

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GACHANCIPA



PROYECTO DE ACUERDO POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE
GACHANCIPA

2.000

ACUERDO MUNICIPAL N0. 05

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GACHANCIPA, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PROYECTAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA SU DESARROLLO.

JUSTIFICACIÓN

El Municipio es el ente territorial en el cual se fundamenta la división política y administrativa del Estado; tiene como finalidad generar el bienestar y calidad de vida de los habitantes de su respectivo territorio y para ello se afianza en la autonomía para la gestión de sus intereses que le otorga la Constitución y la Ley.

Es precisamente la gestión de sus intereses lo que obliga a conocer plenamente cada uno de los elementos con que cuenta el territorio municipal, así como su estado y su potencialidad, para poder orientar el proceso de planeación y ordenamiento de su desarrollo territorial; esto permite identificar y priorizar las necesidades y satisfacerlas, contando para ello con la participación y concertación de la comunidad. Lo anterior implica que el municipio debe prepararse para lograr una mejor capacidad de gestión local y la consolidación de

mecanismo para su adecuado manejo y aprovechamiento de las fortalezas de su territorio.

Según la legislación vigente y específicamente la ley 388 de 1997 llamada Ley de Desarrollo Territorial y el decreto reglamentario 879 del 13 de mayo de 1998, los municipios deben asumir directamente el compromiso de ordenar el desarrollo de su territorio y del proceso de planeación del mismo.

Con base en la autonomía del municipio, enmarcada en los principios constitucionales que tienen las entidades territoriales de ser gobernados por su propias autoridades, de ejercer las competencias que le corresponde, de administrar los recursos, de establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y participar en las rentas nacionales, se fundamentó el Proceso de Ordenamiento Territorial de Gachancipá.

Atendiendo a la visión regional, el Municipio de Gachancipa se integró a la propuesta de ASOCENTRO para definición de parámetros y criterios unificados; basados en las determinantes ambientales de la CAR, las Ordenanzas y las directrices departamentales. por lo tanto, aunque Gachancipá es un Municipio con menos de 30.000 habitantes, lo cual obliga a formular un ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, se comprometió a evaluarlo con alcance de PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL por la interacción regional y la concertación con todos y cada uno de los municipios vecinos.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE GACHANCIPA, EN USO DE SUS
FACULTADES CONSTITUCIONALES, LEGALES Y
REGLAMENTARIAS Y**

CONSIDERANDO QUE:

- El gobierno nacional expidió la Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial y sus decretos reglamentarios ordenando a los municipios formular su PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, que además existen los Acuerdos y Resoluciones de la CAR y las Ordenanzas y Directrices sobre el tema.
- El Municipio de Gachancipá, cuenta con una población inferior a 30.000 habitantes y está obligado a formular un ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
- El Municipio de Gachancipá hace parte de la ASOCIACION DE LA SABANA CENTRO, ASOCENTRO.
- Los municipios miembros de ASOCENTRO, acordaron formular PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

- El Municipio de Gachancipá se une y respeta tales acuerdos, para mantener la unidad de criterios y la visión regional necesaria al ordenamiento del territorio, únicamente en lo pertinente. En los aspectos de su propia competencia manejará la información desde el punto de vista del Esquema de ordenamiento territorial.

ACUERDA:

ARTICULO 1° : Adoptase el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL para el Municipio de Gachancipá, descrito en el documento denominado Diagnóstico, sus respectivos anexos, conformados por planos, mapas, gráficos, tablas, encuestas, fotografías y el presente Acuerdo.

ARTICULO 2°: El POTM, es un instrumento de gestión administrativa, regulado por la Ley, que posibilita la administración del territorio, fundamentado en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional; que define la asignación de la zonificación y reglamentación del uso del suelo, diferenciando entre las áreas urbanas y rurales; fija las normas urbanísticas y propone las bases de los planes específicos complementarios, tales como el plan de desarrollo vial, la perspectiva del manejo ambiental, la estructura prospectiva de servicios públicos,

así como la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

POLÍTICAS

ARTICULO 3°. POLÍTICAS GENERALES. Se determinan como Políticas Generales las siguientes:

- a) La función social y ecológica de la propiedad; la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- b) La consolidación del proceso de modernización del Estado.
- c) El fortalecimiento de la descentralización y autonomía territorial.
- d) La integración funcional de los distintos niveles territoriales, esto es, Nación, Departamento, Región, Municipio y demás autoridades administrativas, de planificación y ambientales, que promuevan y materialicen los principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad¹, en el ordenamiento del territorio tendiente a garantizar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- e) El fortalecimiento de la sociedad civil, a través de la participación abierta y democrática de la ciudadanía en los procesos de

¹ Ley 134 de 1994. Art. 4°.

formulación y toma de decisiones frente a los problemas del desarrollo.

- f) El Mejoramiento de la calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal.
- g) La preservación del patrimonio ecológico y cultural de Gachancipá, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural
- h) El equilibrio y desarrollo armónico entre el sector urbano y rural, dentro de su contexto regional.
- i) Facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas en el territorio municipal, conciliando de manera armónica, la iniciativa, la organización y la gestión municipal, dentro del marco de las políticas y normas urbanísticas.
- j) Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos, previniendo la vulnerabilidad y potencial amenaza o riesgos naturales.
- k) Con el fin de alcanzar los anteriores propósitos, el municipio desarrollará e implementará una política integral basada en instrumentos propios y al alcance de su gestión, tales como el fortalecimiento institucional, la cobertura total de la población en edad escolar, la educación formal e informal, la ampliación de la

cobertura de la salud y de los servicios públicos, la asistencia técnica especialmente la que se derive de los roles propios de la UMATA Municipal, inversiones en infraestructura, incentivos de tipo fiscal y económico y en los casos necesarios, la acción coercitiva o de fuerza derivada de la aplicación de la ley y las normas.

ARTICULO 4°. POLITICAS ESPECIFICAS: Las políticas específicas estarán orientadas a hacer funcional y ejecutable los distintos programas y objetivos que se señalan dentro del presente Acuerdo, para dar cumplimiento al PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

a. POLÍTICA URBANA

Mejoramiento de la calidad de vida urbana, para ofrecer un espacio funcional, donde el ciudadano encuentre satisfacción, mediante la clasificación de usos que le permitan acceder sin obstáculos a los diferentes servicios; la definición y manejo del espacio público que no agreda la sensibilidad y la disposición a moverse dentro de la ciudad.

La conexión vial formada por una serie de calles y avenidas, en buenas condiciones de circulación y señalización, favorecen los flujos

diarios y el desplazamiento vehicular y peatonal desde todos los puntos de la ciudad.

Uno de los aspectos más importantes, lo representa el actual proceso de conurbación entre los municipios, entre lo urbano y lo rural; dando origen a los centros poblados, que a pesar de su connotación rural, requieren de una intervención racional e inmediata que permita controlarlos y regularlos en sus funciones urbanas, representadas esencialmente en la prestación de los servicios públicos y la vivienda densa, así como la convivencia con los usos industriales circunvecinos.

b. POLÍTICA AMBIENTAL MUNICIPAL

Restablecer los equilibrios perdidos y la compatibilización de actividades económicas agropecuarias y extractivas, debe ser el producto de la regulación de usos, para la determinación de zonas de protección, reserva y recarga de acuíferos.

Así mismo identificar las de zonas vulnerables con posibilidad de amenazas y riesgos naturales, que permitan tomar determinaciones a corto y mediano plazo que prevengan situaciones de conflicto.

Esto también incluye la política para el saneamiento ambiental mediante el control de la disposición final de residuos líquidos, sólidos,

la reglamentación apoyo y orientación a los procesos de manejo, almacenamiento y transformación de materiales de reciclaje y el tratamiento de aguas residuales, que deben ser incluidas en la recuperación de la Cuenca Alta del Río Bogotá.

c. POLÍTICA DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.

Preservar las zonas de importancia ecológica, mediante el desarrollo de acciones tendientes a la protección, conservación y restauración de los cerros que rodean la Sabana, recuperación d la cuenca del río Bogotá, recuperación de zonas de nacederos, humedales, cauces, ríos y quebradas, protección y recuperación de especies nativas.

De igual manera, definir las zonas de amortiguación en el piedemonte, para contribuir a la regulación de los procesos hídricos y estabilizar los suelos de alta pendiente.

Mantener y suministrar la oferta ambiental propia del sistema natural, que bajo la regulación, proporcione bienes y servicios a Gachancipá.

d. POLÍTICA DE EDUCACIÓN Y FORMACIÓN MUNICIPAL

Fortalecer los sistemas educativos locales dentro del proceso del desarrollo del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; es decir crear participación en las acciones que sobre el territorio, origina el regular las actividades productivas y la generación de alternativas económicas potenciadas como el ecoturismo y el turismo agropecuario, para lo cual se debe orientar, capacitar y educar, a la población, con el fin de atender la demanda de dichos servicios.

Fomentar el ámbito cultural hacia el fortalecimiento del sentido de pertenencia de la comunidad y hacia el crecimiento de una cultura conservacionista, inspirada en las potencialidades que ofrece el territorio del Municipio de Gachancipá.

Dentro de las políticas de educación, se optará por promover el fortalecimiento de la educación media y superior regional, mediante la vinculación directa de Universidades o convenios universitarios u otras entidades nacionales e internacionales.

Nuestros Jóvenes, a parte de lo académico, deben recibir un énfasis en valores humanos y competencias básicas, que en lo posible los haga creadores de empresa y no buscadores de empleo.

Se institucionalizará la cátedra de educación cívica e identidad municipal, medio ambiente, sensibilización del arte, la cultural y el deporte.

Quedará en cabeza del delegado del Concejo municipal, ante la JUME, la función de veeduría sobre el Plan Educativo Municipal, involucrando a la comunidad educativa; esta veeduría rendirá a la Corporación un informe trimestral basado en las reuniones de evaluación.

e. POLÍTICA DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE

El desarrollo del Proyecto Vial “DOBLE CALZADA BRICEÑO, GACHANCIPA, TUNJA , SOGAMOSO” , trae consigo una transformación dinámica de los flujos terrestres, que habitualmente cruzan por el área urbana municipal; en tal sentido la red primaria y secundaria, así como las vías de penetración interveredal, requieren de programas de mantenimiento y mejoramiento que puedan estabilizar y formar vínculos con otras zonas de la región, lo cual modificara rápidamente la dinámica comercial del municipio

De igual forma la ampliación y diseño en la zona urbana, ante los requerimientos de las funciones del asentamiento central, origina el desarrollo de proyectos de una malla vial más funcional.

f.POLÍTICA INSTITUCIONAL

Propiciar espacios de fortalecimiento institucional, de la organización municipal, así como de las formas de participación de la comunidad desarrollando su compromiso de interacción con el Estado para la satisfacción de sus necesidades y la búsqueda del bienestar individual y colectivo, bajo los principios establecidos en la ley de la primacía del interés general sobre el particular.

Dadas las necesidades de atraer la inversión las instituciones liderarán el cambio a través de procesos de gerencia y gestión de recursos. La formación de una cultura institucional da como resultado, una mayor propiedad sobre el deber ser municipal y la identidad ante proyectos colectivos.

g.POLÍTICA DE FOMENTO TURÍSTICO

Desarrollar la infraestructura y organización que permitan atender la demanda de bienes y servicios turísticos, partiendo de la potencialidad identificada en el diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial como municipio agropecuario y turístico.

Fomentar el conocimiento de las potencialidades turísticas que ofrece el Municipio, y así mismo fortalecer y apoyar los proyectos tendientes a generar desarrollo de éste sector económico.

PARÁGRAFO: Actualmente se está desarrollando una investigación sobre el tema mediante un convenio de la Administración Municipal y la Universidad Pedagógica y tecnológica de Colombia, seccional Duitama.

h.POLÍTICA DE EVALUACIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL.

Formular e implementar un plan de seguimiento de indicadores, acompañado de un sistema de información municipal, que le garantice la oportuna y confiable información sobre las áreas municipales.

De igual manera, hacer eficiente la auditoria a los procesos de mejoramiento del entorno protección de márgenes, hídricas y cumplimiento de los planes de restauración y recuperación morfológica, donde se requiere la ejecución de los términos referenciales exigidos por la autoridad ambiental competente.

i.POLÍTICA DE SANEAMIENTO BÁSICO Y SERVICIOS PÚBLICOS

La política de saneamiento básico, en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del Municipio de Gachancipá, busca mediante una serie de estrategias, objetivos y programas establecer proyectos tendientes a mejorar las condiciones actuales de los acueductos veredales, así como la disposición final de aguas residuales.; De igual forma dar una solución integral al manejo de los residuos sólidos del

municipio y controlar el cumplimiento de las medidas ambientales adoptadas.

FORTALECIMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO

Consolidar las potencialidades del municipio dentro de los principios del desarrollo sostenible, impulsando a los sectores agrícola y pecuario para incorporarlos dentro de los mercados regionales en forma competitiva; lo cual incluye un componente tecnológico en la utilización de la producción agropecuaria, acompañada de un continuo seguimiento, valoración y ajuste de los métodos productivos. Lo anterior obliga a mejorar la capacitación y formación de un capital humano y a fortalecer entes de apoyo como la UMATA.

OBJETIVOS

ARTÍCULO 5: OBJETIVO GENERAL: Obtener una visión concertada a corto, mediano y largo plazo del territorio, mediante la especialización de las políticas y objetivos de desarrollo integral del Municipio orientando el proceso de ocupación y transformación del mismo y estableciendo mecanismos de apoyo institucional que permitan la integralidad del desarrollo en lo humano y territorial.

ARTÍCULO 6: OBJETIVOS ESPECÍFICOS y METAS PROPUESTAS

- Establecer los mecanismos que permitan al Municipio el ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de potencial vulnerabilidad, amenaza o riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

- Garantizar que la ocupación del suelo por parte sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad que permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda, los servicios públicos domiciliarios y velar por la creación y defensa del espacio publico, así como por la protección del medio ambiente.

- Promover la concurrencia de la Nación, de las entidades territoriales y las instancias y autoridades ambientales, administrativas y de planificación, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

- Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas y rurales integrales, en las cuales confluyan de forma ordenada la iniciativa, la organización y la gestión Municipales con la política urbana Nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

- Definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

METAS PROPUESTAS

- Inducir un desarrollo territorial equilibrado.
- Ubicar y reglamentar las actividades socioeconómicas.
- Mejorar la gestión de la administración.
- Controlar el uso de la tierra.
- Propender por la Integración social y geográfica.
- Mejorar la productividad.
- Mejorar la inversión pública.
- Orientar el proceso de desarrollo.
- Mejorar las condiciones de vida.
- Proteger y conservar los recursos naturales y ambientales.
- Realizar una planificación integral del desarrollo local y regional.

INSTRUMENTOS

ARTICULO 7°: INSTRUMENTOS NORMATIVOS. Son instrumentos normativos del presente acuerdo:

1. Ley 388 de 1997 que establece la obligación para los municipios y distritos de formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión urbana y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.
2. En la elaboración del plan se han tenido en cuenta además las siguientes normas generales:
 - a. Constitución Política de Colombia.
 - b. Decreto ley 2811 de 1974, o Código de Recursos Naturales y Medio Ambiente
 - c. Ley 9 de 1989, o Ley de Reforma Urbana.
 - d. Ley 99 de 1993, o Ley Ambiental
 - e. Ley 152 de 1994, o Ley Orgánica del Plan de Desarrollo
 - f. Ley 134 de 1994, sobre Mecanismos de Participación Ciudadana

- g. Ley 142 de 1994, o Ley de Servicios Públicos
- h. Ley 136 de 1994, o Ley de Modernización de los Municipios.
- i. Ley 615 de 2.000 sobre comités de integración territorial para la adopción de los P.O.T.
- j. Decreto 879 de 1998, reglamentario de la ley 388/97 en materia de ordenamiento territorial y planes de ordenamiento territorial.
- k. Decreto 151 de 1998, reglamentario de la ley 388/97 en materia de compensación en tratamientos de conservación.
- l. Decreto 1504 de 1998, reglamentario de la ley 388/97 en materia de espacio público en los planes de ordenamiento territorial.
- m. Decreto 1507 de 1998, reglamentario de la ley 388/97 en materia de planes parciales y unidades de actuación urbanística.
- n. Decreto 1052 de 1.998, sobre reglamentación de licencias de Construcción
- o. Decreto 1599 de 1998, reglamentario de la ley 388/97 en materia de participación en la plusvalía.
- p. Ordenanza O65 de 1.999 por la cual se adoptan las directrices y Orientaciones para el Ordenamiento Territorial del Departamento de Cundinamarca.
- q. Ordenanza 062

- r. Acuerdo 16 emanado de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca
- s. Resolución 1080 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, la cual establece los determinantes ambientales para los planes de ordenamiento territorial en el área de su jurisdicción.
- t. Decretos reglamentarios del decreto ley 2811 de 1974 en materia de cuencas hidrográficas, parques nacionales y reservas forestales.
- u. Leyes complementarias o accesorias como la ley 507 de 1999, ley 373 de 1997 sobre uso eficiente del agua.
- v. Decreto 1052 emanado del Ministerio de Desarrollo Económico, mediante el cual se reglamentan los disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría Urbana y las sanciones Urbanísticas.

ARTICULO 8° INSTRUMENTOS FINANCIEROS. Los recursos financieros indispensables para la implementación y ejecución del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO, se deberán incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal, acorde con el programa de ejecución y con el Estatuto Orgánico del Presupuesto Municipal.

ARTICULO 9° VIGENCIA. El presente PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, contemplado en el presente acuerdo, tendrá una vigencia de tres periodos Administrativos Constitucionales, contados a partir de su adopción y aprobación.

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 10° SUELO URBANO. Son las áreas del territorio municipal destinada a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado; posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. (Ver plano anexo área urbana y perímetro actual. 19U/30)

Las áreas que conforman el suelo urbano estarán definidas por el perímetro urbano, el cual en ningún caso podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

ARTICULO 11°. 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 PLAN DE ORDENAMIENTO, (Ver plano anexo de usos del suelo 20U/30).

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del área urbana y a la posibilidad de dotación con

infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

ARTICULO 12°. SUELO DE PROTECCIÓN. Dentro de esta clasificación se localizan los suelos cuyo uso está destinado a la protección del suelo (bien sea urbano, rural, suburbano, etc), que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o por formar parte de zonas de utilidad pública, o por amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringidas la posibilidades de urbanizarse o de utilizarse en actividades productivas agropecuarias, forestales u otras.

ARTICULO 13°. SUELO RURAL. Corresponde a 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. Contempla todas las veredas exceptuando los asentamientos irregulares en las veredas de Santa Bárbara y en los sectores de Roble centro (Villa María) y sur del Roble, el suelo rural mantendrá su división política administrativa : veredas San José, Santa Bárbara, San Bartolomé, San Martín, El Roble, La Aurora.

ARTICULO 14°. SUELO SUBURBANO. De acuerdo con la ley 388 de 1997, se consideran suelos suburbanos 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 puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las leyes.

Corresponde a los asentamientos irregulares identificados como Centros Poblados en la vereda de Santa Bárbara, y los sectores de Villa Maria y el Roble Sur de la Vereda el Roble (ver plano de áreas rurales con usos diferentes al agropecuario, forestal y minero).

De cualquier forma, no se podrá realizar ningún tipo de actividad o uso urbano en estas áreas, sin que previamente se incorporen al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo tal y como lo señala la ley. El control de la expansión será ejercido por la oficina de Planeación.

PARÁGRAFO: Los Centros Poblados, se delimitarán con áreas de amortiguación, conservando su actual perímetro, sin posibilidad de expandirse.

DEFINICIÓN DE USOS PERMITIDOS DEL SUELO

CATEGORÍAS DE SUELO PARA EL USO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 15°. Para efecto de la determinación de usos en las diversas áreas de la jurisdicción del Municipio de Gachancipá, se distinguen cuatro categorías de uso del suelo territorial: Uso principal, usos compatibles, usos condicionados, usos prohibidos; los cuales se definen así:

El **uso principal** es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas o desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

Los **usos compatibles** son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.

Los **usos condicionados** son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Los **usos prohibidos** son aquellos incompatibles con el uso principal de un área con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ARTÍCULO 16: Los suelos de bosque protector y recarga de acuíferos se establecen en las zonas comprendidas desde la cota 2800 msnm. hacia arriba.

ARTÍCULO 17: Suelos en área de reserva forestal protectora: corresponde a las franjas comprendidas entre las cotas 2650 y 2800 msnm.

ARTÍCULO 18: RONDA DE PROTECCIÓN Y AREAS PERIFERICAS A LOS NACIMIENTOS DE QUEBRADAS. Se establece como Ronda de protección del río Bogotá 150 m a lado y lado del largo de su cauce, distribuidos así: treinta (30) metros como zona de protección, veinte (20) Metros para arborización, cincuenta (50) metros para uso agrícola de acuerdo a la zonificación establecida y cincuenta para el área agropecuaria.

Para las corrientes menores, como quebradas se dispone 30 metros a lado y lado de su cauce como ronda de protección y para nacimientos de aguas, 100 m a la redonda.

ARTICULO 19°: ACTIVIDAD MINERA. Las zonas que han sido objeto de actividad minera y que ahora están inactivas se determinan como zonas de restauración morfológica y ecológica. En las zonas de minería activa, se velará por el cumplimiento de los planes de manejo ambiental establecido por la Autoridad competente y la Ley.

La industria extractiva de materiales de construcción y sus procesos de transformación, en funcionamiento a la fecha de adopción del POT, conservará sus derechos siempre y cuando se ajusten a la normatividad vigente, a los ajustes y restricciones que se impongan en un futuro. Además no se permitirán nuevas explotaciones mineras.

PARÁGRAFO: Las industrias de lavado de arenas que han venido funcionando hasta la fecha, Localizada en la vereda San Martín sobre la vía que conduce a la vereda San José, constado Nor Oriental del río Bogotá. Quedan contempladas dentro del POT conservando sus derechos siempre y cuando cumplan con sus obligaciones legales y ambientales y desarrollaran su actividad donde las realizan actualmente.

ARTÍCULO 20°: ACTIVIDAD INDUSTRIAL

La actividad industrial se desarrollará únicamente en la zona definida en la Vereda San Martín. La zona industrial establecida mediante el Acuerdo 22 de 1994 en el sector de la Vereda El Roble queda suspendida a partir de la vigencia del POT por cambio del uso del suelo al recuperar su vocación agropecuaria y turística, atendiendo a determinantes ambientales y a lo definido dentro de este documento;

por lo tanto no se permitirá ninguna nueva actividad industrial en el sector y las industrias establecidas antes de la adopción del presente Acuerdo continuarán desarrollando sus actividades normalmente; sin embargo no podrán ampliar sus instalaciones. En el evento de que alguna de ellas se traslade a la nueva zona industrial, el terreno donde se ubicaba recuperará su vocación agropecuaria. Es de entenderse que el Municipio mantendrá el control ambiental sobre las actividades industriales y de explotación bajo cubierta.

ARTÍCULO 21°: Se definen como suelo de protección. las zonas declaradas como vulnerables, de potencial amenaza o riesgo, en especial las definidas en los sectores de Santa Bárbara, El Roble Betania y el Roble Sur según el estudio de zonificación de amenazas, vulnerabilidad y riesgos. Los procesos de construcción en estos sectores serán objeto de restricción y control especial por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 22°: Se definió una zona de aislamiento de 40 metros a lado y lado de la doble calzada de la Autopista Norte (actualmente como proyecto) y 20 m de aislamiento a lado y lado de las líneas férreas, según Ley 76 de 1.920

ARTÍCULO 23: Usos del suelo para zonas de manejo prioritario: quedan definidas según la siguiente tabla:

ZONAS DE MANEJO PRIORITARIO

ZONA	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADA	PROHIBIDO
1. ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR Y RECARGA DE ACUÍFEROS	Recuperación y conservación forestal de recursos conexos.	La recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa.	Construcción de una vivienda del propietario y la vivienda para su Mayordomo, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiere cortar los árboles, arbustos o plantas en general.	Usos agropecuarios industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda, y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

2. RESERVA FORESTAL PROTECTORA	Conservación y establecimiento forestal	Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.	Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.	Usos agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.
3. ÁREAS PERIFÉRICAS DE NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS Y HUMEDALES	Conservación de suelos y la restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.	Recreación contemplativa	Captación de agua, siempre y cuando no afecte el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo, desagüé de	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería,

			instalaciones de acuicultura y extracción de material arrastre.	de y de de	disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.
--	--	--	---	------------	---

<p>4.ÁREA AGROPECUARIA TRADICIONAL SEMIMECANIZADA MECANIZADO O INTENSIVO</p>	<p>Agropecuario tradicional y forestal, Mecanizado o totalmente mecanizado. Se debe dedicar el 15% del predio para promover la formación de la malla ambiental.</p>	<p>Infraestructura para construcción de distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas, silos, depósitos, establos, pesebreras y silvicultura.</p>	<p>Cultivos de flores ya existentes, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, granjas avícolas, cunículas y porcinas, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados para el municipio para tal fin. Instalación de sistemas de saneamiento y sistemas de tratamiento de</p>	<p>Usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera, centros vacacionales y loteo con fines de construcción de vivienda que difieran de las determinantes dadas por planeación municipal..</p>
--	---	--	--	--

ZONA	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADA	PROHIBIDO
5. EXPLORACIONES BAJO CUBIERTA	a. Áreas cubiertas por invernaderos y usos complementarios 60%	b. Áreas con barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%	c. Áreas de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%.	
6.ÁREA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES	Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario	Industria y actividades que generen mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales en el área de influencia.	Instalaciones de industrias, agroindustrias, frigoríficos y actividades que generen impactos que puedan ser mitigados y controlados.	Vivienda, usos suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

<p>7. ÁREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y ECOLÓGICA</p>	<p>Adecuación de suelos con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación, conservación y restauración ecológica.</p>	<p>Usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica y restauración. Actividades agrosilvopastoriles.</p>	<p>La silvicultura, agropecuarios y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.</p>	<p>Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación. Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos de quema, tala, raza, minería, industria y usos urbanos.</p>
<p>8. ÁREAS DE AISLAMIENTO DE</p>		<p>Vegetación adecuada para la</p>		

OBRAS LINEALES		finalidad de la obra lineal.		
9. AREAS DE SUELO PROTECTOR (EN ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS)				Localización de asentamientos humanos.

ARTICULO 24°. ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Corresponde a las áreas de revegetalización de barreras vivas o coberturas de raíces profundas para la conservación del suelo y la protección de franjas y márgenes hídricas.

Para todos los efectos del presente acuerdo, son franjas de 50 metros de ancho paralelas a las curvas 2.600 m.s.n.m. y que son claramente observables como dos franjas que se dirigen en sentido suroccidental a nororiental a lado y lado del municipio, en el plano correspondiente.

ARTÍCULO 25: ÁREAS VULNERABLES EXPUESTAS A POTENCIALES AMENAZAS Y RIESGOS. En estas zonas se prohíbe la localización de asentamientos humanos. Se procederá a la evaluación para definir las obras de mitigación.

En sectores poblados como Santa Bárbara y el Roble, donde existen áreas de Vulnerabilidad o potencial amenaza, se trabajará en asocio con la comunidad para mejorar las condiciones del terreno y mitigar los impactos. Además queda como función de la oficina de planeación entregar los determinantes constructivos, obras y usos del suelo compatibles en los lugares específicos que sean definidos como de vulnerabilidad, potencial amenaza o riesgo.

Sectores: San José, El Roble sector Betania y Roble sur, Santa Bárbara, borde occidental del río Bogotá, Vereda San Martín.

ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 26: DEFINICIÓN. El espacio público, acorde a los artículos 2, 4 y 5 del decreto 1504 de 1998, es el conjunto de inmuebles públicos y 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. El espacio público comprende:

- Los bienes de uso público, es decir, aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al disfrute colectivo.
- Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- Otras áreas determinadas por el decreto 1504 de 1998, reglamentario de la ley 388 de 1997.

Los elementos constitutivos del espacio público pueden ser naturales, artificiales o contruidos. Además forman parte de él, elementos complementarios tales como la vegetación natural o intervenida y el amoblamiento urbano, este último constituido por el mobiliario urbano y los elementos de la señalización, tal como se describen el artículo 5 del decreto 1504 de 1998, si bien ellos son considerados al nivel de tratamientos o manejos de las áreas que los encierran.

CONSTITUTIVAS DEL ESPACIO PÚBLICO. Constituyen el espacio público en el área urbana de Gachancipá las vías, andenes, antejardines, plazas, parques y zonas verdes destinadas a la recreación. Adicionalmente constituyen Espacio Público las zonas delimitadas en el Plano de Tratamiento Urbanístico.

Sin ninguna excepción, los propietarios con frente sobre cualquier vía urbana, deberán respetar estrictamente la zona de dominio estipulada en el Plan Vial. La autoridad Municipal deberá remover cercas, portadas, muros, y en general cualquier tipo de construcción u obstáculo que se encuentre dentro de esa zona de control ambiental invadiendo el espacio público. Igualmente negará las Licencias de Construcción para obras en las cuales no se cumpla con los retrocesos estipulados.

Todo tipo de urbanización deberá ceder a título gratuito mediante escritura las áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo y del sistema vial, y de equipamiento comunal, en los términos previstos en este mismo acuerdo.

ARTÍCULO 27: USOS SEGÚN LA ACTIVIDAD PERMITIDA. Se incluyen dentro de ésta definición los suelos caracterizados por el desarrollo de una actividad especializada o múltiple. En particular son: Áreas de uso residencial, Áreas de uso comercial, Áreas de uso industrial, Áreas de uso institucional, Áreas de uso múltiple.

PLAN VIAL

ARTICULO 28°. ZONAS VIALES. Son las áreas construidas y las zonas de reserva que en la parte urbana están destinadas al desplazamiento de vehículos y de peatones y que son por regla general bienes de uso público y sólo excepcionalmente están sometidas al uso privado restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos. Todas las zonas viales deberán concebirse y mantenerse dentro de un plan vial general.

Las vías y espacios públicos, los andenes, las áreas de circulación peatonal, no se pueden obstruir con casetas de vendedores, con exhibición de mercancías, ni depositar materiales de construcción, ya que priva a las personas del tránsito por ellas y atenta contra la libertad de locomoción de los habitantes y lesiona el principio de prevalencia del interés general sobre el particular; ni siquiera es posible obstruir las calles con la improvisación de espectáculos

ARTICULO 29°. PLAN VIAL. Las vías locales están conformadas por el conjunto actual de calles y carreras del municipio, que integran la malla vial y por las que en el futuro se construyan en la zona de expansión urbana. Las especificaciones de las vías que conforman el Plan Vial del Municipio serán las siguientes:

V-1. Vía Nacional: Es la vía que atraviesa el municipio haciendo la conexión interregional. En términos generales, está destinada al desplazamiento de peatones y de vehículos para transporte particular, público y de carga y su perfil es como sigue:

Zona de dominio:	50.00 metros
Calzada:	10.00 metros
Bermas:	1.50 metros a lado y lado de la calzada.
Cunetas:	1.00 metro a lado y lado de las bermas.
Franja de control ambiental:	10 metros mínimo

V-2. Vía principal: Es la vía que hace el enlace interregional. En términos generales, está destinada al desplazamiento de peatones y de vehículos para el transporte particular.

Zona de dominio:	10.00 metros
Calzada:	6.00 metros
Andén:	2.00 metros
Antejardín:	Variable

V-3. Vía secundaria: Es la vía que distribuye el tráfico proveniente de la vía principal. En términos generales, está destinada al desplazamiento de peatones y de vehículos para transporte particular.

Zona de dominio:	7.00 metros
------------------	-------------

Calzada:	4.00 metros
Andén.	1.50 metros
Antejardín:	Variable

Para el desarrollo de nuevas vías que se construyan y que no hagan parte de un proyecto habitacional, deberán contar con permiso previo de la Oficina de Planeación Municipal, la cual podrá requerir los planos de diseño y el plan de mitigación de los efectos negativos sobre taludes, drenajes e intersecciones viales planteadas. Además del Estudio del Impacto y Manejo Ambiental.

ARTICULO 30°. EL PLAN VIAL URBANO. Con el fin de mantener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial, que se presenta en el plano correspondiente y que hace parte integral del presente Acuerdo. (Plano 22U/30) Las vías existentes en el Municipio, mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

PARÁGRAFO: El plan vial diseñado en el programa de ejecución, se sujetará en todas sus partes a lo señalado en el presente Acuerdo.

ARTICULO 31°. Las vías del Plan Vial Municipal de Gachancipá son de obligatoria construcción según las prioridades generadas a partir del propio desarrollo urbano y acorde con lo señalado en el respectivo Plan de Desarrollo.

ARTICULO 32° La parte de afectaciones a construcciones de las vías cuyos recorridos ya existen sin los anchos previos establecidos en el presente Acuerdo Municipal, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto no se determine la construcción integral de las vías como de carácter prioritaria, o se generen nuevas edificaciones, las cuales requerirán como exigencia previa el cumplimiento de las afectaciones igualmente señaladas en éste Acuerdo. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo previsto por la Ley.

ARTICULO 33°. SISTEMA DE TRANSPORTE. El transporte intermunicipal o regional estará garantizado, en el casco urbano de Gachancipá, por la actual vía troncal Bogotá – Tunja y no podrá ser afectado por la nueva variante y ampliación de la troncal BRICEÑO – GACHANCIPA - TUNJA - SOGAMOSO

PARÁGRAFO: El transporte intraurbano en caso de un alto desarrollo y densificación de la zona urbana, será servido por el sistema de vías locales urbanas, cumpliendo todo lo señalado en el código de transporte o las normas que lo sustituyan para su funcionamiento.

ARTÍCULO 34: Se considera como prioridad dentro del Plan Vial la proyección de pavimentación de todas las vías rurales y urbanas

y la construcción de la baranda de protección y señalización del puente sobre el río Bogota, vía San Martín – San José.

ARTÍCULO 35: CICLOVÍA Y ZONA PEATONAL: Queda definida en este acuerdo la construcción de la ciclo vía y zona peatonal entre Tocancipá y Gachancipa, concertada con el municipio de Tocancipá, a diseñarse por el costado oriental de la autopista central del norte, con proyección a conectarse con Sesquile.

ARTÍCULO 36: CONTAMINACIÓN VISUAL. Atendiendo a la vocación agrícola pecuaria y especialmente turística del municipio, se reglamenta en este acuerdo el uso de espacios públicos en cuanto a la colocación de avisos publicitarios de establecimientos comerciales y vallas informativas.

De esta manera la oficina de Planeación Municipal definirá los parámetros para la publicidad dentro del Municipio, creando una identidad que permita la armonía entre la arquitectura, predominantemente colonial y lo que se quiere resaltar o publicitar sin que se sature el espacio visual con colores, estilos o tamaños no acordes con la identidad que se pretende dar, guardando uniformidad según el uso permitido del suelo en cada sector.

ARTÍCULO 37: INMOBILIARIO URBANO. La Administración Municipal de Gachancipá garantizará la dotación de los espacios públicos con el mobiliario requerido para su buen funcionamiento y disfrute de éstos lugares por parte de la comunidad, como son: canecas para la basura, silla, lámparas, señalización, etc.

SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 38: COMPONENTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE SERVICIOS PÚBLICOS. Son componentes del sistema Municipal de servicios públicos los siguientes: , (Plano No 26U/30) con

- a) Redes del acueducto urbano su sistema de tuberías de conducción, desarenadores, tanques de almacenamiento, plantas de potabilización y estructuras de control. Incluye los sistemas de captación, cuando ellos se realicen dentro del perímetro urbano (pozos profundos, bocatomas y otros). (Plano 10 R/30)
- b) Redes de alcantarillado urbano, con su sistema de tuberías, cajas o pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtas y plantas de tratamiento, cuando ellas se ubiquen dentro del perímetro urbano. (Plano 25U/30)
- c) Redes de energía eléctrica, con su sistema de líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas y subestaciones eléctricas. (Plano 27 U/30)

- d) Redes de teléfono, con su sistema de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control. (Plano 27U/30)
- e) Servicios de aseo, recolección de residuos sólidos, Plantas de reciclaje y procesamiento de los mismos, cuando queden dentro del perímetro urbano, y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras, tales como canecas, contenedores, plantas de transferencia y similares.

De acuerdo con lo señalado en la ley 142 de servicios públicos domiciliarios, la Administración Municipal de Gachancipá, garantizará la prestación de estos servicios públicos, bien sea directamente o a través de compañías privadas especializadas, bajo la vigilancia de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

ARTÍCULO 39. AFECTACIONES POR RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS. La Administración Municipal, a través de la Oficina de Planeación Municipal, a solicitud de las empresas prestadoras de los servicios públicos establecerá las reservas de tierras para servicios públicos y las afectaciones prediales correspondientes. En estas franjas o áreas, la administración municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación de los servicios respectivos.

Todas las urbanizaciones o construcciones, bien sea de uso residencial u otro, destinarán las áreas o franjas necesarias para la instalación y

mantenimiento de las redes de servicios públicos.; a cargo de los urbanizadores o propietarios de los predios.

La construcción de las redes de acueducto y alcantarillado de las urbanizaciones se realizarán de acuerdo con las normas de la Empresa de Servicios Públicos Municipales o quien haga sus veces, o, en su defecto, según las normas de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP. Las redes internas de energía eléctrica y teléfono en las urbanizaciones o edificaciones se construirán de acuerdo con las normas de la empresa prestadora del servicio. En cualquier caso, éstas normas se supeditarán a las que señale el Gobierno Nacional o la ley.

No se permitirá el tendido de redes de alta tensión a distancias inferiores a 50 metros de viviendas existentes o proyectadas. De cualquier manera, la Administración Municipal, a través de la Oficina de Planeación, únicamente autorizará el tendido de redes, previo el cumplimiento de éste requisito.

PARÁGRAFO: El plan de servicios públicos señalado en el presente acuerdo a través del programa de ejecución, se ceñirá estrictamente a lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 40. EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El Municipio de Gachancipá, realizará la gestión y dará las facilidades para la

creación de la oficina de servicios públicos, con proyección a Empresa Prestadora de Servicios.

Esta oficina se creará mediante la reestructuración de la planta de personal, que dependerá directamente de la Alcaldía y manejará en una primera etapa lo correspondiente a manejo de residuos sólidos, alumbrado público y alcantarillado. Luego de su fortalecimiento y dependiendo de su eficacia manejará otros servicios como gas natural, teléfono y acueductos, previa negociación con las empresas de acueductos veredales ya establecidas, igualmente se encargara del Matadero Mpal, la Plaza de mercado y Laguna de Oxidación.

ARTICULO 41. MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS. La Administración Municipal en concertación con la comunidad resuelve:

- No recibir el relleno sanitario ubicado en la vereda San Bartolomé, Y cambiar el uso del suelo de este terreno, para la construcción de un vivero.
- Declarar la totalidad del territorio del municipio como no apto para la localización de rellenos sanitarios o botaderos.
- Apoyar a ASOCENTRO en la gestión para la construcción de un relleno sanitario regional.
- Realizar un estudio económico para trazar como plan de contingencia la viabilidad de llevar los residuos sólidos del municipio al botadero de Mondoñedo como alternativa a corto

plazo. A largo plazo se recolectarían los residuos sólidos del municipio y se entregarían a la planta de ASOCENTRO.

- Facilitar y orientar la creación de microempresas de reciclaje, para corregir el deterioro ambiental que genera el manejo que actualmente se le da a este proceso.
- Realizar gestión para instalar una planta de transformación de residuos sólidos de alta tecnología y hacer estudio económico para su inversión que podría ser con capital del municipio, con capitales asociados o con capital privado.

ARTÍCULO 42. ALCANTARILLADO. En cuanto a la gestión de la administración para manejo y manutención de la red de alcantarillado, se adopta:

- Recibir a la CAR las Lagunas de Oxidación y realizar su ampliación para aumentar la capacidad de caudal de aguas negras a tratar.
- Realizar un inventario de las redes urbanas y rurales y evaluar su estado y capacidad.
- Diseñar y poner en marcha un plan maestro de alcantarillado mixto (manejo de aguas negras y aguas lluvias).
- Elaborar un manual de funciones para los encargados del manejo y vigilancia de este servicio y reglamentar el cobro del mismo.

ARTÍCULO 43: ALUMBRADO PÚBLICO. Se realizarán una serie de acciones tendientes a mejorar el servicio:

- Inventario de la red

- Ampliación de la cobertura
- Gestión para la continuidad de los convenios para la prestación del servicio con CODENSA.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 44°. ELEMENTOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Son equipamientos colectivos de la zona urbana del Municipio de Gachancipá los siguientes:

- a) Edificio de la Alcaldía municipal, Comando de Policía y Centro de Salud.
- b) Casa de la Cultura Gonzalo Arango
- c) Colegio Departamental Nacionalizado de Gachancipá; Incluyendo la nueva sede proyectada en el predio ubicado en la Cr. 3 con Cl. 1A.
- d) Concentración Urbana Policarpa Salavarrieta.
- e) Concentración Urbana Simón Bolívar.
- f) Iglesia Parroquial de San Bartolomé
- g) Plaza de mercado
- h) Capilla de Santa Bárbara
- i) Capilla del Cementerio
- j) Estación del Ferrocarril
- k) Matadero municipal
- l) Polideportivo
- m) Salón Cultural Central

El plano de equipamiento muestra la localización de cada uno de estos componentes. (Plano 22U/30)

Se definirá la propiedad de la Capilla de Santa Bárbara ya que es un monumento histórico y cultural de nuestro Municipio y se tramitara para que se convierta en monumento departamental, con el objeto de conseguir recursos para su restauración.

VIVIENDA

ARTICULO 45: EL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los programas de vivienda de interés social buscarán el mejoramiento o de la calidad de vida de los habitantes de Gachancipá, en coordinación con el Gobierno Nacional y Departamental, acorde con las políticas y normas vigentes al momento de la planificación, ejecución y desarrollo de dichos programas.

La administración municipal promoverá la construcción de vivienda para atender la demanda de los diferentes estratos sociales de la población, acorde con el déficit de vivienda estimado para cada período de ejecución del POT, de manera especial para los estratos 1 y 2. Para el logro de este objetivo el presente plan contempla las siguientes acciones a ejecutar por parte de la administración:

- a) Promoción de la urbanización de las áreas no urbanizadas localizadas dentro del actual perímetro urbano, mediante el uso de

los instrumentos que la ley contempla, en especial la formulación de planes parciales concertados con los propietarios de los predios y el diseño de las actuaciones urbanísticas correspondientes. Tal proceso se regulará a través de la Oficina de Planeación del Municipio, según las normas establecidas en éste Acuerdo Municipal.

- b) Promoción de la construcción de lotes no edificados aún, localizados en áreas ya urbanizadas, mediante instrumentos tales como la elevación de la tarifa de la tasa del impuesto predial a valores que desestimulen su mantenimiento como lotes de engorde, o aplicando los mecanismos señalados en la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios. El Concejo Municipal, mediante Acuerdo especial, fijará las tasas correspondientes.
- c) El diseño y desarrollo del Programa Municipal de Vivienda de Interés Social comprende una serie de etapas básicas que según las circunstancias específicas del municipio, serán más o menos complejas. EL INURBE, o la Entidad que en su momento cumpla con las funciones de entidad nacional encargada del fomento a la vivienda de interés social, puede apoyar al municipio en este proceso.
- d) En todo caso los terrenos reservados para el desarrollo de la vivienda de interés social deben cumplir con las siguientes condiciones:
 - 1 Estar localizados en zonas urbanas con uso de vivienda determinado por este PLAN DE ORDENAMIENTO Territorial.

- 2 Disponer de adecuadas y proporcionadas vías de acceso y de las redes matrices de servicios, o estar éstas programadas a corto y Mediano plazo.
- 3 Su localización deberá, preferiblemente, permitir a sus futuros residentes el acceso fácil a equipamientos de salud y educación ya existentes o programados (escuelas, colegios, parques, etc.) con el fin de optimizar la inversión social adicional requerida.
- 4 Estar localizados a la mayor proximidad posible de los centros de empleo, o sea aquellas zonas en donde la mayoría de sus futuros residentes trabajan, con el propósito de disminuir los costos y tiempos de transporte.
- 5 Conformar, en lo posible, unidades de tamaño suficiente para su desarrollo racional, disminuyendo así los costos unitarios de urbanización, distribuyendo entre un mayor número de unidades los Beneficios de la infraestructura y equipamiento que se ejecuten.

e) El PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL propone el área delimitada como VIS (Vivienda de Interés Social) en el plano de Tratamiento Urbanístico (Plano 29U/30) que hace parte de este documento, como terreno para desarrollar este tipo de vivienda. El terreno indicado cuenta con un área de 21.766 m², extensión suficiente para iniciar el proceso de reducción del déficit de vivienda, de acuerdo a las prioridades presentadas en su momento.

El Municipio, previo Acuerdo Municipal, podrá determinar a futuro otras Áreas para los programas de vivienda de interés social, supeditado a lo Señalado expresamente en el presente Acuerdo.

ARTICULO 46°: Quedan definidos los predios para vivienda de interés social los ubicados entre la autopista y la Carrera tercera costado sur. Dentro de las siguientes deltas:

1. Esquina Sur Occidental del predio 0012.
2. Viene de 1 en dirección Norte por el limite de los predios 0012 – 0037 – 0040 – 016 – 034 – 036 con una longitud de 221. Metros.
3. Viene de 2 en dirección Sur Oriental por el lote 036 con una longitud de 23 Metros.
4. Viene de 3 en dirección Occidental por el limite de la carrera 4 (Urbanización Santa Catalina) por el limite del predio 036 con una longitud aproximadamente de 31 Metros.
5. Viene de la 4 en dirección Sur Oriente por el limite de la Urbanización Santa Catalina o casas 72,64 lote No 034,56 en una longitud de 41 Metros
6. Viene del 5 en Dirección Occidental por los limites de los predios 034 y 017 en una dimensión aproximada de 30 Metros.
7. Viene del 6 en dirección Sur Oriente por el limite de los predios 017 y 016 en una Extensión de 71 Metros.
8. Viene del 07 en dirección Occidental por el limite de los predios 017,015,038,035,014,037,0012 y limite de la carrera 3 en una dimensión aproximadamente de 174 Metros.
9. Viene del 8 al 01 cerrando el polígono por los limites de la Urbanización Belén y el predio 0012 en sentido Nor- Occidental en una dimensión aproximadamente de 90 metros.

AREA = 21.844 Metros 2

ARTÍCULO 47: ÁREAS MUNICIPALES. El área del municipio se divide en las siguientes zonas:

A. ZONA URBANA: Como desarrollo del presente PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GACHANCIPA y como se observa en el plano correspondiente anexo (Plano 19U/30) y parte integral del presente Acuerdo Municipal, se define el siguiente perímetro urbano:

DELTAS CASCO URBANO MUNICIPIO DE GACHANCIPA

DELTA UNO: Del primer camino que encontramos de Sur o Norte que conduce a la Vereda San José, partiendo del costado sur de la vía. Limite con los predios 051 y 2095.

DELTA DOS: Del Delta uno se sigue en dirección Oriente atravesando la Autopista con una longitud de 32 m.

DELTA TRES Del Delta 2 se sigue en dirección nordeste en línea recta por la parte Oriental de la Autopista del Norte hasta encontrar el predio número 007 con una Longitud de 468 m.

DELTA CUATRO: Del Delta 3 se sigue en dirección surdeste limitando con el predio número 007 hasta la carretera tercera costado sur este con una Longitud de 50 m.

DELTA CUATRO UNO: Del Delta 4 se sigue en dirección sur bordeando la carrera 3 costado este hasta la esquina norte limitando con el predio No 0283 con una Longitud de 294 m.

DELTA CUATRO DOS: Del Delta 4.1. se sigue en dirección sur este limite con el predio No 0283 con una longitud de 135 m.

DELTA CUATRO TRES. Del Delta 4.2. se sigue en dirección sur limitando el predio No 0283 con una longitud de 37 m.

DELTA CUATRO CUATRO: Del Delta 4.3 se sigue en dirección Oeste limite del predio No 0283 con una Longitud de 28 m.

DELTA CUATRO CINCO Del Delta 4.4 se sigue en dirección sur limite del predio No 0283 con una Longitud de 140 m.

DELTA CUATRO SEIS Del Delta 4.5 se sigue en dirección noroeste limite del predio No 0283 con una longitud de 83 m.

DELTA CINCO. Del Delta 4.6 se sigue en dirección sur oeste por el costado oriental de la carrera 3 con una longitud de 67 m.

DELTA SEIS Del Delta 5 con dirección sur este limite manzana 25 con una longitud 70.5 m.

DELTA SIETE Del Delta 6 con dirección sur oeste limite manzana 25 con una longitud de 79 m. hasta costado norte de la calle 8.

DELTA OCHO Del Delta 7 con dirección sur este costado norte de la calle 8 hasta el costado este de la carrera 1 con una longitud de 111m.

DELTA NUEVE: Del Delta 8 sobre el costado este de la carrera 1 hasta la esquina sur este de la manzana 03 con una longitud de 540.1 m.

DELTA NUEVE UNO Del Delta 9 sobre el costado este de la carrera 1 hasta el polideportivo (costado sur este) costado este de la vía con una longitud de 5165 m, manzana 51 predio No 0040539.

DELTA NUEVE DOS. Del Delta 9.1 en dirección sur costado este de la vía que conduce hacia Gachina con una longitud de 264 m, hasta la intersección con la otra vía que conduce a Gachina.

DELTA DIEZ Del Delta 9.2 en dirección oeste costado sur de la vía con longitud 187 m, esquina sur oeste.

DELTA ONCE Del Delta 10 en dirección norte costado oeste de la vía que conduce a Gachina hasta el costado este de la carrera con una Longitud de 297 m.

DELTA DOCE Del Delta 11 en dirección sur oeste costado este carrera 3 con una Longitud de 339 m.

DELTA TRECE Del Delta 12 en dirección noroeste cruzado la autopista norte hasta la línea férrea con una longitud de 36.5 m.

DELTA CATORCE Del Delta 13 en dirección noreste sobre la línea férrea hasta la esquina sur predio No 025 con una longitud de 293 m.

DELTA QUINCE Del Delta 14 en dirección oeste limite predio No 025 esquina con una longitud de 130 m.

DELTA DIECISEIS Del Delta 15 en dirección norte limitando con los predios 025, 026, 027 rallado, hasta el limite del predio 0.28 reaseguradora costado sur este con una longitud de 111 m.

DELTA DIESICIETE Del Delta 16 por el limite del predio 028 con dirección oeste con una longitud de 8 m esquina.

DELTA DIECIOCHO Del Delta 17 por el limite del predio 028 Reaseguradora y el 029 hasta el limite del predio 030 con una longitud de 151

DELTA DIECINUEVE Del Delta 18 por el limite del predio 030 dirección oeste con una longitud de 33.7 m.

DELTA VEINTE Del Delta 19 en dirección norte por el limite del predio 030 con una longitud de 50.11 m.

DELTA VEINTIUNO Del Delta 20 en dirección oeste por el limite del predio 030 con una longitud de 53 m.

DELTA VEINTIDÓS Del Delta 21 en dirección norte por el limite del predio 030 con una longitud de 64 m.

DELTA VEINTITRES Del Delta 22 en dirección noroeste por el limite del predio 032 (6m), 033, parte predio rural 073 con una longitud de 75 m.

DELTA VEINTICUATRO Del Delta 23 en dirección noroeste con limites de los predios parte del rural 004-073 (036) y el 037 con una longitud de 78 m.

DELTA VEINTICINCO Del Delta 24 en dirección noroeste con limites de los predios 038, 039, 043, 044 y 045 (esquina oeste) con una longitud de 137 DELTA VEINISESIS Del Delta 25 en dirección noreste limite predio 045 hasta la esquina norte con una longitud de 48 m.

DELTA VEINTISIETE Del Delta 26 en dirección sur este limite del predio 045 con una longitud de 37 m.

DELTA VEINTIOCHO Del Delta 27 en dirección noreste limite de los predios 047 y 048 costado esta vía con una longitud de 133 m.

DELTA VEINTINUEVE Del Delta 28 en dirección sur este costado norte calle 4 con una longitud de 312 m.

DELTA TREINTA Del Delta 29 en dirección noreste limite cementerio con una longitud de 44 m.

DELTA TREINTA Y UNO Del Delta 30 en dirección sur este limite del cementerio con una longitud de 165.5 m.

DELTA TREINTA Y DOS Del Delta 31 en dirección noreste limite del predio con una longitud de 66.8 m.

DELTA TREINTA Y TRES Del Delta 32 en dirección noroeste limite del predio 001 con una longitud de 58.5 m.

DELTA TREINTA Y CUATRO Del Delta 33 en dirección este limite predio 001, 008 con una longitud de 93.4 m.

DELTA TREINTA Y CINCO Del Delta 34 en dirección sur este limite predio 008 hasta línea férrea con una longitud de 82 m.

DELTA TREINTA Y SEIS Del Delta 35 con dirección noreste paralela a la línea férrea costado oeste hasta el delta No 1 con una longitud de 4525 m.

B. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA. Al norte de la zona urbana y dentro su nuevo perímetro, de acuerdo con el plano Área de expansión Urbana (Plano 20U/30), se define la zona de expansión urbana, de acuerdo con el siguiente perímetro:

DELTA NUMERO CINCO: Del delta numero cuatro sigue en dirección sur bordeando el costado oriental de la carrera 3ra. Limitando con el predio No. 0283 esquina noroeste. Longitud 464 m

DELTA NUMERO SEIS: Del delta numero cinco sigue en dirección sur bordeando el limite del predio 0283 hasta encontrar la esquina sudeste. Longitud 129 m.

DELTA NUMERO SIETE: Del delta numero seis sigue en dirección suroriente limite del predio 0283 Longitud 31 m.

DELTA NUMERO OCHO: Del delta numero siete sigue en dirección norte, bordeando el limite del predio numero 0283 Longitud 43 m.

DELTA NUMERO NUEVE: Del delta numero ocho sigue por el limite sur del predio 0283 hasta la intersección de la calle 8ª. Longitud 130m.

También quedan incluidas dentro de la zona de expansión del perímetro urbano los predios 40 y 41, correspondientes al proyecto de urbanización Las Mercedes I y Las Mercedes II, en la parte sur del casco urbano camino a Gachiná y que encierran la Quebrada Gachiná por ampliación y aislamiento al polideportivo. Y en la parte norte los predios correspondientes al Proyecto de Urbanización denominado Santa Ana.

PARÁGRAFO: Cuando se solicite cambio de uso del suelo urbano, se estudiará cada caso en particular según el acuerdo número 16 del 02 de Septiembre de 1998 de la CAR.

C. ZONA RURAL: Es la comprendida dentro del límite administrativo municipal excluyendo la zona urbana.

- En la zona rural regirán las normas que el municipio adopte por acuerdo y las normas que para tales fines tenga establecida la CAR.

- Adoptar como plano oficial de zonificación urbana o división política administrativa, (Plano 28U/30) el elaborado a escala 1:2000 que forma parte integral del presente documento.

TRATAMIENTOS

ARTICULO 48°. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN O CONSOLIDACIÓN. Se aplica a todos los terrenos urbanizables localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, los cuales tienen las mejores condiciones para urbanizar a mediano y largo plazo, declarados como de actualización o consolidación, según plano de tratamiento urbano (Plano 29U/30).

A. Usos: En las zonas de tratamiento de actualización o consolidación se permitirán los siguientes usos:

a. Uso principal: Vivienda unifamiliar, Bifamiliar, agrupaciones o conjuntos.

b. Usos complementarios:

- Comercio: Establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano, ambiental y social. Este comercio es compatible con la vivienda, puede aparecer mezclado con ella en el mismo predio.

Pertenecen a esta actividad los siguientes establecimientos comerciales:

Venta de bienes al detal:

Alimentos y bebidas de consumo diario

Artículos farmacéuticos y comestibles

Artículos variados, misceláneos y boutiques

0Artículos de librería y papelería

Venta de servicios locales:

Servicios personales: Salones de belleza, peluquerías, lavanderías y tintorerías locales.

Servicios alimenticios: Cafeterías y fuentes de soda

Servicios florales: Floristerías y similares.

Venta de bienes:

Textiles al detal: Almacenes de ropa textiles

Artículos para el hogar: Almacenes de muebles, electrodomésticos y similares Artículos de cuero

Artículos varios: Joyerías, adornos, discos, librerías y almacenes de Repuestos.

Comercio turístico: Artesanías, comestibles y similares

Institucional: De bajo impacto, compatibles y necesarios en zona de vivienda (Colegios, iglesias, dispensario de salud).

Recreacional: Zonas destinadas al esparcimiento y recreación de bajo impacto (Clubes campestres, parques y zonas verdes)

Microindustria de bajo impacto ambiental y urbano: Talleres artesanales y de manufactura en pequeña escala como confección de ropa, zapatos, comidas y similares, cuya materia prima no produzca efectos tóxicos o contaminantes, ruido, calor o vibración ni que requiera controles especiales para el tratamiento de desechos.

El uso institucional y los usos institucionales y recreacionales se pueden dar como uso único del lote.

El uso comercial puede tener un área máxima correspondiente al 50% del área construida del lote para desarrollos por el sistema de loteo

El uso comercial complementario debe ubicarse sobre vías principales.

ARTÍCULO 50. CESIONES

Cesión de zona: Es la transferencia de dominio que el urbanizador entrega al Municipio de Gachancipá a título gratuito y mediante escritura, de las zonas destinadas al uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieren.

Cesión obligatoria: Es la enajenación gratuita de las tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

Cesión tipo A: Comprende las zonas verdes.

Cesión tipo B: Comprende equipamiento para zonas comunales privadas.

Cesión tipo C: Comprende las vías incluyendo andenes.

Todos los predios con tratamientos de consolidación deben ceder al Municipio, a título gratuito y mediante escritura pública, una **Cesión Tipo A**, correspondiente al 10% del área bruta del predio, destinada exclusivamente a zonas verdes.

La cesión para las áreas verdes deberá tener las siguientes características:

- a. La totalidad de la cesión se hará en un solo globo de terreno.
- b. Se ubicará contigua a vías de usos público.
- c. No podrá ubicarse en terrenos afectados por líneas de alta tensión, canales, vías de plan vial o con pendientes superiores al 20%.

El urbanizador debe entregar las zonas verdes de cesión debidamente empedradas, arborizadas y con dotación de servicios de agua, alcantarillado (Aguas negras y Lluvias), alumbrado e infraestructura para futuros servicios públicos.

Las áreas de cesión tipo A deben ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público garantizando su acceso y carácter se espacio público.

Las áreas de cesión correspondientes a las zonas verdes deben ser entregadas por el urbanizador de la siguiente manera: Obras de empedrado, senderos, áreas de juego y deportivas terminadas.

Cesión Tipo B: Toda agrupación o conjunto de vivienda deberá ceder a título gratuito mediante escritura pública una cesión tipo B al municipio un área correspondiente al 8% del área bruta del predio. Estas áreas se deben destinar a los siguientes usos:

Educacional: Guarderías, kinder o jardín infantil

Asistencial: Enfermería, centro de salud

Mixtos: Salones múltiples, o cualquier uso que a juicio de la Oficina de Planeación redunde en beneficio del sector o de la comunidad en general.

Tipo C: Destinado a las vías de uso público incluyendo andenes en un área del 25% del área bruta del predio y será la resultante del diseño urbanístico, ajustándose a los perfiles establecidos en el Plan vial de acuerdo al caso específico; las vías para todo tipo de Urbanización deben entregarse totalmente pavimentadas.

Esta área será cedida a título gratuito y mediante escritura pública al Municipio, exceptuando los conjuntos o agrupaciones establecidas bajo el régimen de copropiedad.

PARÁGRAFO Dando cumplimiento a lo contemplado en la Ordenanza 065 de Diciembre de 1.999.

ARTÍCULO 51: Todo terreno en proceso de urbanización debe prever un sistema vial de uso público con las siguientes características:

- Que constituya una malla vial conectada con el sistema vial del casco urbano actual.
- Que se ajuste a los perfiles cuyas dimensiones y características urbanas estén definidas en el plan vial.
- Que cumpla con las especificaciones técnicas fijadas en el plan vial.

ARTÍCULO 52: El urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al municipio los servicios de infraestructura. Las especificaciones para redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica serán las establecidas por la Empresa respectiva y/o el municipio.

En todo caso la conexión de cualquiera de los servicios mencionados anteriormente a las redes matrices, serán por cuenta del urbanizador, con el visto bueno de las entidades respectivas.

ARTÍCULO 53: Todo predio con tratamiento de consolidación podrá urbanizarse siempre y cuando cumpla con las siguientes características:

- a. Que se ajuste a las especificaciones sobre redes de infraestructura fijadas por las empresas administradoras.
- b. Que tenga acceso inmediato de una o más vías vehiculares de servicio público.
- c. Que sea deslindable de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
- d. Que cumpla con las cesiones exigidas.
- e. Que los globos independientes (supermanzana o superlotes) tengan un área máxima de 1.5 Ha. Esta área deberá estar delimitada en sus costados por vías de uso público.
- f. Alturas: Para vivienda por el sistema de loteo individual y de agrupación o conjunto de vivienda, la altura permitida es de 2 pisos más altillo. En predios donde el uso sea Institucional se permite una altura de 4 pisos sin sobrepasar los 12 metros de altura en total.
- g. Todas las áreas con tratamiento de Actualización o consolidación pueden ser urbanizadas mediante el sistema de loteo individual, de agrupación o conjunto de vivienda.

ARTÍCULO 54: TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN O CONSOLIDACIÓN POR EL SISTEMA DE LOTEO: consiste en la subdivisión del sistema del globo de terreno en lotes menores, de propiedad privada individual.

A. Los lotes producto de consolidación por sistema de loteo deben cumplir las siguientes características.

- Ser deslindables de las propiedades privadas y áreas de uso público vecinas.

- Tener acceso directo desde una vía de uso público.

- Tener las dimensiones mínimas exigidas:

Frente mínimo: 7 metros

Fondo mínimo. 14 metros

Área mínima: 98 metros cuadrados

Los lotes producto de un tratamiento de consolidación por sistema de loteo pueden edificarse en forma independiente o conjunta.

B. Alturas: Se permiten alturas de 1 y 2 pisos más altillo.

C. Aislamientos: Se exige 3.0 metros por el ancho del lote de aislamiento posterior a partir del primer piso inclusive.

En lotes esquineros el aislamiento posterior debe darse en la esquina interior del predio con una dimensión mínima de 3.0 metros x 3.0 metros con el fin de producir empates con los posteriores de los predio vecinos.

No se exigen aislamientos laterales.

D. Voladizos: 0.60 metros (incluida viga canal) sobre las vías.

E. Todas las construcciones desarrolladas por el sistema de loteo individual deben empatar en alturas, pendientes, voladizos, cubiertas y paramentos con las siguientes características:

- Altura máxima por piso: 2.5 metros
- Cubierta inclinada con 25% de pendiente

F. Las culatas resultantes que están a la vista deben ser construidas con los mismos materiales de acabado de la fachada principal.

Las culatas en general deben ser construidas con los mismos materiales de los muros portantes.

G. Cesiones: En el sistema de actualización o consolidación por loteo individual deben complementarse los porcentajes de cesión establecidos para este tratamiento.

H El propietario del predio debe entregar sus redes de servicios públicos conectadas a las redes principales.

ARTICULO 55°. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN O CONSOLIDACIÓN POR SISTEMA DE AGRUPACIÓN DE VIVIENDA O CONJUNTOS DE VIVIENDA: Consiste en el desarrollo de tres o más unidades de vivienda dentro de un mismo lote, estableciendo para ellas, áreas de propiedad privada individual y áreas de propiedad privada común.

a. Los predios para desarrollos por el sistema de agrupaciones deben cumplir las siguientes características:

- Ser deslindables de los predios y áreas de uso público colindantes.
- Tener frentes sobre vías de uso público.
- Así mismo el urbanizador debe entregar éstas áreas dotadas de agua, alcantarillado y alumbrado público cumpliendo con los requisitos exigidos por las Empresas respectivas.

b. En los desarrollos de vivienda por el sistema de agrupaciones o conjuntos de vivienda se permite una altura máxima de dos pisos y altillo.

c. Aislamientos: En los desarrollos de vivienda por sistema de agrupaciones o conjuntos de vivienda se tendrán los siguientes aislamientos:

Aislamientos posteriores: 3.00 m. mínimo para edificaciones de uno y dos pisos más altillo.

En lotes esquineros el aislamiento posterior debe darse en la esquina del predio con una dimensión mínima de 3.00 m. x 3.00 m. con el fin de producir empates con los posteriores de los predios vecinos.

No se exige aislamiento lateral.

d. Voladizos: 0.60 metros (incluye viga canal) sobre vías.

e. Los índices de construcción y ocupación en desarrollos por el sistema de agrupación o conjunto de vivienda, son resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, aislamientos, retrocesos, cesiones para zonas verdes, comunales, de vías y fachadas.

f. En los desarrollos por sistema de agrupación o conjunto de vivienda, se debe mantener un paramento de fachada continuo sobre el espacio público. En caso de que sobre ésta fachada se efectúen retrocesos, aislamientos o patios, deberán cerrarse contra el espacio público por medio de muros o antepechos que guarden las características del material y altura del primer piso de la construcción.

g. En desarrollos por el sistema de agrupación o conjuntos de vivienda se exigen zonas verdes y comunales en el interior de las mismas equivalentes al 7.5 m² por cada 80 metros cuadrados construidos en vivienda.

Las áreas y bienes de propiedad y uso privado común de la agrupación o conjunto de vivienda deben ser construidas por quien adelante el desarrollo de la construcción.

Toda agrupación o conjunto de vivienda a desarrollarse deberá otorgar una cesión tipo A.

h. Todas las agrupaciones o conjuntos de vivienda en áreas con tratamiento de Actualización o Consolidación deben prever un cupo de estacionamiento por cada tres de vivienda como mínimo y un estacionamiento adicional por cada diez unidades de vivienda para visitantes.

Los estacionamientos deben situarse al interior del predio.

i. Sobre las vías de uso público, el paramento de construcción debe coincidir con el paramento de propiedad del lote, conformándose así una fachada continua sobre el espacio público.

j. En el caso que contra las fachadas sobre el espacio público se propongan retrocesos de la construcción, patios o solares, éstos deben tener un cerramiento transparente y un antepecho de no más de 0.60 metros de altura, si el cerramiento es para garaje, el acceso al mismo deberá tratarse como portón de madera.

ARTICULO 56°. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL:

Se aplica a las áreas ubicadas en suelo urbano que se han desarrollado en forma incompleta y que tienen la capacidad de aumentar la densidad de construcción y de aprovechar de manera eficiente la infraestructura instalada, permite además el aprovechamiento de las áreas vacantes mediante la prolongación de la estructura vial al interior de estas manzanas o áreas, con las

consiguientes ventajas de aprovechamiento de la infraestructura de servicios instalados en la zona.

Usos. En las zonas con tratamiento de Mejoramiento Integral se presentan los siguientes usos:

Usos principales: Vivienda unifamiliar, Bifamiliar, agrupaciones o conjuntos.

Usos complementarios:

- **Comercio:** Establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano, ambiental y social. Este comercio de cubrimiento es compatible con vivienda, puede aparecer mezclado con ella en el mismo predio.

Pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

- Venta de bienes al detal:

Alimentos, bebidas de consumo diario

Artículos farmacéuticos.

Artículos variados, misceláneas y boutiques.

Artículos de librería y papelería

- Venta de servicios locales:

Servicios personales: salones de belleza, peluquería,

lavanderías, tintorerías locales.

Servicios alimenticios: cafeterías y fuentes de soda

Servicios florales: floristerías y similares.

Venta de bienes:

Textiles al detal: almacenes de ropa y textiles.

Artículos para el hogar: almacenes de muebles, electrodomésticos y similares.

Artículos de cuero: Almacenes de zapatos, carteras y similares

Artículos varios: Joyerías, adornos, discos, librería, almacén

Artículos eléctricos y herramientas livianas, ferreterías y almacén de repuestos. Comercio turístico: Artesanías, comestibles y similares.

Usos permitidos en los predios ubicados en el costado oriental de la Carretera Central del Norte: Se identifican en el plano de tratamiento urbanístico (Plano 29U/30), como Tratamiento de mejoramiento integral 2.

Usos principales:

- **Comercio Grupo 1:** Son aquellos establecimientos de cubrimiento local y bajo impacto urbano, ambiental y social que no requieren expansión sobre el espacio de uso público, no genera gran concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, ni producen ruidos ni olores contaminantes.

Este grupo de comercio es altamente compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella en el mismo predio.

A. Venta de bienes al detal.

Alimentos y bebidas de consumo diario

Artículos farmacéuticos cosméticos

Artículos variados, misceláneas y boutiques

Artículos de librería y papelería.

B. Venta de servicios locales:

Servicios personales: Salones de belleza, peluquerías, lavanderías y tintorerías locales

Servicios alimenticios, cafeterías y fuentes de soda.

Servicios florales: Floristerías y similares.

- **Comercio grupo 2:** Son aquellos establecimientos comerciales que por razón de su mayor cubrimiento tienen un mayor impacto urbano por cuanto:

Requieren áreas mayores.

Requieren vitrinas de exhibición que implican mayor permanencia del peatón.

Por su mayor cubrimiento genera más tráfico vehicular

Tienen mayores exigencias de parqueo.

Pueden requerir mayor áreas de cargue y descargue.

Estos establecimientos no generan contaminación del aire ni del agua pero pueden producir efectos nocivos 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 en la zona o en el predio pero independientes de la vivienda.

Pertenece los siguientes establecimientos comerciales:

A. Venta de bienes:

Textiles al detal: almacenes de ropa textiles

Artículos para el hogar: almacenes de muebles, electrodomésticos y similares.

Artículos de cuero: almacenes de zapatos, carteras y similares.

Artículos varios: joyerías, adornos, discos, librerías, almacenes fotográficos y almacenes de instrumental científico.

Artículos eléctricos y herramientas livianas, ferreterías y almacenes de Repuestos.

Comercio turístico: artesanías, comestibles y similares.

B. Venta de servicios:

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 para profesionales.

Turísticos: hoteles, hosterías, hospederías, apartahoteles y residencias.

Financieros: compañías de seguros, agencias de finca raíz, bancos, corporaciones y otros establecimientos de crédito.

Alimenticios: restaurantes, cafeterías.

Representaciones: casas distribuidoras y/o importadores.

- Industria grupo 1: Son los establecimientos:

Con un número no mayor de 10 empleados y área máxima de lote de 500 m². Cuya materia prima no produce efectos tóxicos, contaminantes o Explosivos.

El proceso de producción no genera ruidos, calor o vibraciones ni requiere controles especiales para el tratamiento de desechos.

No requieren áreas especiales para cargue y descargue, almacenamiento, ni infraestructura diferente a la existente..

Tiene un horario diverso de funcionamiento.

Dentro de este grupo se encuentran los talleres artesanales y manufactura en pequeña escala como confección de ropa, zapatos comida y similares.

- Industrias grupo 2: Son las industrias:

Con un máximo de 20 empleados y un área máxima de 1.500 m².Cuya materia prima no genera efectos tóxicos, contaminantes o Explosivos.

El proceso de producción no genera ruidos, calor o vibraciones ni requiere controles especiales para el tratamiento de desechos.

Requiere área específicamente de cargue y descargue no superior a 50 m², ubicados en el interior del predio.

No requieren infraestructura de servicios diferente a la existente en el sector donde se ubiquen.

Tienen un horario diverso de funcionamiento.

Dentro de este grupo se encuentran las bodegas de almacenamiento y Similares.

- **Industria grupo 3:** Son las industrias con las mismas características del grupo 2 con la diferencia de que requieren controles de ruidos, calor y vibraciones; desechos como humo, olores, aguas residuales, gases, basuras, etc.

Dentro de este grupo se encuentran los talleres de reparación de automóviles y maquinaria.

- Usos complementarios: vivienda del propietario y/o celadores.

Los usos complementarios se permiten siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

En el frente de los predios sobre la carretera central del norte se deberá conservar el paramento existente en el sector para permitir la continuidad del andén y el perfil propuesto en el Plan Vial.

En las zonas con tratamiento de Mejoramiento Integral M2 se deben cumplir las siguientes normas sobre tratamiento del espacio público:

En ningún caso se permitirán que los usos comerciales ocupen el espacio público colindante, obstruyendo la circulación pública ya sea de mercancía o con vehículos.

Los avisos comerciales requeridos deben tener las siguientes características:

Estar localizados sobre el plano de la fachada adheridos a esta.

Tener una superficie máxima del 30% de la fachada.

No obstruir ventanas, ni puertas originales de la construcción.

Mantener la Uniformidad dependiendo el sector

En las zonas de Mejoramiento Integral, se permiten alturas hasta 2 pisos mas altillo, máximo.

Todas las cubiertas deben tener una pendiente mínima del 25% y se permiten aprovechar el área resultante de la aplicación de ésta pendiente.

Aislamientos: En las zonas de mejoramiento integral se exigen los siguientes aislamientos:

Aislamiento posterior: 3.5 metros a partir del primer piso inclusive, no se exigen aislamientos laterales.

En los lotes esquineros el aislamiento posterior deben darse en la esquina interior del predio con una dimensión mínima de 3.5 m. x 3.5 m. con el fin de producir empates con los posteriores de los predios vecinos.

Voladizos: 0.60 metros sobre vías y por fachada posterior.

Para la expedición de la licencia de construcción se regirá por los requisitos exigidos en el Decreto 1052 de 1998 emanado por el Ministerio de Desarrollo Económico, por medio del cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana y las sanciones Urbanísticas.

ARTICULO 57°: TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

ARQUITECTÓNICA: El tratamiento de conservación arquitectónica es el que se aplica a aquellos sectores o edificaciones en las cuales se busca conservar las características arquitectónicas y urbanísticas existentes, permitiéndose cambios que no afecten dichas estructuras.

A. En la cabecera Municipal de Gachancipá son objeto de conservación arquitectónica:

- Los predios situados en el costado Nor-oriental de la carrera 2a. entre calles 5a. y 6a. (Iglesia y casa cural) Templo parroquial
- Calle 5a. entre carreras 2a. y 3a. Hoy casa de la cultura Gonzalo Arango y casa del señor Luis A. Rozo (esquina de la carrera tercera con calle 5)
- Estación del ferrocarril.
- Capilla Santa Bárbara
- Capilla del cementerio.

- Las siguientes viviendas privadas:

Dirección	Propietario
Carrera 3ª. Calle 5 esquina	Luis A. Rozo (ya enunciada)
Carrera 3ª. Calle 4 esquina	Jaime Mancera
Carrera No. 4 - 02	Alberto Chunza
Carrera 3ª. No. 4 –28 y 4 –30	Adán Navarrete
Carrera 3ª. No. 4 – 14	Maria Emma Orjuela
Calle 4 No. 2 - 13	Serafín González
Carrera 3ª. No. 3 – 46 y 3-54	Humberto Aroca
Carrera 3ª. No. 6 – 06, 08	Georgina León
Carrera 3ª. Calle 6 esquina	Esteban Jaramillo
Carrera 3ª. Calle 6 esquina	Rosa Rodríguez de Mancera
La Aurora (Vereda la aurora)	Desconocido
Villa Cecilia (vereda la aurora)	Desconocido
La Maria (Vereda la aurora)	Vicente Cortes
Versalles (Vereda la aurora)	Héctor Rodríguez

Ver localización consignada en el plano de tratamiento urbano. (Plano 29U/30)

B. Usos: En el sector con tratamiento de conservación arquitectónica se permiten los siguientes usos:

- **Principales:**

Servicios Administrativos.

Institucionales de bajo impacto.

Colegios, guarderías o jardín infantil.

Iglesias.

Dispensarios de salud.

Ancianatos.

Casa de la Cultura.

Los usos se darán en adecuaciones de las construcciones existentes.

C. En las zonas con tratamiento de conservación arquitectónicas no se permiten demoliciones.

En el caso del deterioro total de una edificación que constituya un riesgo o amenaza, declarada de conservación arquitectónica podrá ser reemplazada por una nueva que conserve el estilo arquitectónico, fachada original, acabados y volumetría de la anterior.

D. Se permiten dos tipos de ampliaciones o adecuaciones así:

1. Adecuaciones para cambio de uso.

2. Los predios con tratamiento de conservación arquitectónica que tengan una ocupación inferior al 30% podrán hacer ampliaciones en el interior del predio hasta completar el 50% de ocupación.

En todas las adecuaciones deben mantenerse las características básicas de la construcción actual en cuanto a:

Altura.

Fachada.

Materiales y pendiente de cubierta.

Paramentos.

Patios internos.

E. Los predios vacantes no construidos ubicados en las zonas de tratamiento de conservación arquitectónica, podrán desarrollarse con nuevas construcciones, observando las características de paramento y acabados predominantes en el sector.

F. Las nuevas construcciones deberán empatar en cubierta con edificaciones colindantes en cuanto a material, altura y pendientes de la misma.

G. Las nuevas construcciones en la zona de conservación arquitectónica deben cumplir con los siguientes índices:

Índices de ocupación: 0.50 máximo.

Índices de construcción: 0.50 máximo.

H. Las nuevas construcciones deben prever los siguientes aislamientos mínimos:

Para dos pisos: no se exigen aislamientos laterales, el aislamiento posterior debe ser de 5 metros mínimo.

En ningún caso se pueden sobrepasar los índices de ocupación permitidos.

I. Los propietarios de las nuevas construcciones deben mantener el paramento de la construcción del resto de la vía.

J. En todos los predios situados en la zona de conservación arquitectónica deben adecuar los andenes de tal forma que garantice su continuidad con el existente en los lotes vecinos.

Para la aprobación del proyecto de una obra de adecuación o de construcción nueva se requiere entregar los documentos exigidos por el Decreto 1052 de 1998 emanado por el Ministerio de Desarrollo Económico, por medio del cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana y las sanciones Urbanísticas.

ARTICULO 58°: TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA. El tratamiento de conservación urbanística es el que se aplica a aquellos sectores homogéneos de zona en los cuales se requiere mantener tanto los usos como las estructuras existentes por considerarlas adecuadas a las necesidades y demandas de la cabecera Municipal.

A. Son objeto de conservación urbanística en la cabecera Municipal de Gachancipá los predios delimitados y definidos según plano de tratamiento que forma parte del presente documento. (Plano 29U/30)

B. En los predios con tratamiento de conservación urbanística se deben mantener las estructuras físicas existentes, fachadas y acabados originales a la fecha de expedición del presente acuerdo.

C. En los predios con tratamiento de conservación urbanística no se permiten demoliciones totales ni parciales de las construcciones existentes.

D. Se permiten dos tipos de adecuaciones y ampliaciones:

- Adecuaciones internas de la construcción, para densificación sin cambio de uso.
- Ampliaciones de la construcciones existentes en el interior del predio en la siguiente proporción:

 Uso Residencial: máximo el 50% ocupación.

 Uso Comercial: hasta alcanzar 30%

 Uso Institucional: hasta alcanzar una ocupación máxima del 50% del área del predio.

E. En todo caso, las nuevas construcciones que se adelanten en predios ubicados dentro de la zona con tratamiento de conservación urbanística, respetarán y se acogerán a las características relacionadas con ocupación, altura, volumetría y acabados.

ARTICULO 59°. CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES, AMPLIACIONES, MODIFICACIONES, ADECUACIONES, CERRAMIENTOS Y DEMOLICIONES.

I. CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES

A. Toda construcción individual que se pretenda adelantar en el Municipio de Gachancipá deberá cumplir con los requisitos exigidos por el Decreto 1052 de 1998 emanado por el Ministerio de Desarrollo Económico, por medio del cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana y las sanciones Urbanísticas.

2. La solicitud de licencia será comunicada a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Código Contencioso Administrativo.

B. La Oficina de Planeación Municipal procederá en un término no mayor a quince días (15) hábiles a suministrar la demarcación (normas, reglamentación y usos) establecidos en el plan de ordenamiento.

C. En concordancia con las normas expedidas el interesado procederá a elaborar el proyecto arquitectónico el cual incluirá como mínimo los siguientes documentos:

D. Toda la documentación y planos se entregará a la Oficina de planeación municipal por triplicado con el fin de dejar una copia para la oficina de Planeación Municipal, una copia en la oficina de la Tesorería Municipal y la última con destino al interesado con los planos debidamente aprobado, sellados y firmados por el jefe de la Oficina con el fin de que permanezcan en la obra durante su ejecución.

E. La oficina de Planeación Municipal, evaluará y verificará la información y el proyecto presentado, liquidará los impuestos correspondientes tales como aprobación de planos, delineación, construcción y ocupación de vías, con base en los acuerdos municipales adoptados para tales fines e informará al interesado sobre el valor a pagar por estos conceptos.

F. El interesado efectuará los pagos correspondientes o ajustes al proyecto si las hubiese y presentará a la oficina de planeación o persona encargada los correspondientes comprobantes.

G. La Oficina de Planeación Municipal tendrá un plazo máximo de 45 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencias, vencidos los plazos anteriormente citados sin que la autoridad competente hubiere pronunciado, las solicitudes de licencias

se entenderán aprobadas en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención de las normas que regulen la actividad.

H. La Oficina de Planeación Municipal expide la licencia de construcción por escrito y por triplicado cuando se hayan cumplido los requisitos exigidos en el presente acuerdo.

I. La licencia de construcción individual tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de su fecha de expedición.

J. Si se ha iniciado la construcción pero el plazo otorgado no es el suficiente para su terminación, será necesario solicitar la prórroga dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento de la licencia de construcción individual y se podrá prorrogar por periodo máximo de doce (12) meses.

K. Si cumplida la vigencia para la cual fue expedida la licencia y el constructor no ha iniciado la obra deberá solicitar revalidación de la licencia, para la cual se hará nueva liquidación de los impuestos según las tarifas vigentes en la fecha, presentando los planos inicialmente aprobados, teniendo en cuenta los pagos efectuados en la primera liquidación.

L. El acto administrativo por el cual se confiere la licencia deberá contener al menos la siguiente información:

Nomenclatura del predio.

Área del predio y sus linderos.

Uso autorizado del suelo.

Término de la vigencia de la licencia.

Nombre del titular.

M. El acto administrativo por el cual se concede o modifique la licencia, será notificado al titular de la licencia y a los vecinos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su expedición, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 44 y 45 del Decreto Ley 01 de 1984, y será publicado para que surta sus efectos respecto de terceros en los términos previstos en el Artículo 65 de la Ley 9 de 1989.

N. El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezarán a correr el día siguiente al de la publicación y en caso de los vecinos a partir de su notificación.

El titular, los vecinos y los terceros podrán interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso, los recursos de la vía gubernativa que se establecen en el Código Contencioso Administrativo.

Ñ. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto por el inciso 3 del Artículo 65 de la Ley 9 de 1989.

O. En el caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal bastará con notificar personalmente, al

administrador quien actuará en representación de la copropiedad o de la persona jurídica constituida por los propietarios.

P. Los alcaldes podrán imponer sanciones urbanísticas según lo establecido en la Ley 9 de 1989, Artículo 66 y Decreto 1052 de 1.998.

Q. Contra los actos que otorguen una licencia procederá los recursos de la vía gubernativa que señala el decreto - ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo)

R. La licencia recae sobre el inmueble y producirá todos sus efectos aún cuando este sea posteriormente desenglobado, segregado o enajenado a un tercero.

S. La licencia surtirá efectos solo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado.

No se podrán imponer condiciones resolutorias, causales de extinción u obligaciones distintas a las previstas en la Ley

T. La licencia perderá vigencia ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el Art. 66 del Código Contencioso Administrativo.

U. La Oficina de Planeación Municipal deberá realizar el control del proyecto radicado, mediante visitas que aseguren el cumplimiento de las normas y especificaciones técnicas definidas en la licencia.

V. Las visitas se practicarán en cualquier momento durante la ejecución de las obras, y se podrá delegar la realización de las mismas en organizaciones y agremiaciones de profesionales idóneos.

De las visitas se dejará constancia mediante actas que suscribirá el visitador y el profesional responsable de la obra.

W. El jefe de la administración podrá imponer la sanción prevista en el literal C del Artículo 66 de la Ley 9 de 1989, mediante decisión motivada cuando se verifique en las visitas, de que trata el literal anterior, la no concordancia de las obras con las normas y especificaciones técnicas establecidas en la licencia.

II. DEMOLICIONES

A. Para la demolición de toda construcción deberá solicitarse la correspondiente licencia ante la oficina de Planeación Municipal; el interesado deberá presentar la siguiente documentación y planos.

Documentación:

- a. Carta de solicitud de expedición del permiso o licencia de demolición explicando el motivo de ésta y los planos o proyectos a realizar en el predio.
- b. Fotocopia autenticada de la escritura de propiedad y certificado de disponibilidad con vigencia no superior a 90 días.
- c. Paz y Salvo Municipal de Tesorería.

Planos:

- a. Planos de localización general, escala 1:2.000, 1:5.000 ó 1:10.000, en el que se aprecie la ubicación del predio.
- b. Plano de localización particular del predio o levantamiento topográfico indicando la ubicación de la construcción con respecto al lote, las viviendas o construcciones continuas y uso actual y la vía o vías de acceso al predio.
- c. Planos explicativos de los procedimientos, medidas de seguridad, cerramientos y demás obras que con motivo de la demolición se deban efectuar.
- d. Memoria descriptiva y esquema básico arquitectónico del proyecto a realizar en el lote indicando el motivo de la demolición.

En el evento que se aspire a realizar una nueva construcción deberá efectuar los tramites previstos para obtener licencia de construcción.

B. La Oficina de Planeación Municipal evaluará y verificará la información suministrada y la confrontará respecto a las normas que establezca el Plan de Ordenamiento, después procederá a informar al interesado sobre las observaciones, objeciones o en su defecto la aprobación de la demolición y los derechos impuestos a que hay lugar con base en los acuerdos del Concejo Municipal que rijan al respecto.

C. Las demoliciones ubicadas en área de conservación previamente establecida en el Plan de Ordenamiento se ejecutarán en

concordancia con el decreto ordenanza 03878 de 1979, referente a la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico y ambiental y la Ordenanza 062 de 1.999 de la Asamblea de Cundinamarca.

III. AMPLIACIONES, MODIFICACIÓN, ADECUACIÓN, CERRAMIENTO.

A. Toda obra de ampliación, modificación, adecuación, cualquier acción que signifique algún cambio en el proyecto urbanístico, arquitectónico, ambiental y paisajístico del municipio deberá contar con licencia para lo cual presentará ante la Oficina de Planeación Municipal, la respectiva documentación.

B. Según el grado de complejidad de la obra, a juicio de la Oficina de Planeación, la solicitud deberá ser avalada por un ingeniero o arquitecto debidamente identificado con su tarjeta profesional.

C. Los trámites y requisitos para la ejecución de algunas de las obras mencionadas en el literal A serán las siguientes:

El interesado presenta ante la Oficina de Planeación Municipal la solicitud de normas, documentación y planos:

Documentos:

- a. Fotocopia de la Escritura de propiedad y certificado de disponibilidad con vigencia no superior a 90 días.

- b. Paz y Salvo municipal de Tesorería.
- c. Ultimo recibo de pago del servicio de acueducto.

Planos:

- a. Planos de localización del predio con respecto al casco urbano.
- b. Plano de la construcción existente señalando el área de futura ampliación, adecuación o reparación.
- c. Los contemplados por el literal C del numeral 10.2.3.7.1.

D. La oficina evalúa la información, confronta con la normas del Plan de Ordenamiento para el sector, e informa al interesado sobre la viabilidad, normas y requisitos para el desarrollo o en su defecto la imposibilidad o incompatibilidad del mismo.

E. El interesado elabora los planos definitivos de obra en concordancia con las normas expedidas por la autoridad municipal, efectúa el pago de impuestos o derechos que hay lugar y presenta ante la oficina de planeación la siguiente documentación y planos:

Documentos:

- a. Copia de la consulta previa de normas.
- b. Recibo de pago de impuestos (Construcción, delineación, aprobación de planos).

Planos:

Plano de la construcción existente escala 1:50 señalando el área de modificación, ampliación o adecuación y cuadro de áreas indicando: área total del lote, área ocupada por la construcción existente, área de la ampliación, adecuación o reparación, índice de ocupación, índice de construcción, cortes longitudinales y transversales que muestren los empates, altura, voladizos y detalle de la obra a efectuar.

La Oficina de Planeación Municipal revisa la documentación y el proyecto y procede a expedir el permiso y la licencia correspondiente, por escrito.

ARTICULO 60°. TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS PARA URBANIZAR

A. Toda urbanización que se pretenda adelantar en el municipio de Gachancipá deberá cumplir con los siguientes trámites y requisitos.

- a. 1. La solicitud de licencia de urbanización debe hacerla un Ingeniero o Arquitecto, con su tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura. y que haya sido designado por el propietario mediante una carta en la que ambas partes asuman el compromiso.

El profesional designado hace solicitud de consulta previa o demarcación donde se fijan los usos, normas y requisitos para urbanizaciones anexando la siguiente documentación.

- a. Carta de solicitud de consulta previa o demarcación
- b. Fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del terreno.
- c. Plano de localización general, escala 1:2.000, 1:5.000 ó 1:10.000.
- d. Plano de levantamiento topográfico del lote con curvas de nivel y afectaciones (rondas, líneas de alta tensión, líneas férreas, etc.)
- e. Nombre del propietario del predio.
- f. Número de matrícula inmobiliaria del predio.
- g. Dirección o identificación del predio.
- h. Área y linderos del predio.
- i. Nombre y dirección de los vecinos colindantes.

B. La solicitud de licencia será comunicada a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Código Contencioso Administrativo.

C. La oficina de Planeación Municipal, procederá en un término no mayor a quince (15) días hábiles a responder sobre los usos, normas y requisitos solicitados o demarcación.

D. Con base en la consulta previa de normas expedida por la oficina de Planeación Municipal, el solicitante procederá a la elaboración del proyecto o esquema básico de la urbanización, el cual deberá ser presentado con la siguiente documentación y planos:

Documentos:

- a. Copia de la consulta previa de normas.
- b. Escritura de propiedad del terreno debidamente autenticada.
- c. Constancia sobre factibilidad de prestación de servicios públicos tales como acueductos, alcantarillados, energía, teléfonos y recolección de basuras, expedidos por las entidades encargadas de su administración y para el número de viviendas proyectadas.
- d. Reglamento interno de la urbanización.
- e. Nomenclatura del predio.
- f. Área del predio y sus linderos.
- g. Uso autorizado del suelo.
- h. Nombre del propietario del predio.
- i. Certificado de Libertad y tradición de inmueble.
- j. Paz y Salvo de Tesorería.
- k. Póliza para garantizar la estabilidad y calidad de las obras a ejecutar.
- l. Minuta de escritura para áreas de cesión del municipio.

m. Presupuesto detallado del valor de las obras de urbanismo y/o arquitectónicas.

E. Para licencias de urbanismo se requiere presentar los siguientes planos:

- b. Plano topográfico con su respectiva cartera y memoria de cálculo de levantamiento.
- c. Proyecto urbanístico original en el cual se indiquen las afectaciones, vías, aislamientos, alturas, cesiones, etapas de desarrollo y su correspondiente cuadro general de áreas, elaborado y firmado por un arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- d. Proyectos de redes, memorias de cálculo de servicios públicos domiciliarios firmados, para el caso de energía eléctrica y teléfonos por un ingeniero civil o eléctrico, para el caso de acueducto y alcantarillado por un ingeniero civil, hidráulico o sanitario y para gas por la entidad o empresa competente. Estos profesionales deberán tener tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- e. Memorias de los estudios de suelos.
- f. Diseño de vías y andenes. Firmados por un ingeniero civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

- g. Linderos del predio y de las áreas de cesión de uso público propuestas, con la manifestación de voluntad de cederlas, señalados gráficamente y desarrollados por escrito.
- h. Nombre y número de la tarjeta profesional expedida por el Concejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura, del profesional responsable de la ejecución de las obras.
- i. Si el proyecto incluye la construcción de las viviendas deberá presentarse los siguientes planos:
 - Plantas arquitectónicas del tipo o tipos de vivienda, escala 1:50 y plano de conjunto con la localización de las viviendas.
 - Plano de ejes, cimientos y desagües escala 1:50.
 - Plano de la red interna de distribución de agua potable.
 - Cortes longitudinales y transversales, escala 1:50.
 - Fachadas escala 1:50.Diseños y memorias de cálculo de la estructura para las viviendas en concordancia con el Decreto 1.400 de 1984 sobre estructuras sismo resistentes.

La oficina de planeación Municipal verificará la información y evaluará el anteproyecto y lo someterá a consideración de la Junta de Planeación Municipal con el fin de obtener el visto bueno de ésta.

Aprobado el proyecto por la oficina de Planeación Municipal y la Junta de Planeación Municipal, el interesado deberá ser notificado para que proceda a elaborar el proyecto final que deberá presentarse con la

respectiva documentación y estudios técnicos, debidamente adecuados y corregidos de acuerdo a las modificaciones que le haya solicitado la oficina de planeación.

F. La Oficina de Planeación Municipal procederá a liquidar los impuestos causados por la construcción como son delineación, construcción, ocupación de vías y aprobación de planos según acuerdo 006 de fecha Junio 18 de 1989 del Municipio de Gachancipá y las disposiciones Vigentes al respecto.

G. La Oficina de Planeación respectiva informará al interesado para que efectúe el pago de Tesorería y presente recibo de pago en la oficina de Planeación.

H. La Oficina de Planeación Municipal expedirá la licencia de urbanización cuando se haya cumplido con los requisitos exigidos en este acuerdo.

I. La oficina de Planeación Municipal tendrá un término de treinta y cinco (35) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencia, vencido los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencias se mantendrán aprobadas en los términos solicitados, siempre y cuando cumplan con los requisitos relacionados en estas normas.

J. La licencia de urbanización tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su expedición.

Si se ha iniciado la construcción, pero el plazo otorgado no es suficiente para su terminación, será necesario solicitar prórroga de la licencia de urbanización con treinta Días antes del vencimiento de la misma, podrá ser prorrogada hasta por doce (12) meses.

Si cumplida la vigencia para la cual fue expedida la licencia y el urbanizador no ha iniciado la obra deberá solicitar la revalidación de la licencia, para la cual se hará nueva liquidación de los impuestos según las tarifas existentes en el momento computándose el primer pago de licencia.

K. El acto administrativo por el cual se confiere la licencia deberá contener al menos la siguiente información:

Nomenclatura del predio

Área del predio y sus linderos

Uso autorizado del suelo

Término de la vigencia de la licencia.

Nombre del titular

L. El acto administrativo por el cual se concede o modifique la licencia, será notificado al titular de la licencia y a los vecinos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su expedición, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 44 y 45 del Decreto Ley 01 de 1984, y será

publicado para que surta sus efectos respecto de terceros en los términos previstos en el Artículo 65 de la Ley 9 de 1989.

El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezarán a correr el día siguiente al de la publicación y en caso de los vecinos a partir de su notificación.

El titular, los vecinos y los terceros podrán interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso, los recursos de la vía gubernativa que se establecen en el Código Contencioso Administrativo.

Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto por el inciso 3 del Artículo 65 de la Ley 9 de 1989.

En el caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal bastará con notificar personalmente, al administrador quien actuará en representación de la copropiedad o de la persona jurídica constituida por los propietarios.

M. Si durante la ejecución de la obra el interesado considera necesario introducir modificaciones menores que no afecten las zonas de cesión pero que alteren los planos aprobados, dichas modificaciones requieren para su ejecución la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

N. El urbanizador deberá entregar por escritura pública al Alcalde, las áreas de cesión terminadas y equipadas de acuerdo con las especificaciones de esta normatividad.

Ñ. Junto con la escritura pública de cesión deberá protocolizar en una notaría una copia del reglamento interno y una copia del plano definitivo de la urbanización aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

O. Una vez esté debidamente registrada la escritura de cesión, la oficina de Planeación Municipal, incluirá en el plano del municipio la urbanización y enviará a la oficina de catastro una copia del plano definitivo a fin de que dicha oficina efectúe el desenglobe de la propiedad urbanizada.

P. Una vez ejecutadas las obras el interesado deberá comunicar a la Oficina de Planeación Municipal para que expida el certificado de terminación de la obra y así poder tramitar la instalación de servicios, se abstendrá de hacerlo en caso de violación de la norma.

Q. Toda urbanización deberá tener reglamentación interna que transcriba las normas de zonificación correspondiente, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, alturas, aislamientos, proyectos de conjunto y las demás que no estén comprendidas en el reglamento de zonificación.

R. Toda urbanización requerirá permiso de ventas para lo cual tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

- Haber hecho escritura pública al Municipio de áreas de cesión.
 - Haber instalado los servicios de acueducto, alcantarillado (Aguas Negras y Lluvias), energía,
 - Haber pavimentado las vías y construido andenes y sardineles.

Esta reglamentación deberá ser complementada con un plano donde indique claramente el uso respectivo (vivienda, comercio, industria, zonas verdes, zonas comunales, instituciones, usos públicos, etc.) de cada zona, el cual será incorporado al plano general de zonificación del casco urbano municipal, previa aprobación de la Oficina Municipal de Planeación.

La reglamentación interna debe estipular la obligación que adquiere el urbanizador de publicarla para conocimiento de los compradores de lotes y protocolizar con la escritura pública de venta de cada lote.

En la promesa de venta y escritura pública de venta se incluirá una cláusula que contenga la resolución aprobatoria que establece la reglamentación interna de la declaración expresa del comprador o promitente comprador según el caso, que conoce dicha reglamentación, la cual le ha sido proporcionada por el vendedor y que el comprador se obliga a cumplir.

S. Las personas naturales y jurídicas que pretenden desarrollar actividades de enajenación de inmuebles de cinco (5) o más viviendas en el área de jurisdicción del Municipio, deberán demostrar la responsabilidad e idoneidad mediante el cumplimiento de las normas establecidas por el municipio.

T. Se debe establecer permiso para desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y el desarrollo de planes de vivienda por el sistema de autoconstrucción asignada a los municipios mediante decreto ley 078 de 1987 y adoptado por el Municipio de Gachancipá mediante acuerdo N° 002 de fecha marzo 11 de 1989 y demás disposiciones vigentes al respecto.

Todo Plan de vivienda por autoconstrucción deberá cumplir con los requisitos generales de áreas de cesión y servicios públicos

U. La oficina de Planeación Municipal deberá realizar el control del proyecto radicado, mediante visitas que aseguren el cumplimiento de las normas y especificaciones técnicas definidas en la licencia.

Las visitas se practicarán en cualquier momento durante la ejecución de las obras y se podrá delegar la realización de las mismas en organizaciones o agremiaciones de profesionales idóneos.

La Oficina de Planeación Municipal establecerá el número y frecuencia de las visitas, cada aprobación de las visitas se dejará constancia mediante actas que suscribirá el visitador y el profesional responsable de la obra.

V. El jefe de la administración podrá imponer la sanción prevista en el literal C del Artículo 66 de la Ley 9 de 1989, mediante decisión motivada cuando se verifique en las visitas, de que trata el literal anterior, la no-concordancia de las obras con las normas y especificaciones técnicas establecidas en la licencia.

W. Contra los actos que otorgue una licencia procederán los recursos de la vía gubernativa que señala el decreto ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo).

ARTICULO 61°. INFRACCIONES URBANÍSTICAS. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción reforma o demolición que contravenga la presente normatividad urbana, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por las normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de su parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 62°: SANCIONES URBANÍSTICAS. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al Plan Vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas de incrementará hasta en un

ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades legales a que haya lugar.

Multas sucesivas que oscilarán entre (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios. En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas de usos del suelo.

Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios. En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

ARTICULO 63°. ADECUACIÓN A LAS NORMAS. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando o renovando la licencia según sea el caso o adecuando las obras. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado o renovado la licencia o adecuado las obras, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas.

ARTICULO 64°. OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consiste en la demolición de una construcción de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, lo cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9 de 1989.

ARTICULO 65°: RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DE ESPACIO PÚBLICO. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el literal d. Del numeral 12.2.3.10. y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 66°: PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades municipales observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en las presentes normas.

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas y cese la conducta infractora.

ARTICULO 67°: FRACCIONAMIENTO DE LOTES EN EL SECTOR RURAL. En zona rural, la menor división predial se determina para un área de 3 (tres) hectáreas. Los predios con áreas menores de los cuales exista constancia de que fueron definidos antes del 31 de diciembre de 1999 y sobre los cuales se pretenda construir deberán cumplir con los siguientes requisitos ya establecidos y acogerse al índice de ocupación estipulado en el siguiente cuadro.

AREA EN M2	% INDICE OCUPACION	TIPO DE VIVIENDA
50 100	.-85	Unifamiliar
101 150	.-75	Unifamiliar
151 200	.-50	Unifamiliar
201 250	.- 38	Unifamiliar
251 300	.-30	Unifamiliar
301 350	.-25	Unifamiliar
351 400	.-22	Unifamiliar
401 450	.-19	Unifamiliar
501 en adelante15	.-15	Unifamiliar

PARÁGRAFO: Para la legalización de los predios los cuales se fraccionaron en menos de tres hectáreas se dará un plazo de seis meses a partir de la expedición del decreto reglamentario por parte de la Alcaldía Municipal con el fin de que los propietarios presenten la documentación que acredite que la venta parcial se realizó antes del 31 de Diciembre de 1.999, para analizar en Junta Municipal de Planeación.

ARTÍCULO 68°: En predios menores de 3 (tres) hectáreas, que sus propietarios soliciten subdivisión para poder construir, se aplica la figura de común y por indiviso evitando el desenglobe del predio.

ARTÍCULO 69°: CENTROS POBLADOS: Se declaran como Centros Poblados aquellos sectores donde el área mínima del predio, el índice de ocupación del mismo no cumplen con la normatividad anterior, donde el número actual de construcciones adosadas es de más de 20

unidades. Estos Centros Poblados corresponden al sector de Santa Bárbara y el Roble centro, (sector Villa Maria) y Roble Sur, definidos en la cartografía. (Plano 18R/30) En ellos se legalizarán las construcciones y divisiones prediales realizadas hasta la fecha de aprobación del presente acuerdo, previo cumplimiento de los requisitos exigidos por la Oficina de Planeación, aplicando las normas de construcciones individuales en el área urbana y con un índice de ocupación de acuerdo al cuadro relacionado en el artículo 67 del presente acuerdo.

PARÁGRAFO:

- A. Queda Prohibido, a partir de la vigencia del presente Acuerdo, la ampliación de los Centros Poblados y todo tipo de fraccionamiento rural que contravenga las normas aquí establecidas.
- B. Los Centros Poblados definidos deberán, previo diseño de la Oficina de Planeación, trazar y construir los sardineles y andenes en un termino de veinticuatro (24) meses a partir de la entrega del diseño.

Los centros poblados son definidos por las siguientes deltas:

DELTAS ROBLE SUR

1. Ubicación en el lindero Occidental del predio 011 y 012 a una distancia de 10 metros del costado Occidental de la Autopista del Norte.
2. Viene del Delta 1 en línea recta Dirección Sur – Oriental costado occidental de la vía en una longitud aproximada de 10 metros.

3. Viene del Delta 2 en línea recta en dirección Sur - Occidental costado Occidental de la vía sobre el lindero de los predios 012 – 015 con una longitud aproximada de 33 metros.
4. Viene del Delta 3 en línea recta en Dirección Sur - Oriental cruzando la Autopista del Norte y sobre el lindero del predio 019 con una longitud aproximada de 12 metros.
5. Viene del Delta No 4 en línea recta en dirección Sur – Occidental sobre el lindero del predio No 059 con una longitud aproximada de 8.5 metros.
6. Viene del Delta 5 en línea recta en dirección Sur – Oriental sobre el lindero del predio 076, 058, y 274 con una longitud aproximada de 14 metros.
7. Viene del Delta 06 en línea recta en Dirección Sur – Occidental sobre el lindero de los predios 274 con una longitud aproximada de 20.00 metros.
8. Viene del Delta 07 en línea recta en dirección Nor – Occidental sobre el lindero de los predios 274 y 058 con una longitud aproximada de 5 metros.
9. Viene del Delta 08 en línea recta en dirección Sur – Occidental sobre el lindero del predio 252 con una longitud aproximada de 5 metros.
10. Viene del Delta 09 en línea recta en dirección Nor – Occidente sobre el lindero del predio 252 con una longitud aproximada de 350, metros.
11. Viene del Delta 10 en línea recta en dirección Sur – Occidental sobre el lindero de los predios 275, 014 con una longitud aproximada de 16 metros.
12. Viene del Delta 11 en línea recta en dirección Sur – Oriental sobre el lindero del predio 292 con una longitud aproximada de 30 metros.
13. Viene del Delta 012 en Dirección Sur – Occidental atravesando el predio No 292 hasta el 055 con una longitud aproximada de 12 metros.
14. Viene del Delta 13 en dirección Nor – Occidental sobre el lindero del predio 055 con una longitud aproximada de 13 metros.
15. Viene del Delta 14 en dirección Sur – Occidental sobre el lindero del predio 054 con una longitud aproximada de 9 metros.

16. Viene del Delta 15 en línea recta en Dirección Sur – Occidental con el lindero del predio 052, 075,, 053 con una longitud aproximada de 35 metros.
17. Viene del Delta 16 en línea recta en dirección Nor – Occidental limite del predio 052 con una longitud aproximada de 7,5 metros.
18. Viene del Delta 17 en línea recta en dirección Nor – Oriental al limite del predio 052 con una longitud aproximada de 9 metros.
19. Viene del Delta 18 en línea recta en dirección Nor – Occidental limite del predio 033 cruzando la autopista del Norte con una longitud aproximada de 19 metros.
20. Viene del Delta 19 en línea recta en dirección Sur – Occidental costado Occidental de la autopista del Norte con longitud aproximada de 32 metros.
21. Viene del Delta 20 en línea recta en dirección Nor – Occidental limite del predio 032 y longitud aproximada de 13 metros.
22. Viene del Delta 21 en línea recta en dirección Nor – Oriental atravesando con predios 022, 023, 021, 015 con una longitud aproximada de 121 metros.
23. Viene del Delta 022 en dirección Nor Oriental atravesando los lotes No 013, 012, con una longitud aproximada de 33 metros.

ROBLE CENTRO

1. Ubicado sobre la autopista Norte esquina Norte del predio 301.
2. Viene del Delta 01 en línea recta en dirección Sur – Oriental sobre el lindero del predio 290 con longitud aproximada de 33 metros.
3. Viene del Delta 02 en dirección Sur – Occidental sobre lindero predio 253, 083 con una longitud aproximada de 27 metros.
4. Viene del Delta 03 en dirección Nor – Occidental sobre el lindero del predio 080 con una longitud aproximada de 11 metros.
5. Viene del Delta 04 en dirección Nor – Occidental sobre el lindero del predio 080 con una longitud aproximada de 23 metros.
6. Viene del Delta 05 en dirección Nor – Occidental costado Oriental de la autopista del Norte 29 hasta el Delta No 01 y encierra.

SANTA BÁRBARA

1. Sobre la vía que conduce a Santa Bárbara costado accidental esquina sur oriental del lote No. 118
2. Viene del delta numero 01 en dirección sur costado occidental de la vía que conduce a Santa Bárbara con una longitud aproximada de 30 Mtrs. Hasta el costado oriental de la vía en longitud aproximada de 3. Mtrs.
3. Viene del delta numero 02 en dirección sur por el lindero que divide dos predios con una longitud aproximada de 8Mtrs.
4. Viene del delta numero 03 en dirección occidental en línea paralela a la construcción, separada 4 Mtrs. De Esta, con una Longitud aproximada de 21.50 Mtrs.
5. Viene del delta numero 04 en dirección nor – occidental en línea paralela al costado occidental de la construcción, atravesando la vía y hasta el costado norte de esta en una longitud de aproximadamente 9 Mtr.
- 6- Viene del delta número 05 en dirección Occidental sobre el costado Norte de la vía con una longitud aproximada de 2 Mts.
- 7- Viene del delta Número 06 en dirección Sur sobre el costado Occidental de la vía con una longitud aproximada de 22,50 Mts.
- 8- Viene del delta Número 07 en dirección Oriental atravesando la vía y sobre el lindero que divide dos predios en una longitud aproximada de 64 Mts.
- 9- Viene del delta Número 08 en dirección Sur sobre el lindero del predio, hasta la esquina sur Oriental del mismo con una longitud aproximada de 25 Mts.
- 10- Viene del delta número 09 en dirección Occidental sobre el lindero del predio con una longitud aproximada de 37 Mts.
- 11- Viene del delta Número 10 en dirección Norte sobre el lindero del mismo predio con una longitud aproximada del 20 Mts.
- 12- Viene del delta Número 11 en dirección Occidental en línea paralela, Separada tres metros de la línea que une los deltas 7 y 8 en longitud aproximada de 34 Mts hasta el costado Occidental de la vía.
- 13- Viene del Delta Número 12 en Dirección Sur y costado Occidental de la vía, con una longitud aproximada de 13 Mts.
- 14- Viene del delta Número 13 en dirección Occidental, costado Norte de la vía con una longitud aproximada de 6 Mts.

- 15- Viene del delta Número 14 en dirección Nor-Occidental costado norte de la vía con una longitud de 5 Mts.
- 16- Viene del delta número 15 en dirección sur-occidental atravesando la vía y en línea paralela al costado Oriental de la Construcción con una longitud aproximada de 6 Mts.
- 17- Viene del delta Número 16 en dirección Occidental en línea paralela al costado sur de la construcción con una longitud aproximada de 10 Mts.
- 18- Viene del delta Número 17 en dirección Norte en línea recta paralela a la construcción costado occidental, en longitud de 8.50 Mts.
- 19- Viene del delta Número 18 en dirección Nor-occidental sobre el lindero del predio y el camino con una longitud aproximada de 11 Mts.
- 20- Viene del delta número 19 en dirección Occidental sobre el limite del camino con una longitud aproximada de 1 Mts.
- 21- Viene del delta número 20 en dirección Sur Occidental en línea recta con una longitud aproximada de 5 Mts.
- 22- Viene del delta Número 21 en dirección sur-Occidental en línea recta sobre el lindero de dos predios con una longitud aproximada de 14 Mts.
- 23- Viene del delta Número 22 en dirección Sur-Oriental en línea recta sobre el lindero de la capilla de Santa Bárbara en una longitud aproximada de 13 Mts.
- 24- Viene del delta Número 23 en dirección Occidental en línea recta sobre el lindero de la capilla de Santa Bárbara en una longitud de 6 Mts.
- 25- Viene del delta Número 24 en dirección Nor-Occidental sobre el lindero de la Capilla de Santa Bárbara en una longitud de 2 Mts.
- 26- Viene del Delta Número 25 en dirección Sur occidental sobre el lindero de propiedad de la Escuela con una longitud de 8 Mts.
- 27- Viene del delta Número 26 en dirección Sur Oriental sobre el lindero en parte de la escuela atraviesa camino público y predios privados con una longitud de 11 Mts.
- 28- Viene del delta Número 27 en línea recta en dirección sur sobre el lindero de dos predios con una longitud aproximada de 13 Mts.

- 29- Viene del delta Número 28 en línea recta en dirección Sur-Occidental, sobre el lindero de dos predios con una longitud aproximada de 15 Mts.
- 30- Viene del delta Número 29 en línea recta en dirección Occidental, sobre el lindero de dos predios con una longitud aproximada de 12 Mts.
- 31- Viene del delta Número 30 en línea recta en dirección norte, sobre el lindero de dos predios con una longitud aproximada de 05 Mts.
- 32- Viene del delta Número 31 en línea recta en dirección Sur Occidental sobre el lindero de dos predios con una longitud aproximada de 29 Mts.
- 33- Viene del delta Número 32 en línea recta en dirección Sur-Oriental sobre el lindero con una longitud aproximada de 14 Mts.
- 34- Viene del delta Número 33 en línea recta en dirección Sur Occidental sobre lindero de dos predios con una longitud aproximada de 19 Mts.
- 35- Viene del delta número 34 en línea recta en dirección Sur sobre lindero con una longitud de 13 Mts.
- 36- Viene del delta Número 35 en línea recta en dirección Nor-Occidental sobre el lindero de dos predios y con una longitud aproximada de 24 Mts.
- 37- Viene del delta Número 36 en línea recta en dirección Occidental sobre el lindero con una longitud aproximada de 22 Mts.
- 38 - Viene del delta número 37 en línea recta en dirección Occidental cruzando el camino con una longitud de 3 Mts.
- 39- Viene del delta Número 38 en línea recta en dirección Norte costado Occidental del camino con una longitud aproximada de 33 Mts.
- 40- Viene de delta Número 39 en línea recta en dirección Nor-Occidental Sobre lindero con una con una longitud aproximada de 18 Mts.
- 41- Viene del delta número 40 en línea recta en dirección Norte sobre lindero con una longitud aproximada de 27 Mts.
- 42- Viene del delta número 41 en línea recta en dirección oriental sobre linderos con una longitud aproximada de 12 Mts.

- 43- Viene del delta número 42 en línea recta en dirección sur oriental sobre lindero con una longitud aproximada de 12.50 Mts.
- 44- Viene del delta número 43 en línea recta en dirección Nr.oriental costado Oriental de la vía en una longitud aproximada de 43 Mts.
- 45- Viene del delta número 44 en línea recta en dirección Nor-Oriental costado Oriental de la vía en longitud aproximada de 81 Mts.
- 46- Viene del delta número 45 en línea recta en dirección Norte sobre linderos con una longitud aproximada de 2 Mts.
- 47- Viene del delta Número 46 en línea recta en dirección oriental sobre linderos con una longitud aproximada de 40 Mts.
- 48- Viene del delta número 47 en línea recta en dirección Oriental sobre linderos del predio 118 con una longitud aproximada de 22 Mts y encierra.

ARTÍCULO 70°: El porcentaje de construcción en zona rural, para vivienda dispersa en lotes con área hasta de 3 hectáreas es de 15%; y el porcentaje de zona rural en lotes con área hasta de 3 hectáreas para vivienda agrupadas es del 20%.

ARTICULO 71°. EL COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. Es el instrumento para garantizar la adecuada interacción entre asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización de suelos rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales, intenta establecer una actitud positiva para lograr el desarrollo integrado urbano rural, y busca precisar un equilibrio entre la comunidad y el territorio que está ocupado para preservar el patrimonio natural.

ARTICULO 72°. AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.

Teniendo en cuenta la normatividad vigente y los determinantes ambientales definidos en el ámbito regional y departamental, y respondiendo a consideraciones de tipo natural, ecológico y de manejo ambiental, a través de las áreas para la conservación del medio ambiente y de los recursos naturales se trata de corregir las deficiencias que en este campo existen actualmente, así como garantizar la funcionalidad del capital natural permitiendo el desarrollo económico municipal natural. De acuerdo con ello, se determinan las siguientes:

ARTICULO 73°. PÁRAMO Y SUBPÁRAMO: Están localizadas sobre la cota 2.900 m.s.n.m. en la vereda El Roble, en una franja alargada en sentido suroccidental a nororiental, bajo las coordenadas 1'022950E - 1'023450E y 1'040400N y un pequeño sector hacia el noroccidente de municipio en la Vereda de San José.

Estas áreas ecológicas corresponden a regiones montañosas entre las cotas 2.900 m.s.n.m. y 3.000 m.s.n.m. de subpáramo, las cuales se identifican hacia el oriente del municipio de Gachancipá en las veredas Roble y Santa Bárbara y al occidente sobre la jurisdicción de la vereda San José. Tal y como se puede observar en el mapa de Áreas para la Conservación y Protección del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Dichas zonas ofrecen los siguientes usos:

Principales: Aquellas actividades de protección integral de los recursos naturales.

Compatible: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada

Condicionado todo uso agropecuario tradicional bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres años; aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; así como infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

Prohibidos: Los usos agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización, institucionales y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

ARTICULO 74°. AREAS PERIFÉRICAS DE NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS Y HUMEDALES:

Corresponde a los nacimientos de las quebradas del municipio, entre las que se encuentran: Quindingua, El Roble, El Tuno, La Gruta, Gachina, Del Morral, De Colón, La Isla y demás.

Estas áreas, son franjas de terreno de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas, arroyos, ya sea o no de carácter permanente y alrededor de humedales en general sin importar sus dimensiones.

Dichas áreas se identifican en el respectivo mapa y tienen los siguientes usos:

Principal: La conservación de suelos y la restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Compatible: La recreación contemplativa.

Condicionada: La captación de aguas o la incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecte el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de Infraestructura de apoyo a actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Prohibidos: usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

ARTICULO 75°. AREAS DE BOSQUE PROTECTOR. Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que aún existen en el mapa de uso actual, observables en el sector noroccidental del municipio, principalmente en la vereda San José, las cuales por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que hasta el momento aún no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

Uso Principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

Uso Compatible: la recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Uso Condicionado: construcción de vivienda del propietario y una para su mayordomo, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

Uso Prohibido: usos agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

ARTICULO 76°. TERRITORIO PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA. Es aquel territorio que se reserva y alinda con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre para exhibición; asociado al concepto de ecosistema estratégico. Se localiza en la vereda San José, entre las coordenadas 1'019.600E - 1'020.050E y 1'046.600N - 1'048.500 sobre los 2.850 m.s.n.m.

Uso Principal: Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.

Uso Compatible: con el uso principal es el repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada.

Uso Condicionado: al uso principal se encuentra la caza y la pesca, previa obtención de los permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.

Uso Prohibido: la caza, tala y pesca sin permiso previo

ARTICULO 77°. AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS. Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma.

Son franjas de 50 metros de ancho paralelas a las curvas 2.600 m.s.n.m. y que son claramente observables como dos franjas que se dirigen en sentido suroccidental a nororiental a lado y lado del municipio.

Uso Principal: actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

Uso Compatible: recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Uso Controlado: actividades agropecuarias tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

Uso Prohibido: usos institucionales, agropecuario, mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

ARTICULO 78°. RESERVA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA. Entendida como la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables, según lo declarado por el Concejo Municipal de Gachancipá.

Las áreas correspondientes en la parte oriental en las veredas Santa Bárbara, San Bartolomé, La Aurora, El Roble y hacia el sector occidental en la vereda de San José, aproximadamente entre las cotas 2.700 y 2.900 m.s.n.m, pueden ser objeto de actividades productivas sujetas al mantenimiento del efecto protector con las siguientes particularidades.

Uso Principal: conservación y establecimiento forestal.

Uso Compatible: es la recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

Uso Condicionada: la silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

Uso Prohibido: los usos agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

ARTICULO 79°. AREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA: Son áreas que han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antropico, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción. Es de anotar que dichas áreas una vez recuperadas puede ser objeto de nuevos usos, siempre bajo el criterio de desarrollo sostenible.

Las zonas de restauración, en el municipio de Gachancipá se distinguen dos sectores. El primero de ellos es una franja paralela entre las curvas 2.600 y 2.700 m.s.n.m en la vereda San José y un sector de la vereda El Roble, entre las quebradas Quindingua y El Roble.

Uso Principal: conservación y restauración ecológica.

Uso Compatible: las actividades agrosilvopastoriles.

Uso Condicionado: agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Uso Prohibido: aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos quema, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

ARTICULO 80°. AREA FORESTAL PRODUCTORA: Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización o consumo. Dicha producción se define como directa cuando la obtención de productos implique la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; y es indirecta cuando se obtienen frutos o productos secundarios, sin implicar la desaparición del bosque.

Uso Principal: plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.

Uso Compatible: recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

Uso Condicionado: las actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.

Uso Prohibido: industria diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente.

ARTICULO 81°. AREA AGROPECUARIA TRADICIONAL. Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

Uso Principal: agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector productor para promover la formación de la malla ambiental.

Uso Compatible: Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas, silos, depósitos, establos, pesebreras y silvicultura.

Condicionada la instalación de cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin

Uso Prohibido: usos relacionados con la agricultura mecanizada, urbanos y suburbanos industria de transformación y manufacturera.

ARTICULO 82°. AREA AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMINTENSIVO. Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semintensivo.

Esta es una pequeña franja de 50 metros, paralela a la unidad de amortiguación de áreas estratégicas.

Uso Principal: agropecuario tradicional semimecanizado y forestal.

Uso Compatible: infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal

Uso Condicionada: instalación de embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte y pasajeros y polideportivos municipales.

Uso Prohibido: industria, minería, usos agropecuarios y vivienda.

ARTICULO 83°. AREA DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO. Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Es una pequeña franja al nororiente del municipio en la vereda La Aurora dentro de las coordenadas 1'046.000N - 1'047.000N; 1'025.500E - 1'026.200E.

Uso Principal: el agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para promover la formación de la malla ambiental.

Uso Compatible: la infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

Uso Condicionado: instalación de cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunícolas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios.

Uso Prohibido: centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda.

ARTICULO 84°. EXPLOTACIONES BAJO CUBIERTA. Estas explotaciones requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán los establecidos por la autoridad ambiental

Para nuevos cultivos de flores será aprobado por el Concejo cada caso en particular por el cambio del uso del suelo y los actuales cultivos pueden hacer su expansión de conformidad con el Acuerdo 16 de la Corporación Autónoma Regional CAR.

Las empresas floricultoras que estén pagando impuesto predial del 20% a la fecha de aprobación del presente acuerdo, tienen la posibilidad de ampliar su extensión de cultivo de flores hasta el 70% del área por la cual están pagando.

Las explotaciones bajo Cubierta que tengan licencia para desarrollar actividades diferentes a las floricultoras (p. ej. Cultivos de hortalizas), no podrán cambiar el uso; en caso de hacerlo, deberán cumplir con la sanción respectiva y cierre del invernadero.

ARTICULO 85°. AREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS. Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción, agregados y sus procesos de transformación. También considera las actividades conexas tales como centros de acopio y distribución. Estas zonas se señalan en el mapa respectivo y sus usos

están condicionados a las exigencias de las autoridades ambientales de orden departamental y nacional en lo relacionado con su competencia.

PARÁGRAFO: Las industrias de lavado de arena que han venido funcionando hasta la fecha de adopción de este documento quedan contemplados dentro del POT, conservando sus derechos siempre y cuando cumplan sus obligaciones legales y ambientales, así mismo deberán cumplir con la normatividad que sea expedida a su momento respecto al tema.

ARTICULO 86°. AREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA. Son áreas de explotaciones mineras que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a la cual se han sometido. Es de anotar que cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella; si se trata de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas estas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el período de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

Uso Principal: la adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

Uso Compatible: otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración

Uso Condicionado: la silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.

Uso Prohibido: todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

PARÁGRAFO: Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal y requieren los permisos respectivos.

ARTICULO 87°. PLANICIE ALUVIAL DEL RÍO BOGOTÁ. Esta franja corresponde a la zona de inundación del río Bogotá, permite usos pecuarios de carácter estabulado, agrícolas de pancoger y de subsistencia.

Uso Compatible: con el uso principal, la instalación de infraestructuras para adecuación de tierras.

Uso Prohibido: parcelación para vivienda campestre, así como usos industriales.

ARTICULO 88°. GRANJAS AVÍCOLAS. Para el funcionamiento de granjas avícolas estas deben cumplir por lo menos con los siguientes requisitos:

- a) Arborización de perímetros correspondiente a un área del 10% del total y teniendo en cuenta un máximo del 70% del área total bajo cubierta y un máximo del 20% del área total para usos complementarios.

b) Definir la distancia de los perímetros de galpones respecto de los ejes de las vías, de acuerdo a la clasificación de las mismas según el decreto 2568 de 1974, art. 95, así:

- a) Para vías regionales principales: 30 metros.
- b) Para vías regionales secundarias: 20 metros
- c) Para vías de penetración rural: 15 metros

Estos espacios perimetrales se destinarán a arborización en fajas no menores de 5 metros.

- d) Presentar licencia de la CAR sobre concesión de aguas subterráneas y/o superficiales de uso público; Especificar sistema de manejo de aguas residuales y sedimentos con planos, diseños y flujos; especificar sistema de manejo de desechos orgánicos

ARTICULO 89°. PARCELACIONES RURALES PARA VIVIENDA CAMPESTRE CON FINES ECOTURISTICOS:

El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta que el carácter rural del predio se debe mantener, el uso principal y el globo del terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 3ha en la zona rural y su ocupación máxima será del 30% del predio tal y como se determina a continuación:

AREAS	OCUP. MAX. DEL PREDIO	REFORESTACION CON NATIVAS

	Disper sa	Agrup ada	Disper sa	Agrupad a
AGROPECUARIA TRADICIONAL (cerro o montaña)	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIINTENSIVA (cerro o montaña)	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

La ocupación máxima del predio es entendida como el área de construcción cubierta y descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades e índices de ocupación se calculan sobre el área total del predio; el número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con énfasis especial en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

ARTICULO 90°. AREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS: Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben tener en cuenta para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Dentro del municipio de Gachancipá se encuentra localizados al occidente de la autopista Norte vía San Martín – San

José y comprende, la Laguna de Oxidación, el Campo Santo, la planta de sacrificio y faenado, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

La disposición final de residuos sólidos, se hará dentro del marco de los proyectos regionales de manejo y disposición de residuos sólidos que mediante convenios establezca el Municipio.

Uso Compatible: la infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

Uso Condicionado: la instalación de embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte y pasajeros y polideportivos municipales

Usos Prohibidos: industria, minería, los usos agropecuarios y vivienda

ARTICULO 91°. AREAS INSTITUCIONALES. Son áreas en zona rural dedicadas a otros usos diferentes a la agricultura y ganadería, que por su ubicación, pendiente, permiten usos institucionales hasta de grado cuatro. (Colegios campestres, centros de atención a la salud, parques de recreación pasiva, campos universitarios, clubes campestres, centros de atención social de segundo orden, ancianatos y centros de acopio). Se localiza al occidente del área urbana, al sur del barrio Asivag, comprende una extensión aproximada de 30 ha.

Uso Compatible: instalación de la infraestructura necesaria para el uso principal.

Uso Condicionado: instalación de centros de atención a la salud mental.

Uso Prohibidos: parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, usos urbanos, industria minera y almacenamiento de combustible, actividades comerciales de impacto visual o auditivo.

ARTICULO 92. Se declaran como área institucional los predios correspondientes a la REASEGURADORA DE COLOMBIA y los predios circundantes, según planos

ARTICULO 93°. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES.

Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y de los desarrollos urbanos de enclave rural. Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

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

Calzada de desaceleración y parqueo

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

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

Uso Principal: servicios de ruta tales como paradores, restaurantes y estacionamientos

Uso Compatible: centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías

Uso Condicionado: el comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y de carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según Ley 140/97

Usos Prohibidos: la minería y parcelaciones

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

ARTICULO 94. CONSERVACIÓN DEL CORREDOR FÉRREO: Con el fin de integrar la red ferroviaria con otros sistemas de transporte se

declara una franja 40 metros de ancho total (20 metros a lado y lado a partir del eje de la vía) para la conservación del corredor férreo, donde no se permiten excavaciones , para cimientos.

Uso Principal: movilización de tipo férreo.

ARTICULO 95° AREA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES – PARQUES INDUSTRIALES. Son áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras de localización suburbana o rural, tal y como aparece señalada en el plano respectivo.(Plano 17R/30). Desde el punto de vista de ocupación el desarrollo de actividades industriales debe contemplar los siguientes parámetros:

- a) Área mínima de Predio de dos hectáreas (2ha).
- b) Índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas, siempre y cuando la profundidad efectiva del suelo así lo permita.
- c) Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
- d) Industria jardín: Con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente que permita una visibilidad mínima del 50%, al interior del predio.

- e) Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- f) Minimización y rehusó del recurso hídrico.
- g) Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla
- h) Aislamientos sobre vías de por lo menos de 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros
- i) Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias
- j) Disponibilidad inmediata de servicios

A partir de los anteriores requerimientos se designan los siguientes usos

Uso Principal: Industrias con procesos en seco que no generen impacto ambiental y sanitario

Uso Compatible: industria y actividades que generen mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia

Uso Condicionado: instalación de industrias y actividades que generen impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados

Uso Prohibido: vivienda, usos suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

OTRAS DISPOSICIONES

ARTICULO 96. Como apoyo al sistema de protección al medio ambiente, la Administración Municipal se compromete a crear un ente que haga las funciones de Inspector Ambiental.

ARTICULO 97. Atendiendo a la vocación agrícola, pecuaria y turística del municipio, a que su proyección futura corresponde a Municipio Prestador de Servicios, se promoverá la construcción de viviendas campestres de estratos 5 y 6
En los predios definidos en la Cartografía, para tal fin (Plano 16R/30).

ARTICULO 98. En cuanto al apoyo al sector agrícola y pecuario, la Administración municipal debe realizar las gestiones pertinentes para fortalecer la UMATA y facilitar los recursos para la construcción de un vivero de especies nativas.

ARTICULO 99. Se desarrollará mayor control sobre las especies exóticas que se siembren en el municipio con fines comerciales y se promoverá la siembra de especies nativas como por ejemplo roble, cedro, aliso , encenillo y otros.

ARTICULO 100. En cuanto a las zonas de explotaciones minería abandonadas, cuyos propietarios aún no han cumplido con la restauración morfológica, el municipio realizará la intervención, sin que

el propietario se opongá; y los recursos para tal fin se obtendrán de la venta de los materiales extraídos de la misma cantera.

ARTICULO 101. Se determina reglamentar la minería de hecho, durante los siguientes tres años en que queda adoptado el presente acuerdo; y de esta manera obligar a los propietarios a cumplir con las disposiciones ambientales.

ARTICULO 102. Se define la zona de proyección industrial en el sector norte del municipio, costado occidental de la actual autopista central, entre esta y la ampliación de la nueva calzada de la misma autopista.

ARTICULO 103. Es prioridad del Municipio la construcción del nuevo Colegio y dar solución a los problemas de hacinamiento que se presentan en las escuelas Simón Bolívar y Policarpa Salavarrieta, así como la terminación del Polideportivo, la Casa de la Cultura y la Plaza de Mercado.

ARTICULO 104. Se dispondrá de presupuesto, dentro del rubro municipal de los siguientes tres años, para dotar de material didáctico a los centros educativos.

ARTICULO 105. Se realizará, la compra del predio contiguo a la Escuela Simón Bolívar, casa de la cultura y salón comunal, constado sur oriental.

ARTICULO 106. Es prioridad definir la legitimidad y títulos de propiedad de los predios institucionales incluyendo la capilla de Santa Bárbara.

ARTÍCULO 107: La Administración Municipal apoyará la difusión de la cultura en todas sus manifestaciones, mediante la creación de proyectos como una revista cultural, la cátedra de identidad Gachancipeña, el proyecto de revivir la tradición oral y la lengua muisca y la creación del museo histórico previa terminación de la casa de la cultura, a la vez que la gestión para repatriar las obras de arte y de interés histórico para el municipio.

ARTICULO 108: quedara de la siguiente forma: hacen parte del presente Acuerdo la Cartografía, el Documento de Diagnostico y Formulación del Plan el Concepto del Consejo Territorial de Planeación y la Resolución de la CAR.

ARTICULO 109°. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que esté utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos condicionados de este Acuerdo, deberá solicitar al municipio a través de la Oficina de Planeación o la dependencia autorizada para tal fin, el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de construcción.

PARÁGRAFO: Conforme lo dispone el presente Acuerdo, en las áreas industriales para todos los usos incluido el principal se requiere viabilidad técnica y los permisos respectivos de las Entidades y Autoridades competentes.

ARTICULO 110°. La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener las licencias de construcción y funcionamiento que expedirá el Municipio y sin las cuales no puede iniciar la construcción de las obras.

ARTICULO 111°. La viabilidad técnica del uso del suelo no podrá ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieren incurrir los permisionarios.

ARTICULO 112°. Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectiva licencia, el Alcalde Municipal, en ejercicio de las funciones policivas y con base en los artículos 15 y 216 del Código Nacional de Policía, ordenará la suspensión inmediata de la obra.

ARTICULO 113: El Honorable Concejo Municipal desarrollara los Planes Sectoriales de conformidad a las prioridades y necesidades presentadas a su momento por la comunidad.

ARTICULO 114: La Planta de Asfalto CONCAY que actualmente funciona en la vereda del Roble Sector Gachiná tiene a partir de la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial doce (12) meses para reubicarse en la zona industrial previo cumplimiento de las normas legales y ambientales.

ARTICULO 115 :Hacen parte integral del presente documento las Fichas de los Proyectos a realizar en el desarrollo del presente acuerdo Municipal y las cuales se anexan al mismo.

ARTICULO 116: En las áreas institucionales, tales como Colegios, Escuelas, Centros Religiosos, Administrativos, Puesto de Salud, Comando de Policía, TELECOM, las actividades comerciales, seran reglamentadas por la autoridad competente.

ARTICULO 117: La industria de lavado de arena que han venido funcionando hasta la fecha en Gachancipá, quedan contempladas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y conservaran sus derechos siempre y cuando cumplan con sus obligaciones legales y jurídicas y podrán continuar su actividad donde se realizan actualmente

ARTICULO 118: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

El Concejo Municipal de Gachancipá acoge los principios de participación en plusvalía y los desarrollará oportunamente en un Acuerdo especial.

ARTICULO 119: Este acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

DADO EN EL MUNICIPIO DE GACHANCIPA A LOS TREINTA Y UN (31) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL (2.000)

MYRIAM GONZALEZ DE CORTES

Presidenta Concejo Municipal

MAGDA JANETHE SÁNCHEZ

Secretaria Concejo

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICA

Que el presente acuerdo sufrió primer debate reglamentario en la comisión respectiva el día Veintisiete (27) de Octubre del año dos mil (2.000) y el segundo en plenaria celebrada el día treinta y uno (31) de Octubre del mismo año teniendo en cuenta que se convoco a sesiones extraordinarias.

La Secretaria,

MAGDA JANETHE SÁNCHEZ LOZANO
Secretaria Concejo Municipal