONAL		X	
PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA	X		
MIRADOR DEL CAÑÓN DE LA QDA. ZAPATOCA			X
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS, ADECUACIÓN DE ANDENES		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PROYECTO DE VIVIENDA PRODUCTIVA.</b>		

ZONA HOMOGÉNEA: INTENSIVO EN VIVIENDA LAS FLORES	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO
PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO	X		
REUBICACIÓN LUGARES PARA ALMACENAMIENTO DE ACOPIO		X	
PARQUE MALLA TRANSVERSAL			X
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO.</b>		

ZONA HOMOGÉNEA: DE EJE CARRERA 9	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO
REUBICACIÓN DE LOS SECTORES DE ACOPIO DE LA PLAZA		X	
PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO	X		
ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES.			X
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO</b>		

ZONA HOMOGÉNEA: PERIMETRAL	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO
PLAN GENERAL DE VIVIENDA 100 UNIDADES	X		
ADOPCIÓN DE UN PERFIL VIAL CON ANDÉN Y ANTEJARDIN		X	
PARQUE MALLA TRANSVERSAL		X	
• PAVIMENTACIÓN DE VIAS			X
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN GENERAL DE VIVIENDA 100 UNIDADES.</b>		

ZONA HOMOGÉNEA: DE EJE CARRERA 10	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
PROYECTOS	CORTO	MEDIANO	LARGO
REUBICACIÓN DE LOS SECTORES DE ACOPIO DE LA PLAZA		X	
PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO	X		
ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES.			X
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO</b>		



SECTOR RURAL - SUBREGION ORIENTAL	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
<b>PROYECTOS Y/O PROGRAMAS AMBIENTALES</b>			
1. CONTROL DE CONTAMINACION DE AGUAS SUPERFICIALES	X		
2. REFORESTACION Y MANTENIMIENTO DE ALGIBES	X		
3. CONTROL A QUEMAS PARA PRODUCCION AGRICOLA	X		
4. DIVERSIFICACION DE CULTIVOS		X	
5. CONTROL A LA CONTAMINACION DEL AIRE EXPLOTACION MINERA	X		
6. CONTROL DE EROSION Y DESLIZAMIENTOS	X		
7. CONTROL A LA CAZA INDISCRIMINADA	X		
<b>PROYECTOS Y/O PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTRUTURA BASICA</b>			
1. ACUEDUCTO VEREDAS CHOCOA, EL BATAN Y CUCHILLA DE SAN PABLO	X		
2. MEJORAMIENTO DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	X		
3. PROGRAMA DE SANEAMIENTO BASICO		X	
4. AMPLIAR LAS COBERTURAS DE REDES DE ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES		X	
5. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA		X	
6. IMPLEMENTACION DEL BACHILLERATO SAT	X		
7. PROGRAMA DE ASISTENCIA TECNICA AGROPECUARIA		X	
<b>PROYECTOS, PROGRAMAS PARA EL CRECIMIENTO ECONOMICO</b>	X		
1. DESARROLLAR UN SISTEMA DE MERCADEO AGRICOLA		X	
2. REVISION DE TARIFAS DE SERVICIOS	X		
3. AUMENTAR LA PRODUCTIVIDAD Y RENTABILIDAD DE LOS CULTIVOS	X		
4. CREAR EL FONDO PARA EL DESARROLLO RURAL Y FOMENTAR EL CREDITO CAMPESINO	X		
<b>PROYECTOS, PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO SOCIAL</b>			
1. PROGRAMA DE SEGURIDAD SOCIAL	X		
2. PROGRAMA DE GENERACION DE EMPLEO RURAL	X		
3. PROGRAMAS DE LIDERAZGO COMUNAL		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN DE DESARROLLO RURAL INTEGRAL</b>		

**Subregión Central** Está limitada hacia el norte con el municipio de Betulia; por el oriente con la Cuchilla de Lagunetas y la Cuchilla de San Isidro; por el sur con el corregimiento La Fuente y el municipio de Galán y por el occidente con la Cuchilla del Ramo y la Cuchilla de San Javier. Su cercanía al casco urbano del municipio la beneficia enormemente ya que corre a lo largo la vía Zapatocha - La Fuente, factor que facilita la movilidad de productos agrícolas hacia el casco urbano y de allí hacia otros municipios como San Vicente (90 Km), Betulia (40 Km). También al corregimiento de La Fuente y el Socorro (aproximadamente 100 Km). Además de estas vías, esta subregión cuenta con caminos reales y de herradura, que comunican el casco urbano con la vereda Paramito, la vereda Montenegro con la vereda El Coscal y El Batán, entre los mas importantes. También cuenta con el aeropuerto Gómez Ortiz, que posee una pista pavimentada y ocasionalmente aterrizan aeronaves pequeñas.

La casco urbano tiene como fuentes de abastecimiento de agua, las quebradas La Zarza ubicada en la vereda Piedra Blanca y la quebrada La Ramera. Presentan caudales máximos de 48 LPS y 41 LPS respectivamente y caudales mínimos de 11 LPS. El tanque de almacenamiento con capacidad de 530 m3 y la planta de tratamiento, se encuentran ubicados en la vereda Las Flores, esta última, consta de un



floculador rápido, uno lento, tres sedimentadores tipo lámina y tres filtros convencionales de carbón y arena. En la vereda Carrizal se encuentra el relleno sanitario municipal, el cual no está debidamente implementado y causa contaminación del aire por los olores y proliferación de plagas.

Es una región eminentemente agrícola, con alturas que oscilan de los 800 metros a 1800 metros, factor que explica la diversidad de cultivos presentes: Hortalizas, frutas, maíz, cítricos, plátano, café. Al igual que en la mayoría de las veredas del municipio, se abastece del agua que proviene de aljibes y de algunas corrientes de agua abundantes en invierno. Estos aljibes no tienen ningún mantenimiento ni cerramiento, por lo tanto en época de verano, el suministro de agua se afecta de manera notoria. Asimismo, estas fuentes de agua no tienen ningún tratamiento de potabilización, presentándose así, el riesgo de consumir agua contaminada, bien sea por fungicidas o por desechos animales o humanos. En lo referente al manejo de aguas negras provenientes del consumo humano y de los beneficiaderos de café, no se aplica ningún tratamiento, a excepción de alguna escuela y finca que tienen instalado su pozo séptico; estas aguas son vertidas sin ningún conocimiento llegando a las fuentes de agua, causando contaminación aguas abajo.

En la vereda Las Flores, el agua es escasa a pesar que allí se localiza el tanque de almacenamiento del acueducto que surte el casco urbano. Se plantea el proyecto de la construcción del embalse Las Flores, el cual recogería las aguas provenientes de corrientes cercanas, las almacenaría y distribuiría a las veredas Carrizal, Las Flores, San Isidro, Santa Rosa y sectores aledaños. Opcionalmente, se pueden realizar estudios geoelectrónicos, para determinar la viabilidad de proyectos de agua subterránea.

En el corregimiento La Fuente, región dedicada a la actividad agrícola con énfasis en productos como el tomate, papaya, millo, tabaco y que también desarrolla actividades de ganadería vacuna y caprina, presenta déficit hídrico, por lo tanto se hace necesario la terminación del distrito de riego iniciado por el Instituto de Adecuación de Tierras INAT, todo esto con el fin de propender el desarrollo de estas actividades y para beneficio de la población.

En el aspecto económico, es evidente la ausencia de apoyo estatal en la consecución de préstamos para el agro, la tramitología y las condiciones de créditos dificultan el acceso a recursos. Por otra parte, la falta de tecnificación de los cultivos y estrategias de mercadeo de los productos, hacen que la rentabilidad por hectárea sembrada sea mínima, características generalizadas en la zona rural del municipio.

En el sector de la educación, existen cinco escuelas. Las Puentes, La Cacica, Paramito, Loma Redonda, Piedras Blancas, las cuales cuentan con una bibliotecas desactualizadas y el material didáctico está incompleto, hay carencia de material audiovisual. En su infraestructura física, se encuentran en buen estado, algunas carecen de comedor escolar a pesar que está ya implementado el restaurante escolar. Dos de estas poseen polideportivo: cancha con piso en concreto y sus arcos y aros (Las Puentes y Montenegro).



Respecto a la salud, esta subregión cuenta con un puesto de salud ubicado en la vereda Montenegro, en El Hato, con algunas deficiencias en su dotación. Su cobertura abarca las veredas Loma Redonda, Montenegro y zonas aledañas.

SECTOR RURAL - SUBREGION CENTRAL	SEMAFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
<b>PROYECTOS Y/O PROGRAMAS AMBIENTALES</b>			
1. CONTROL DE CONTAMINACION DE AGUAS SUPERFICIALES	X		
2. DESCONTAMINACION DE LA QUEBRADA UCHUVAL		X	
3. REFORESTACION Y MANTENIMIENTO DE ALGIBES	X		
3. CONTROL A QUEMAS PARA PRODUCCION AGRICOLA Y MANEJO DE LA EROSION	X		
4. DIVERSIFICACION DE CULTIVOS Y ASISTENCIA TECNICA		X	
5. MANTENIMIENTO DE LAS AGUAS DE LA LAGUNA EL SAPO	X		
6. CONTROL DE EROSION Y DESLIZAMIENTOS	X		
<b>PROYECTOS Y/O PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTUTURA BASICA</b>	X		
1. CONSTRUCCION DEL EMBALSE DE LAS FLORES PARA EL ACUEDUCTO DE LAS VEREDAS CARRIZAL, LAS FLORES, SAN ISIDRO, SANTA ROSA Y SECTORES ALEDAÑOS.	X		
2. MEJORAMIENTO DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	X		
3. PROGRAMA DE SANEAMIENTO BASICO		X	
4. AMPLIAR LAS COBERTURAS DE REDES DE ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES		X	
5. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA		X	
6. CONSTRUCCION DE ESCENARIOS PARA LA RECREACION Y EQUIPAMIENTO COMUNAL	X		
7. PROGRAMA DE ASSTENCIA TECNICA AGROPECUARIA		X	
8. AMPLIACION DEL AEROPUERTO GOMEZ ORTIZ PARA HABILITARLO A CARGA Y PASAJEROS		X	
9. TERMINAR EL DRISTITO DE RIEGO DEL CORREGIMIENTO DE LA FUENTE			
<b>PROYECTOS, PROGRAMAS PARA EL CRECIMIENTO ECONOMICO</b>	X		
1. DESARROLLAR UN SISTEMA DE MERCADEO AGRICOLA		X	
2. REVISION DE TARIFAS DE SERVICIOS	X		
3. AUMENTAR LA PRODUCTIVIDAD Y RENTABILIDAD DE LOS CULTIVOS	X		
4. CREAR EL FONDO PARA EL DESARROLLO RURAL Y FOMENTAR EL CREDITO CAMPESINO	X		
<b>PROYECTOS, PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO SOCIAL</b>			
1. PROGRAMA DE SEGURIDAD SOCIAL, REGIMEN SUBSIDIADO DE SALUD	X		
2. PROGRAMA DE GENERACION DE EMPLEO RURAL	X		
3. PROGRAMAS DE LIDERAZGO COMUNAL PARA LA UNION Y LA ORGANIZACION		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN DE DESARROLLO RURAL INTEGRAL</b>		

**Subregión Occidental** Esta región está delimitada por la Cuchilla de San Javier y la Cuchilla del Ramo por el oriente; por el occidente con la serranía de los Cobardes y el municipio de San Vicente de Chucurí, hacia el norte con el filo de Santa Lucía y las Quebradas del Ramo y La de los Medios, límites con el municipio de Betulia y San Vicente de Chucurí, respectivamente. Es una región montañosa donde se presentan las mayores alturas del municipio (Cuchilla de San Javier 2800 m), escarpada, con un clima frío y tierras aptas para la horticultura.

Está atravesada de norte a oriente por la vía que de Zapatoca conduce a San Vicente de Chucurí, en el sitio denominado Cuchilla del Ramo, parte hacia el norte la vía que conduce hacia el municipio de Betulia, la cual sirve de límite entre las veredas Santa Rita y La Cacica. Es una región rica en recursos hídricos, que nacen en las zonas



boscosas ubicadas en la Cuchilla del Ramo, Filo de Santa Lucía, Cuchilla de San Javier.

Son terrenos que por su naturaleza de suelo fértil, presentan inestabilidad, ocasionando derrumbes a lo largo de la vía a San Vicente e inundaciones (quebrada Los Ahuacos) en épocas de invierno.

SECTOR RURAL - SUBREGION OCCIDENTAL	SEMÁFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
<b>PROYECTOS Y/O PROGRAMAS AMBIENTALES</b>			
1. CONTROL DE CONTAMINACION DE AGUAS SUPERFICIALES	X		
2. REFORESTACION Y MANTENIMIENTO Y CERRAMIENTO DE ALGIBES	X		
3. CONTROL A QUEMAS PARA PRODUCCION AGRICOLA Y MANEJO DE LA EROSION	X		
4. DIVERSIFICACION DE CULTIVOS Y ASISTENCIA TECNICA		X	
6. CONTROL DE EROSION Y DESLIZAMIENTOS E INUNDACIONES q. AHUACOS	X		
	X		
<b>PROYECTOS Y/O PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTRUTURA BASICA</b>			
1. CONSTRUCCION DE ACUEDUCTOS VEREDALES DE SANTARITA	X		
2. MEJORAMIENTO DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE; CONSTRUCCION DE PUENTES KM 21 Y 22 VEREDA SANTA RITA	X		
3. PROGRAMA DE SANEAMIENTO BASICO		X	
4. AMPLIAR LAS COBERTURAS DE REDES DE ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES		X	
5. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA		X	
6. CONSTRUCCION DE ESCENARIOS PARA LA RECREACION Y EQUIPAMIENTO COMUNAL	X		
7. PROGRAMA DE ASISTENCIA TECNICA AGROPECUARIA		X	
<b>PROYECTOS, PROGRAMAS PARA EL CRECIMIENTO ECONOMICO</b>	X		
1. DESARROLLAR UN SISTEMA DE MERCADEO AGRICOLA		X	
2. REVISION DE TARIFAS DE SERVICIOS	X		
3. AUMENTAR LA PRODUCTIVIDAD Y RENTABILIDAD DE LOS CULTIVOS	X		
4. CREAR EL FONDO PARA EL DESARROLLO RURAL Y FOMENTAR EL CREDITO CAMPESINO	X		
<b>PROYECTOS, PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO SOCIAL</b>			
1. DOTACION DEL PUESTO DE SALUD Y AMPLIACION DE LA COBERTURA DEL SISBEN	X		
2. PROGRAMA DE GENERACION DE EMPLEO RURAL	X		
3. PROGRAMAS DE LIDERAZGO COMUNAL PARA LA UNION, LA ORGANIZACIÓN Y LA PARTICIPACION COMUNITARIA		X	
4. REVISION DE LA ESTRATIFICACION RURAL			
5. DOTACION DE ESCUELAS E IMPLEMENTACION DEL BACILLERATO SAT			
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN DE DESARROLLO RURAL INTEGRAL</b>		



**Subregión Noroccidental** Esta subregión está comprendida por la vereda La Plazuela y las veredas Mata de Cacao y Belmonte, que formaban anteriormente la Vereda Trinidad. Su característica principal es el suelo fértil que poseen y por ende su vocación agrícola.

La vereda Mata de Cacao, esta ubicada en el extremo occidental y limita por el occidente y sur con el municipio de San Vicente y por el norte con Betulia. Por el oriente con la vereda Belmonte. La vereda Belmonte limita por el occidente con mata de Cacao y el Filo de San Pablo, por el norte con Betulia, por el sur con el municipio de San Vicente de Chucurí y por el oriente con la vereda La Plazuela, cuyo límite natural es el río Chucurí. La vereda La Plazuela, limita al norte con el municipio de Betulia, por el occidente con Belmonte, por el sur con el municipio de San Vicente de Chucurí y por el oriente con el municipio de Betulia, cuyo límite natural es la quebrada La Ramera, que desemboca al río Chucurí. Esta región geográficamente vinculada con el municipio de San Vicente de Chucurí, tiene acceso por la vía San Vicente - Bucaramanga, que pasa bordeando el río Chucurí, por la vereda La Plazuela y por la vía San Vicente - Barrancabermeja, pasando por la vereda Barro Amarillo (San Vicente), llegando a Mata de Cacao.

SECTOR RURAL - SUBREGION NOROCCIDENTAL	SEMAFORO DE PRIORIDADES		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
<b>PROYECTOS Y/O PROGRAMAS AMBIENTALES</b>			
1. CONTROL DE CONTAMINACION DE AGUAS SUPERFICIALES POR AGUAS RESIDUALES Y AGROINDUSTRIALES DEL BENEFICIO DEL CAFÉ	X		
2. REFORESTACION Y MANTENIMIENTO DE ALGIBES	X		
3. CONTROL A QUEMAS PARA PRODUCCION AGRICOLA Y MANEJO DE LA EROSION	X		
4. ASISETNCIA TECNICA Y CONSERVACION DE BOSQUES		X	
5. CONSTRUCCION DE BENEFICIADEROS ECOLOGICOS	X		
6. CONTROL DE EROSION Y DESLIZAMIENTOS	X		
	X		
<b>PROYECTOS Y/O PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTUTURA BASICA</b>			
1. ACUEDUCTO VEREDAL BELMONTE Y MATA DE CACAO	X		
2. MEJORAMIENTO DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	X		
3. PROGRAMA DE SANEAMIENTO BASICO		X	
4. AMPLIAR LAS COBERTURAS DE REDES DE ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES		X	
5. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA		X	
6. CONSTRUCCION DE ESCENARIOS PARA LA RECREACION Y EQUIPAMIENTO COMUNAL	X		
7. PROGRAMA DE ASISTENCIA TECNICA AGROPECUARIA PARA EL CONTROL DE PLAGAS DE LOS CULTIVOS DE CAFÉ Y CACAO		X	
<b>PROYECTOS, PROGRAMAS PARA EL CRECIMIENTO ECONOMICO</b>	X		
1. DESARROLLAR UN SISTEMA DE MERCADEO AGRICOLA		X	
2. REVISION DE TARIFAS DE SERVICIOS	X		
3. AUMENTAR LA PRODUCTIVIDAD Y RENTABILIDAD DE LOS CULTIVOS	X		
4. CREAR EL FONDO PARA EL DESARROLLO RURAL Y FOMENTAR EL CREDITO CAMPESINO	X		
<b>PROYECTOS, PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO SOCIAL</b>			
1. PROGRAMA DE SEGURIDAD SOCIAL, REGIMEN SUBSIDIADO DE SALUD, CONVENIO INTERINSTITUCIONAL CON SAN VICENTE	X		
2. PROGRAMA DE GENERACION DE EMPLEO RURAL	X		
3. PROGRAMAS DE LIDERAZGO COMUNAL PARA LA UNION Y LA ORGANIZACION		X	
<b>PRIORIDAD PROYECTO</b>	<b>PLAN DE DESARROLLO RURAL INTEGRAL</b>		



## **6.3 DEL FINANCIAMIENTO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **6.3.1. De las finanzas del Municipio**

El sistema de financiamiento del Esquema de Ordenamiento Territorial, esta condicionado a las interrelaciones que se logre con las demás instituciones públicas, privadas, nacionales, internacionales y locales y condicionada a las decisiones, orientadoras establecidas en el presente acuerdo, en el entendido que el presente documento no será un nuevo elemento de anaquel, sino por el contrario es el instrumento de la gestión del desarrollo sostenible enunciado en la Constitución Nacional.

### **6.3.2. De la política general del Sistema de Financiamiento del Esquema de Ordenamiento:**

El Municipio de Zapatoca creara mecanismos de valoración y titularización de proyectos productivos con el fin de atraer recursos económicos a través de títulos valores municipales. Se han encontrado proyectos específicos como La Producción y Comercialización de la Uva, La Producción y Comercialización de Flores, La Producción y Comercialización de productos Agroecologicos, todos ellos con fines de exportación. Al igual esta el proyecto productivo de Producción y Transformación de Productos Cárnicos y de Lacteos dentro de la Producción Ganadera de doble propósito en el área de las veredas Mata de Cacao, Belmonte y La Plazuela.

El Municipio avalara estos títulos y generará la consecución de recursos económicos del orden nacional para asegurar la infraestructura básica que de soporte a estos proyectos.

Al efecto establecerá una estructura fiscal que le permita sustentar una valoración no menor a \$ 6.000.000.000.00 en el corto y mediano plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Se sustentará en incentivos y exenciones tributarias que estimulen el fortalecimiento de la base productiva pública y privada

### **6.3.3. De la plusvalía como elemento de la financiación del Esquema**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

### **6.3.4. Hechos generadores de plusvalía.**

La Ley 388 de 1997 advierte que son hechos generadores de Plusvalía:

6.3.4.1 La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

6.3.4.2 El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.



6.3.4.3 La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

6.3.4.4. La administración Municipal establecerá las normas que permitan la generación de estos ingresos y la aplicación de la Plusvalía

6.3.4.5 No generará Plusvalía los procesos o proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social

6.3.4.6. La inversión de la Plusvalía será para la ejecución de obras de urbanismo y apoyar desarrollos de vivienda de interés social, o para inversión en proyectos de protección al medio ambiente.

6.3.4.7. El Monto de la Plusvalía sera del 50 5 del incremento o plusvalor de los bienes afectados por esta medida

### **6.3.5. Derechos transferibles de Construcción y Desarrollo.**

El Municipio de considerarlo pertinente podrá emitir títulos valores de que trata el decreto 151 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

6.3.5.1 . El Municipio realizará la reglamentación que permita la emisión de estos títulos valores para lo cual dispondrá de un plazo no mayor a un año.

### **6.3.6. Financiamiento de la protección del medio ambiente.**

El Municipio de Zapatocha destinara a partir de la adopción del presente acuerdo el 1 % de los ingresos por transferencias del IVA para financiar proyectos que permitan la protección de los recursos naturales y del ambiente; Acorde con el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, el municipio dedicará un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos con el fin de adquirir las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten de agua al municipio; y del impuesto predial tomara el 2 %.

### **6.3.7 . De las entidades de cofinanciamiento.**

El Municipio establecerá convenios con la CAS, de los recursos de tasa retributiva y de los que establece la Ley 99 de 1993 y de recursos propios del Municipios proyectos para la inversión ambiental.

### **6.3.8. De la cofinanciación con el Departamento y la Nación.**

El Municipio establecerá la cofinanciación con el Departamento en la inversión de los proyectos establecidos en el Esquema de Ordenamiento territorial, específicamente:

- La pavimentación de la Vía Girón - Puente Sogamoso - Zapatocha.
- Construcción del Embalse de Las Flores
- Construcción del Plan Maestro de Alcantarillo y Control Pluvial y Saneamiento Ambiental del Casco Urbano del Municipio de Zapatocha
- Terminación del Sistema de Riego del Corregimiento de la Fuente

6.3.8.1. La administración deberá establecer un equipo de consolidación de estos proyectos y serán de carácter prioritario para la gestión municipal



---

**6.3.9. De la creación de un Fondo especial para desarrollar proyectos productivos:**

Los Fondos Especiales son los mecanismos financieros que le permiten al municipio administrar recursos para realizar los planes, programas y proyectos productivos definidos en el Esquema de ordenamiento Territorial.

**6.3.10. Del Fondo de Compensación:**

Acorde con lo definido por la Ley 388 el municipio si lo considera pertinente establecerá el Fondo de Compensación Municipal, el cual asegurará el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por el Esquema de Ordenamiento Territorial y garantizar las condiciones tributarias que exigen los tratamientos de conservación.

**6.4. DEL MEJORAMIENTO CONTINUO DEL ESQUEMA**

**6.4.1. Del Sistema de Control y Mejoramiento Continuo:**

El Municipio de Zapotoca, establecerá un conjunto de indicadores que le permita realizar procesos de corrección. Esta evaluación será de carácter participativa y deberá revisar esencialmente la aplicación de las políticas, estrategias y medir los resultados de la ejecución del Esquema. Incluirá la evaluación de procesos, procedimientos y condiciones de desarrollo de proyectos prioritarios del Esquema de Ordenamiento.