



ACUERDO No. 14 DE 2011

(26 DIC 2011)

“POR EL CUAL SE REvisa Y AJUSTA EXCEPCIONALMENTE EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COGUA, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No. 022 DE 2000”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA, CUNDINAMARCA

En uso de sus facultades, especialmente las conferidas por la Constitución Política, la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, la Ley 507 de 1999, la Ley 810 de 2003, el Decreto 2079 de 2003, la Ley 902 de 2004, el Decreto Reglamentario 4002 de 2004, el Decreto 097 de 2006, el Decreto 3600 de 2007, 4066 de 2008, 1060 de 2009 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

1. Que mediante el Acuerdo No. 022 de 2000, el Concejo Municipal aprobó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Cogua, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 879 de 1998.
2. Que según el Artículo 6° del Decreto 4002 de 2004, “De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.
La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran”.
3. Que según el artículo 7 del Decreto 4002 de 2004, “Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997”.
4. Que según el Artículo 24 de la Ley 388 de 1997 *“El alcalde municipal, a través de la Gerencia de planeación e infraestructura, será responsable de coordinar la formulación oportuna del proyecto del plan de Ordenamiento Territorial, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.*
En todo caso, antes de la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial a consideración del Concejo municipal, se surtirán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:
 1. *El proyecto de plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 99 de 1993 y en especial por su artículo 66, para lo cual dispondrá de treinta (30) días; sólo podrá ser objetado por razones técnicas y fundadas en los estudios previos. Esta decisión será, en todo caso, apelable ante el Ministerio del Medio Ambiente.*
 2. ...



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

3. Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, en los asuntos de su competencia, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
 4. Durante el período de revisión del plan por la Corporación Autónoma Regional, o la autoridad ambiental correspondiente y el Consejo Territorial de Planeación, la administración municipal solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizará convocatorias públicas para la discusión del plan, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de esta ley.
Las administraciones municipales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de plan de ordenamiento territorial que garanticen su conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos de cada entidad territorial.
- PARAGRAFO.** La consulta democrática deberá garantizarse en todas las fases del plan de ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación”.
5. Que según el Artículo 25 de la Ley 388 de 1997, en cuanto a la aprobación de los planes de ordenamiento, “El proyecto de plan de ordenamiento territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el alcalde a consideración del concejo municipal, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración”.
 6. Que según el artículo 8 del Decreto 4002 de 2004, “Transcurridos noventa (90) días desde la presentación del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos al Concejo Municipal o Distrital sin que este la adopte, el Alcalde podrá adoptarla por decreto”.
 7. Que mediante el Decreto 097 de 2006 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y expidió otras disposiciones.
 8. Que mediante los Decretos 3600 de 2007, 4066 de 2008 y 1069 de 2009, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelaciones y edificaciones en suelo rural.
 9. Que se adelantó el estudio técnico a través del cual se hizo seguimiento y evaluación a la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 022 de 2000, aplicando para ello la Metodología elaborada por el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial para el seguimiento y evaluación de planes de ordenamiento y la construcción de expedientes municipales.
 10. Que se realizó el diagnóstico del estado actual de la situación del territorio municipal, con miras a la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante el Acuerdo 22 de 2000.
 11. Que los estudios técnicos de seguimiento y evaluación de la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de diagnóstico del estado actual del territorio permitieron concluir que existen razones, ampliamente sustentadas en el contenido



de estos documentos técnicos, que justifican el ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

12. Que el Gobierno Nacional sancionó distintas normas que deben ser incorporadas al Ordenamiento del Territorio Municipal. Siendo estas:

- Decreto 3600, del 20 de septiembre de 2007 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y el desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones. En su capítulo tercero hace referencia a la incorporación de Suelo Rural Industrial a Suelo Rural Industrial Suburbano.
- Decreto 4066 del 24 de Octubre de 2008 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial "Por el cual se modifican los artículos 1, 9, 10, 11, 14, 17, 18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones".
- Ley 1228 de Julio 16 de 2008 "Por el se determinan las franjas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones".
- Decreto 1069 de Marzo 31 de 2009 " Por el cual se establecen condiciones para el cálculo del índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural"
- Decreto 1469 de 2010 mediante el cual se reglamentan las disposiciones relativas a licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constitutivos por viviendas de interés social, y se expiden otras disposiciones.
- Decreto 4300 de 2007, por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones.
- Ley 361 de Febrero 07 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones".
- Acuerdo 16 de 1998 y 17 de 2009 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

13. Que el Gobierno Nacional diseño y aprobó el trayecto tres de la vía Zipaquirá-Bucaramanga denominada Autopista y por ende se modifica la planeación urbanística municipal, dado el carácter estructurante de este desarrollo vial.

14. Que el Alcalde Municipal presentó ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, el proyecto de adopción de los ajustes del PBOT, respaldado por los siguientes documentos, conforme a lo previsto en el decreto 4002 de 2004:

- Documento de Seguimiento y Evaluación del PBOT vigente.
- Documento de Diagnóstico del PBOT vigente.
- Memoria Justificativa
- Proyecto de Acuerdo de adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, acompañado de la respectiva cartografía.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

15. Que la CAR aprobó el contenido ambiental del proyecto de acuerdo de adopción del PBOT del municipio de Cogua, mediante Acta de Concertación suscrita el día 16 de Febrero, 3 y 29 de Marzo y 19 de Abril de, ratificada mediante la Resolución No. 3060 del 24 de Noviembre de 2011, conforme a lo previsto en los artículos 10 y 24 de la Ley 388 de 1997.
16. Que el Consejo Territorial de Planeación conoció y estudió el contenido del proyecto de acuerdo de adopción del PBOT y emitió concepto y recomendaciones, conforme a lo previsto en el artículo 24, numeral 3 de la Ley 388 de 1997, mediante documento fechado el día 25 de Noviembre de 2011.
17. Que la Administración Municipal realizó el proceso de socialización con los gremios y comunidades de las áreas objeto de los ajustes.

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA:

Artículo 1. Adóptense la revisión y los ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cogua, aprobado mediante el Acuerdo No. 022 de 2000.

Artículo 2. Del presente Acuerdo forman parte los documentos y cartografía que se relacionan a continuación:

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL ACUERDO DE AJUSTE DEL POT	
No.	Nombre
1.	Documento de Seguimiento y Evaluación del Acuerdo No. 22 de 2000.
	Anexo No. 1. Matrices del Expediente Municipal.
	Anexo 2. Seguimiento Concertación CAR Acuerdo 22 de 2000.
2.	Documento Técnico de Soporte
2a.	Documento de Justificación de Ajustes al Acuerdo No. 22 de 2000
	Anexo No. 1. Necesidad o propósito y conveniencia del ajuste
2b.	Documento de Diagnóstico con fines de Revisión y Ajuste del Acuerdo No. 22 de 2000.
3.	Documento de Formulación
	Anexo No. 3. Clasificación de usos industriales según impactos ambientales

CARTOGRAFÍA DIAGNÓSTICO	
Nombre	Número
ÁREA RURAL	
RED HÍDRICA	DR - 01
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	DR - 02
GEOMORFOLOGÍA	DR - 03
PENDIENTES	DR - 04
ASOCIACIÓN DE SUELOS	DR - 05
USO POTENCIAL DE SUELOS	DR - 06
ZONIFICACIÓN CLIMÁTICA	DR - 07
COBERTURA Y USO ACTUAL DEL SUELO RURAL	DR - 08
CONFLICTOS DE USO DEL SUELO RURAL	DR - 09
ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS	DR - 10
VÍAS RURALES	DR - 11
LOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	DR - 12
DISTRIBUCIÓN TAMAÑO PREDIAL	DR - 13
DIVISIÓN POLÍTICA MUNICIPAL	DR - 14
USO ACTUAL DEL SUELO SUBURBANO	DR - 15
ÁREA URBANA	



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

CARTOGRAFÍA DIAGNÓSTICO	
Nombre	Número
ÁREA RURAL	
USO ACTUAL DEL SUELO URBANO	DU - 01
VÍAS URBANAS	DU - 02
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIO PUBLICO	DU - 03
ALTURA DE EDIFICACIONES	DU - 04
CONFLICTO DE PERÍMETROS	DU - 05

CARTOGRAFÍA INTEGRANTE DEL ACUERDO DE AJUSTE DEL PBOT	
Nombre	Número
ÁREA RURAL	
RED HÍDRICA	DR - 01
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	DR - 02
GEOMORFOLOGÍA	DR - 03
PENDIENTES	DR - 04
ASOCIACIÓN DE SUELOS	DR - 05
ZONIFICACIÓN CLIMÁTICA	DR - 06
COBERTURA Y USO ACTUAL DEL SUELO RURAL	DR - 07
ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS	DR - 08
VÍAS RURALES	DR - 09
LOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	DR - 10
DIVISIÓN POLÍTICA MUNICIPAL	DR - 11
USO ACTUAL CENTROS POBLADOS	DR - 12
ÁREA URBANA	
USO ACTUAL DEL SUELO URBANO	DU - 01
VÍAS URBANAS	DU - 02
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIO PUBLICO	DU - 03
ALTURA DE EDIFICACIONES	DU - 04
CONFLICTO DE PERÍMETROS	DU - 05
SERVICIO DE ACUEDUCTO	DU - 06
SERVICIO DE ALCANTARILLADO	DU - 07

CARTOGRAFÍA INTEGRANTE DEL ACUERDO DE AJUSTE DEL PBOT	
Nombre	Número
COMPONENTE GENERAL	
CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO	CG - 01
CATEGORIAS DE PROTECCIÓN RURAL	CG - 02
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL	CG - 03
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA	CG - 04
MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	CG - 05
DIVISIÓN POLÍTICA RURAL	CG - 06
COMPONENTE URBANO	
SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	CU - 01
ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO	CU-02
TRATAMIENTOS EN SUELO URBANO	CU - 03
PLAN VIAL URBANO	CU - 04
PLANO DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS	CU - 05
PLANO RED DE ACUEDUCTO	CU - 06





CARTOGRAFÍA INTEGRANTE DEL ACUERDO DE AJUSTE DEL PBOT	
Nombre	Número
PLANO RED DE ALCANTARILLADO	CU - 07
PERIMETRO DE SERVICIOS PUBLICOS	CU - 08
COMPONENTE RURAL	
ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL	CR - 01
PLAN VIAL RURAL	CR - 02
PERFILES VIALES RURALES	CR - 03
CENTROS POBLADOS RURALES	CR - 04
UPR - PARQUE MINERO INDUSTRIAL	
LOCALIZACIÓN	UPR-PMI- 01
CONFORMACIÓN PREDIAL	UPR-PMI- 02
ESTRUCTURA ECOLOGICA	UPR-PMI- 03
PLAN VIAL Y PERFILES VIALES	UPR-PMI- 04
SISTEMA DE ACUEDUCTO	UPR-PMI- 05
EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PUBLICO	UPR-PMI- 06

Artículo 3. APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan, se aplica a todo el territorio del Municipio de Cogua, el cual se delimita así: por el norte con el Municipio de Tausa, por el oriente con el municipio de Nemocón, por el sur con el Municipio de Zipaquirá y por el occidente con el Municipio de Pacho, según linderos establecidos por las Ordenanzas y Decretos Departamentales que así lo determinan.

Artículo 4. CONCEPTO DE ORDENAMIENTO. (Modifica el art. 4 del acuerdo 22 de 2000). El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cogua, es el instrumento legal por medio del cual se establecen las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientados a regular la utilización, ocupación y transformación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, en forma tal que se logre un equilibrio entre la atención de las necesidades sociales y económicas de protección del medio ambiente y los recursos y tradiciones históricas y culturales del municipio.

Artículo 5. VIGENCIA. De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, la totalidad de los contenidos del presente Plan Básico de Ordenamiento, tendrán vigencia hasta la expedición de un nuevo Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

TITULO I

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO 1

MARCO ESTRATÉGICO

Artículo 6. PRINCIPIOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. (Modifica el art. 5 del acuerdo 22 de 2000). El logro de los objetivos de ordenamiento acordados en el PBOT y la ejecución de las acciones previstas en procura de dichos objetivos, se rige por los siguientes principios:

1. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.
2. Los bienes de uso público, el patrimonio ecológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
3. El interés privado está supeditado al interés público o social.



4. Las cargas y beneficios que resulten de la ejecución de las acciones del PBOT, serán distribuidas en forma equitativa entre los diferentes intereses sociales y económicos partícipes.
5. El ordenamiento del territorio constituye una función pública orientada a garantizar a los habitantes el acceso y disfrute del espacio público, el derecho a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, el uso racional del suelo, la defensa contra los riesgos naturales y la preservación del patrimonio natural y cultural, entre otros aspectos.
6. Se garantizará la intervención de los ciudadanos y las organizaciones comunitarias en los procesos de desarrollo y reglamentación del PBOT, en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas y de uso del suelo en general, en los términos de ley.
7. La Administración Municipal adoptará procedimientos y mecanismos que aseguren la eficiencia y eficacia administrativa en el trámite de solicitudes de uso del suelo y en la adecuada información a la comunidad sobre los correspondientes procesos administrativos.
8. El PBOT constituye la dimensión territorial del Plan de Desarrollo Económico y Social del Municipio. Las acciones de este deberán estar enmarcadas por la estructura estratégica del PBOT, representada por los objetivos, estrategias y metas sobre uso y ocupación del suelo, así como por las normas mediante las cuales el PBOT sea desarrollado y reglamentado

Artículo 7. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. *(Modifica y complementa los arts. 7, 8 y 9 del acuerdo 22 de 2000).* Con el fin de potenciar el desarrollo del Municipio de Cogua y consolidar su ordenamiento territorial acorde con su vocación funcional y su visión regional, logrando a la vez un desarrollo equilibrado y sostenible, se establecen las siguientes políticas, objetivos y estrategias generales:

1. POLÍTICAS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- **Política ambiental.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial vela por el respeto y conservación de los recursos naturales en la jurisdicción del Municipio de Cogua y formula los respectivos proyectos.
- **Política de desarrollo.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece las pautas para promover en el territorio municipal el turismo, el comercio, la oferta de servicios de diferente índole, la producción agropecuaria, la producción industrial y la extracción de minerales dentro del marco de la sostenibilidad.
- **Política de generación de Infraestructura.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial debe prever todos los proyectos relacionados con diseños y construcción de infraestructura relacionada en materia de servicios públicos, espacio público, equipamientos, proyectos de vivienda y vías.
- **Política de planificación.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal y los Planes de Desarrollo Municipal dentro de la vigencia del Plan, son los principales instrumentos de planificación municipal.
- **Política técnica.** Los documentos, planos, mapas, cuadros, gráficos y bases de datos que han servido de soporte para la formulación y aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, constituyen el Sistema Técnico de Información Municipal y ha de procurarse su conservación, utilización y permanente actualización.
- **Política económica y Financiera.** Para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal se debe incorporar el Plan de Inversión y Planes de Desarrollo de cada una de las Administraciones. Los recursos económicos se generarán de acuerdo con el Estatuto Tributario y/o de rentas.



- **Política de Participación y Control Social.** Para la realización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social establecidos en la Constitución Nacional, la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

2. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Son objetivos del Ordenamiento Territorial entre otros los siguientes:

- **Para el desarrollo de la política de desarrollo se plantean los siguientes objetivos:**
 - Ordenar el territorio municipal y las actividades que se desarrollan en él, a partir de una concepción integral del desarrollo humano, sostenible y con equidad, teniendo como base la investigación de las condiciones ambientales, urbanísticas, sociales y económicas del municipio de Cogua.
 - Reconocer los diferentes elementos y factores naturales que conforman el territorio y sus interrelaciones, los cuales son el soporte físico de todas las actividades socioculturales y económicas que desarrolla el hombre.
- **Para el desarrollo de la política ambiental se plantean los siguientes objetivos:**
 - Garantizar la preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
 - Formular propuestas integrales que conduzcan a la adopción de actitudes y valores por parte de los pobladores en relación con la conservación y recuperación de los recursos naturales, el espacio físico y la vida social.
 - Crear condiciones para una sana convivencia entre la conservación y la protección de los recursos naturales y las diferentes actividades productivas realizadas en el municipio con miras a lograr un desarrollo territorial integral y sostenible.
 - Desarrollar las diferentes zonas del territorio de conformidad con su vocación natural y sus potencialidades.
 - Recuperar la subcuenca hidrográfica del río Neusa y sus afluentes.
 - Garantizar la calidad del medio ambiente evitando y controlando la contaminación del recurso aire, suelo y agua, así como la contaminación visual.
 - Promover alternativas de producción agropecuaria que apoyen y hagan sostenible el desarrollo del municipio ayudando al mismo tiempo a conservar, proteger y recuperar el medio ambiente y los recursos naturales.
 - La Implementación de un esquema organizativo y puesta en marcha del Sistema de Gestión Ambiental Municipal SIGAM.
- **Para el desarrollo de las políticas de planificación y técnica se plantean los siguientes objetivos:**
 - Fortalecer las acciones educativas y culturales en el municipio como una condición fundamental para obtener un orden territorial.
 - Proyectar el crecimiento urbanístico dentro del municipio y establecer los espacios, normas y parámetros para su desarrollo.
 - Definase como eje articulador del PBOT la educación y la cultura para garantizar la permanencia y la eficacia de las propuestas y hacer posibles los escenarios concertados con los pobladores.
 - Mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural.
 - Identificar los elementos necesarios para la planificación integral del desarrollo territorial desde el punto de vista turístico, comercial y de servicios, agropecuario, industrial y minero.
 - Reglamentar el desarrollo industrial y minero-industrial.
 - Controlar la urbanización excesiva sin ordenamiento en áreas rurales.
 - Controlar, delimitar y reglamentar los asentamientos humanos que se han venido generando en el área rural. Garantizando la auto-sostenibilidad en



- servicios públicos.
- Orientar la ejecución de acciones tales como urbanísticas, industriales, mineras, turísticas, de conservación y aplicación de tecnologías limpias eficientes y seguras de acuerdo a las capacidades de acogida del territorio para cada actividad.
- Buscar la concordancia entre los programas y proyectos municipales con las políticas y objetivos del desarrollo provincial y nacional.
- Orientar, definir y controlar el proceso de ocupación, subdivisión predial y transformación del territorio municipal.
- Orientar, definir y controlar el crecimiento de la cabecera municipal.
- Adelantar estudios de amenazas y riesgos
- **Para el cumplimiento de la política económica y financiera, se plantean los siguientes objetivos:**
 - Dotar al municipio de Cogua de instrumentos de gestión que le permitan ordenar, administrar y orientar el desarrollo del territorio en los próximos doce (12) años.
 - Orientar la distribución y localización de la infraestructura de servicios y proyectarla a las necesidades de la población.
 - Promover la economía campesina y el sector rural.
 - Incentivar la producción agropecuaria en la jurisdicción del municipio en donde existan condiciones de productividad y competitividad.
 - Incentivar la producción agropecuaria en la jurisdicción del municipio en donde existan condiciones de productividad y competitividad.
- **Para el cumplimiento de la política de generación de infraestructura se plantean los siguientes objetivos:**
 - Garantizar la calidad y disfrute mediante el desarrollo de espacio público en el área urbana, los centros poblados y el área rural.
 - Fortalecer la infraestructura municipal en cuanto a Servicios Públicos, Espacio Público, Vías y equipamientos.
 - Orientar el modelo de ordenamiento municipal con el modelo de ordenamiento de la provincia de Sabana Centro.
 - Impulsar la divulgación y apropiación del PBOT por medio de espacios abiertos de reflexión con todos los sectores sociales y la elaboración de materiales didácticos.
 - Establecer un sistema único de información municipal que permita la permanente recopilación y actualización de información en todas las áreas, temas, y dependencias que faciliten la toma de decisiones frente a la gestión y planeación territorial.
- **Para el cumplimiento de la política de participación y control social se plantea el siguiente objetivo:**
 - Garantizar que en todos los procesos y/o decisiones relacionadas con la ordenación del territorio se realice el respectivo proceso de participación ciudadana.

ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Para lograr efectiva y realmente los objetivos generales del Ordenamiento Territorial se plantean las siguientes estrategias:

- **Estrategias para el cumplimiento de los objetivos ambientales:**
 - Concepto de Malla Ambiental en la cual se integran los diferentes aspectos relativos a los recursos naturales y la relación con la actividad social y económica. Esta estrategia contempla el manejo integrado de los predios rurales y las áreas para la conservación y protección de los recursos naturales.

Creado con



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

- Concertación de la planeación y el manejo de la cuenca con las entidades territoriales pertinentes, con el fin de garantizar un uso compartido de los recursos hídricos y un control conjunto de los procesos degradantes de la cuenca del Rio Neusa y sus afluentes.
 - Compra de predios en áreas de interés hídrico y de protección del sistema orográfico.
 - Realización del respectivo seguimiento y control de impactos que puedan llegar a presentarse a los recursos naturales, e informar a la autoridad ambiental para que realice las acciones pertinentes, sin perjuicio de las acciones policivas de competencia de la administración municipal.
 - Creación de la Gerencia de Asuntos Ambientales dentro de la estructura administrativa municipal como organismo rector de la política ambiental municipal.
- **Estrategias para el cumplimiento de los objetivos de desarrollo**
 - Orientada a desarrollar las bases de una propuesta educativa que garantice el orden territorial y fortalezca la convivencia ciudadana.
 - Articulación del modelo de ordenamiento municipal con el modelo de ordenamiento de la provincia de Sabana Centro y con diferentes proyectos del orden departamental y nacional.
 - Generación de una normativa urbanística clara y aplicable tanto en el área urbana como en el área rural.
 - **Estrategias para el cumplimiento de los objetivos de planificación y técnicos**
 - Orientada a fortalecer los espacios de convivencia urbanos y rurales, definir los equipamientos básicos e infraestructura de servicios públicos y proyectar el desarrollo armónico del sector urbano sin afectar el medio ambiente y la cultura local y posibilitando la satisfacción adecuada de las necesidades humanas.
 - Orientada a reorganizar la estructura de la administración municipal para garantizar la ejecución del PBOT.
 - Delimitación y reglamentación específica de los centros poblados rurales en la jurisdicción del municipio.
 - Reglamentación del área minero-industrial.
 - Adopción y ejecución de los siguientes planes: Ajuste al Plan de Movilidad (Vial y de Transporte), Ajuste al Plan Maestro de Servicios Públicos, Plan de Equipamientos Colectivos, Plan de Espacio Público y Plan de Vivienda.
 - Implementación de los diferentes planes maestros y demás.
 - La iniciativa para formulación y modificación de los planes pueden provenir de la Administración Municipal y/o de las instituciones y organizaciones cuya labor se cumpla en el municipio y esté relacionada con el sector al que haga referencia el plan, de la comunidad organizada o de los particulares.
 - Implementación del sistema de información municipal.
 - Fortalecimiento institucional para el cumplimiento y seguimiento al PBOT.
 - **Estrategias para el cumplimiento de los objetivos económicos y financieros**
 - Promoción del desarrollo agropecuario en la jurisdicción del municipio.
 - Encaminada a reactivar la economía campesina a través de programas que conduzcan a la adopción de prácticas agroecológicas, a la organización de empresas de producción y comercialización, a la capacitación técnica e integral de la comunidad y al fortalecimiento del turismo ambiental.
 - Promoción la implementación de buenas prácticas de producción y funcionamiento dentro de las diferentes actividades económicas que se desarrollan en el municipio.
 - **Estrategias para el cumplimiento de los objetivos de generación de infraestructura**

Creado con



- Generación áreas de espacio público tanto en el área urbana, los centros poblados y el área rural con el fin de cumplir con la normatividad en la materia.
- Cumplir a lo relacionado con el decreto 1538 de 2005 en lo relacionado a personas en condición de discapacidad.
- Promoción e identificación de espacios para el desarrollo ecoturístico en la jurisdicción del municipio, con la respectiva malla vial necesaria.
- **Estrategias para el cumplimiento del objetivo de participación y control social**
 - Socialización con los diferentes actores el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 8. VOCACIÓN FUNCIONAL DEL MUNICIPIO. Para precisar una mirada prospectiva del municipio de Cogua, es importante empezar por entender su localización y el papel que pueda y deba estar jugando dentro de un esquema de apropiación de sus cualidades intrínsecas y de las riquezas de sus recursos naturales hacia la región que lo contiene y circunda.

En este sentido es importante definir los siguientes relacionales territoriales, que permitirán identificar la vocación funcional, el alcance y el papel dentro de un esquema regional-municipal:

- **MARCO REGIONAL.** Como marco de conceptualización y planificación es importante que partamos de comprender que el Municipio de COGUA, lo enmarca el territorio mayor regional determinado como la ciudad-región “Bogotá – Cundinamarca” o Región Capital, dentro de la cual, se precisa la subregión “Sabana de Bogotá”, territorio inmediato a la funcionalidad del Municipio de Cogua.
- **CONTEXTO PROVINCIAL.** Administrativamente, el Municipio de Cogua está situado en el Departamento de Cundinamarca en la provincia Sabana Centro, al norte de la ciudad de Bogotá, D.C. jugando un papel estratégico de borde, al estar en la franja o zona norte de la provincia Centro y en contacto inmediato con las provincias de Rio Negro y del Valle de Ubaté a través de los municipios de San Cayetano y Tausa principalmente.
- **NICHO AMBIENTAL.** Este es otro factor preponderante en la caracterización de la vocación del municipio de Cogua, dadas su localización y extensión de su territorio a lo largo de la Subcuenca del Rio Neusa y Microcuenca del Rio Susaguá, ejes ambientales hídricos principales del municipio y la condición especial que le dan los cerros que hacen parte del sistema orográfico que lo enmarca y conforman por sus costados oriental y norte. Adicionando a esto la principal característica de suelos productivos dirigidos especialmente a la agricultura y la ganadería.
- **ESCALA MUNICIPAL.** Comprendiendo la distribución territorial de la Sabana de Bogotá y la disposición de los diferentes centros urbanos que la conforman, se puede ver claramente, el posicionamiento central y principal de la ciudad Bogotá, seguidamente la estructuración de un conjunto de cascos urbanos de nivel secundario que han ido recogiendo la influencia de ejes de crecimiento y desarrollo, con los conocidos además problemas de conurbación urbana y de dinámicas urbanas que han ido deteriorando la naturaleza inicial de éstos.

Finalmente se podría aun precisar cascos urbanos o mejor unidades municipales en un tercer nivel de estructuración que aun están resguardadas de estos impactos y que merecen el esfuerzo de planificación de sus territorios hacia políticas de conservación natural de sus territorios y máxime cuando observamos que sus elementos principales ambientales hacen parte de un sistema regional y no son eventos aislados en la sabana de Bogotá.



Ahí es donde precisamente Cogua entra a definir su futuro como municipio a consolidarse como un centro municipal y enfocado hacia un municipio de conservación de sus elementos naturales en conciliación con sus hechos urbanos y sus desarrollos productivos.

Bajo este panorama, el municipio de Cogua está llamado a constituirse en un centro o espacio regional de oferta ambiental y de recursos naturales, que enmarquen sus asentamientos urbanos dentro de un ámbito natural y de resguardo de las presiones regionales urbanas, centro que se consolida en dos niveles:

- Un *Centro Regional* de carácter Ambiental y Natural.
- Un *Centro Municipal* de asentamientos urbanos y de producción estructurado en un medio ambiente natural.

Artículo 9. VISIÓN DEL TERRITORIO. La visión del municipio de Cogua será: *“Consolidar al Municipio de Cogua como el municipio líder en manejo sostenible de sus recursos naturales, así como en el desarrollo de infraestructuras públicas de impacto social y desarrollo de procesos de recuperación ambiental. Generando un municipio sostenible, competitivo y productivo en un lapso de 12 años.”*

Las formulaciones de ordenamiento territorial de Cogua definidas en el presente documento, buscan concretar en el territorio la visión, enfatizando la consolidación de dos funciones principales para su desarrollo ambiental, socioeconómico y cultural, así:

1. CENTRO AMBIENTAL DE RECURSOS NATURALES Y DE PRODUCCIÓN

- a) Centro ambiental de recursos naturales en el que se incentive la protección y conservación de estos, acompañado de estrategias para incentivar el desarrollo del ecoturismo y el agroturismo realizado de manera sostenible.
- b) Centro de producción, buscando en lo posible la preservación de las actividades agrícolas, pecuarias, industriales y de extracción minera realizadas de forma sostenible, que oferten empleo y bienes para la población del municipio de Cogua y municipios aledaños.

2. CENTRO LOCAL URBANO DE SERVICIOS Y RESIDENCIA

- a) Centro turístico y cultural, promocionando sus fortalezas de servicios gastronómicos, de recreación y esparcimiento.
- b) Centro de residencia, dado que su territorio fortalece la localización de personas en condiciones urbanísticas principalmente en el área urbana y también en el rural debidamente regulado dentro de un marco de sostenibilidad ambiental.

Artículo 10. MODELO DE ORDENAMIENTO.

Sistema Regional Municipal

El sistema regional constituye las estructuras a nivel macro regional que se identifican en el territorio regional para trazar las líneas de ordenamiento, que se evidencian como los elementos estructurales que darán marco conceptual y territorial en el planeamiento del territorio municipal de Cogua.

Este sistema regional se posiciona en el territorio a través de la identificación de cuatro estructuras, que conformarán el modelo regional.

Estructuras del modelo

El Modelo de Ordenamiento Territorial del municipio de Cogua está conformado espacialmente por la estructura ecológica principal, la de asentamientos humanos, la de producción y la estructura funcional, debidamente articuladas entre sí.



1. **Estructura Ecológica Principal:** Áreas de conservación y protección ambiental, conformada por: Área forestal protectora, Área de amortiguación de áreas protegidas, Área de manejo especial (Distrito de Manejo Integrado del Páramo de Guerrero), Áreas de especial importancia ecosistémica dentro de las que se encuentran: Rondas de protección hídrica y las Áreas de infiltración y recarga de acuíferos. Y a su vez en áreas urbanas parques de recreación activa y parques de recreación pasiva.
2. **Estructura de Producción,** conformada por las clases de suelos productivos como Áreas agropecuarias, áreas mineras y áreas industriales.
3. **Estructura de Asentamientos Humanos,** conformada por: el área Urbana, los centros poblados rurales, el área suburbana residencial y el área de vivienda campestre.
4. **Estructura Funcional,** conformada por el sistema vial, el sistema de transporte, el sistema de equipamientos, el sistema de espacio público y a través del sistema de servicios públicos se garantiza la dotación de agua para el consumo humano de la población que ocupa las estructuras de asentamientos y la de producción.

CAPÍTULO 2

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

Artículo 11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. *(Modifica y complementa los arts. 13 a 19 del acuerdo 22 de 2000).* El presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial clasifica el suelo del municipio de Cogua, así:

1. **Suelo Urbano.** Forman parte del suelo urbano las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, las cuales se delimitaron por medio de un perímetro urbano y de servicios públicos. En el municipio de Cogua existe únicamente un (1) polígono correspondiente a suelo urbano, los cuales se encuentran cartografiados en el mapa CG – 01 denominado Clasificación general del territorio.
2. **Suelo de expansión urbana.** Forman parte del suelo de expansión urbana las áreas destinadas al crecimiento del área urbana. En el municipio de Cogua se propone un (1) polígono correspondiente a suelo de expansión urbana los cuales se encuentran al nor-orienté del área urbana actual, y están cartografiados en el mapa CG-05 Modelo de Ordenamiento Territorial.
3. **Suelo Rural.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Hacen parte del suelo rural las áreas que presentan un grado de concentración de vivienda rural, Centros Poblados Rurales, con niveles básicos de desarrollo de alguno de los siguientes sistemas estructurantes: servicios públicos, vial, equipamientos colectivos y espacio público y que requieren ser desarrollados a efectos de mejorar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.
4. **Suelo de Protección.** En los términos regulados en el Art. 35 de la Ley 388/97, el suelo rural está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizadas dentro del suelo rural, urbano, de expansión urbana y suburbano, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
5. **Suelo Suburbano.** En los términos regulados en el Art. 34 de la Ley 388/97, el suelo suburbano corresponde a las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

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

Con el fin de adecuar la clasificación del suelo a las disposiciones establecidas en los decretos 3600/07, 4066/08 y 1069/09, se definen como suelo suburbano las siguientes:

- Polígono contiguo al área urbana (Para fines de vivienda)
- Polígonos del área suburbana de actividad Industrial (Para fines industriales)
- Polígono del área del Parque Minero Industrial

El suelo rural suburbano de Cogua puede observarse en el mapa CG – 01 Clasificación General del Territorio.

Artículo 12. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. En el municipio de Cogua, el perímetro del suelo urbano se delimita por las siguientes coordenadas:

COORDENADAS AREA URBANA											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	1.011.066	1.051.936	31	1.011.737	1.051.374	61	1.010.728	1.051.744	91	1.011.659	1.051.262
2	1.011.182	1.051.928	32	1.011.679	1.051.333	62	1.010.725	1.051.751	92	1.011.692	1.051.315
3	1.011.193	1.051.892	33	1.011.655	1.051.259	63	1.010.731	1.051.778	93	1.011.659	1.051.475
4	1.011.193	1.051.885	34	1.011.547	1.051.325	64	1.010.737	1.051.812	94	1.011.780	1.051.585
5	1.011.193	1.051.885	35	1.011.379	1.051.529	65	1.010.756	1.051.837	95	1.011.462	1.051.429
6	1.011.199	1.051.877	36	1.011.236	1.051.449	66	1.010.754	1.051.837	96	1.010.529	1.051.349
7	1.011.210	1.051.802	37	1.011.161	1.051.288	67	1.010.759	1.051.852	97	1.010.523	1.051.350
8	1.011.213	1.051.796	38	1.011.161	1.051.288	68	1.010.765	1.051.852	98	1.010.474	1.051.260
9	1.011.211	1.051.795	39	1.011.090	1.051.120	69	1.010.768	1.051.858	99	1.010.438	1.051.222
10	1.011.216	1.051.786	40	1.011.043	1.051.073	70	1.010.765	1.051.858	100	1.010.507	1.051.144
11	1.011.212	1.051.778	41	1.010.939	1.050.972	71	1.010.764	1.051.888	101	1.010.581	1.051.068
12	1.011.210	1.051.770	42	1.010.731	1.051.028	72	1.010.772	1.051.888	102	1.010.547	1.050.945
13	1.011.220	1.051.796	43	1.010.685	1.050.987	73	1.010.772	1.051.901	103	1.010.783	1.051.094
14	1.011.461	1.051.783	44	1.010.678	1.050.982	74	1.010.769	1.051.914	104	1.010.850	1.051.130
15	1.011.427	1.051.728	45	1.010.676	1.050.984	75	1.010.780	1.051.927	105	1.010.866	1.051.069
16	1.011.421	1.051.709	46	1.010.675	1.050.984	76	1.010.789	1.051.938	106	1.010.903	1.051.001
17	1.011.421	1.051.705	47	1.010.665	1.050.991	77	1.010.788	1.051.955	107	1.010.936	1.050.965
18	1.011.420	1.051.707	48	1.010.594	1.050.908	78	1.010.808	1.051.968	108	1.011.127	1.051.196
19	1.011.328	1.051.667	49	1.010.508	1.050.984	79	1.010.812	1.051.987	109	1.011.132	1.051.202
20	1.011.420	1.051.707	50	1.010.557	1.051.045	80	1.010.795	1.051.990	110	1.011.717	1.051.645
21	1.011.435	1.051.681	51	1.010.483	1.051.325	81	1.010.810	1.052.062	111	1.011.709	1.051.653
22	1.011.458	1.051.644	52	1.010.645	1.051.423	82	1.010.830	1.052.059	112	1.011.649	1.051.639
23	1.011.568	1.051.607	53	1.010.691	1.051.421	83	1.010.860	1.052.054	113	1.011.643	1.051.640
24	1.011.748	1.051.651	54	1.010.612	1.051.565	84	1.010.884	1.052.051	114	1.011.610	1.051.629
25	1.011.807	1.051.586	55	1.010.715	1.051.664	85	1.010.927	1.052.029	115	1.011.589	1.051.644
26	1.011.807	1.051.586	56	1.010.714	1.051.668	86	1.010.931	1.052.015	116	1.011.559	1.051.631
27	1.011.743	1.051.574	57	1.010.715	1.051.669	87	1.010.935	1.052.017	117	1.011.512	1.051.641
28	1.011.721	1.051.574	58	1.010.705	1.051.702	88	1.011.068	1.052.006	118	1.011.509	1.051.643
29	1.011.728	1.051.506	59	1.010.714	1.051.719	89	1.011.555	1.051.332	119	1.011.487	1.051.620
30	1.011.656	1.051.478	60	1.010.719	1.051.739	90	1.011.556	1.051.329	120	1.010.695	1.051.687



Artículo 13. DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. En el municipio de Cogua, el perímetro del suelo de expansión urbana urbano se delimita por las siguientes coordenadas:

COORDENADAS ZONA DE EXPANSIÓN URBANA											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	1.011.288	1.051.207	5	1.011.160	1.051.280	9	1.011.327	1.051.506	13	1.011.547	1.051.325
2	1.011.147	1.051.245	6	1.011.161	1.051.288	10	1.011.379	1.051.529	14	1.011.479	1.051.273
3	1.011.148	1.051.248	7	1.011.161	1.051.288	11	1.011.444	1.051.449	15	1.011.433	1.051.210
4	1.011.154	1.051.257	8	1.011.236	1.051.449	12	1.011.504	1.051.380	16	1.011.288	1.051.207

Artículo 14. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL SUELO RURAL. El perímetro del suelo rural se encuentra definido y delimitado en el plano CR-01, Áreas de Actividad Rural.

Artículo 15. DELIMITACIÓN DEL SUELO DE PROTECCIÓN: La delimitación del suelo de protección se encuentra definido y delimitado en el CR-01, Áreas de Actividad Rural y en el plano CU - 01, Áreas de actividad Urbana.

Artículo 16. DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO: La delimitación de esta zona y los polígonos respectivos se encuentran debidamente cartografiados en el mapa CG - 02. Clasificación General del Territorio y cuyas coordenadas se presentan a continuación:

A. Polígono Área Suburbana de Actividad Residencial

COORDENADAS AREA SUBURBANA ACTIVIDAD RESIDENCIAL											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
POLIGONO 1 NORTE											
1	1.010.496	1.052.184	12	1.010.679	1.051.998	23	1.010.656	1.051.787	34	1.010.384	1.051.950
2	1.010.521	1.052.161	13	1.010.679	1.051.998	24	1.010.655	1.051.784	35	1.010.381	1.051.945
3	1.010.564	1.052.118	14	1.010.666	1.051.962	25	1.010.639	1.051.803	36	1.010.350	1.051.965
4	1.010.566	1.052.119	15	1.010.654	1.051.920	26	1.010.590	1.051.823	37	1.010.319	1.051.967
5	1.010.588	1.052.095	16	1.010.737	1.051.812	27	1.010.588	1.051.826	38	1.010.290	1.051.970
6	1.010.612	1.052.065	17	1.010.738	1.051.803	28	1.010.547	1.051.771	39	1.010.312	1.052.022
7	1.010.627	1.052.054	18	1.010.725	1.051.751	29	1.010.482	1.051.804	40	1.010.388	1.052.151
8	1.010.634	1.052.044	19	1.010.728	1.051.744	30	1.010.421	1.051.842	41	1.010.432	1.052.210
9	1.010.649	1.052.030	20	1.010.719	1.051.737	31	1.010.519	1.051.907	42	1.010.457	1.052.187
10	1.010.665	1.052.008	21	1.010.717	1.051.725	32	1.010.481	1.051.937	43	1.010.496	1.052.184
11	1.010.679	1.051.998	22	1.010.705	1.051.702	33	1.010.399	1.051.940			
POLIGONO 2 SUR - ORIENTAL											
1	1.010.223	1.051.753	16	1.010.798	1.051.098	31	1.010.451	1.050.937	46	1.010.177	1.051.406
2	1.010.251	1.051.719	17	1.010.924	1.050.934	32	1.010.434	1.050.942	47	1.010.185	1.051.475
3	1.010.244	1.051.711	18	1.010.949	1.050.958	33	1.010.424	1.050.942	48	1.010.170	1.051.500
4	1.010.365	1.051.517	19	1.010.991	1.050.904	34	1.010.390	1.050.968	49	1.010.145	1.051.518
5	1.010.480	1.051.364	20	1.011.064	1.050.792	35	1.010.343	1.050.999	50	1.010.130	1.051.534
6	1.010.476	1.051.277	21	1.011.055	1.050.789	36	1.010.314	1.051.050	51	1.010.107	1.051.573
7	1.010.489	1.051.234	22	1.010.871	1.050.590	37	1.010.336	1.051.083	52	1.010.089	1.051.603
8	1.010.595	1.051.081	23	1.010.755	1.050.769	38	1.010.360	1.051.106	53	1.010.093	1.051.624
9	1.010.569	1.051.057	24	1.010.620	1.050.654	39	1.010.361	1.051.126	54	1.010.089	1.051.630
10	1.010.508	1.050.984	25	1.010.598	1.050.704	40	1.010.348	1.051.148	55	1.010.109	1.051.651
11	1.010.594	1.050.908	26	1.010.537	1.050.798	41	1.010.247	1.051.243	56	1.010.166	1.051.709



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

COORDENADAS AREA SUBURBANA ACTIVIDAD RESIDENCIAL											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
12	1.010.665	1.050.991	27	1.010.506	1.050.861	42	1.010.203	1.051.285	57	1.010.214	1.051.749
13	1.010.675	1.050.984	28	1.010.468	1.050.901	43	1.010.216	1.051.299	58	1.010.215	1.051.747
14	1.010.676	1.050.984	29	1.010.496	1.050.949	44	1.010.193	1.051.318	59	1.010.223	1.051.753
15	1.010.678	1.050.982	30	1.010.469	1.050.957	45	1.010.169	1.051.349			
COORDENADAS ZONA SUBURBANA OCCIDENTAL											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	1.010.423	1.051.433	28	1.010.119	1.051.913	55	1.010.176	1.051.493	82	1.010.496	1.051.158
2	1.010.390	1.051.480	29	1.010.107	1.051.914	56	1.010.185	1.051.475	83	1.010.577	1.051.064
3	1.010.365	1.051.517	30	1.010.101	1.051.901	57	1.010.186	1.051.461	84	1.010.509	1.050.985
4	1.010.327	1.051.583	31	1.010.086	1.051.881	58	1.010.183	1.051.438	85	1.010.486	1.050.956
5	1.010.301	1.051.626	32	1.010.068	1.051.854	59	1.010.179	1.051.414	86	1.010.472	1.050.959
6	1.010.276	1.051.667	33	1.010.044	1.051.822	60	1.010.175	1.051.399	87	1.010.463	1.050.951
7	1.010.260	1.051.690	34	1.010.022	1.051.792	61	1.010.171	1.051.385	88	1.010.456	1.050.940
8	1.010.244	1.051.712	35	1.010.007	1.051.773	62	1.010.167	1.051.363	89	1.010.447	1.050.937
9	1.010.266	1.051.740	36	1.009.997	1.051.763	63	1.010.168	1.051.357	90	1.010.436	1.050.941
10	1.010.285	1.051.765	37	1.009.996	1.051.764	64	1.010.171	1.051.345	91	1.010.425	1.050.942
11	1.010.314	1.051.787	38	1.009.993	1.051.761	65	1.010.173	1.051.339	92	1.010.409	1.050.953
12	1.010.342	1.051.808	39	1.010.030	1.051.710	66	1.010.177	1.051.333	93	1.010.407	1.050.956
13	1.010.365	1.051.827	40	1.010.066	1.051.661	67	1.010.182	1.051.327	94	1.010.372	1.050.978
14	1.010.385	1.051.851	41	1.010.093	1.051.624	68	1.010.198	1.051.315	95	1.010.352	1.050.990
15	1.010.381	1.051.854	42	1.010.089	1.051.603	69	1.010.208	1.051.307	96	1.010.335	1.051.013
16	1.010.360	1.051.872	43	1.010.095	1.051.594	70	1.010.216	1.051.299	97	1.010.319	1.051.040
17	1.010.334	1.051.895	44	1.010.100	1.051.584	71	1.010.203	1.051.285	98	1.010.314	1.051.050
18	1.010.308	1.051.920	45	1.010.104	1.051.580	72	1.010.225	1.051.264	99	1.010.317	1.051.061
19	1.010.287	1.051.941	46	1.010.107	1.051.573	73	1.010.247	1.051.243	100	1.010.332	1.051.079
20	1.010.279	1.051.974	47	1.010.115	1.051.561	74	1.010.455	1.051.394	101	1.010.355	1.051.099
21	1.010.273	1.051.979	48	1.010.120	1.051.552	75	1.010.470	1.051.381	102	1.010.361	1.051.106
22	1.010.267	1.051.984	49	1.010.126	1.051.542	76	1.010.481	1.051.360	103	1.010.361	1.051.119
23	1.010.261	1.051.991	50	1.010.130	1.051.534	77	1.010.483	1.051.330	104	1.010.358	1.051.134
24	1.010.253	1.052.002	51	1.010.139	1.051.524	78	1.010.479	1.051.311	105	1.010.347	1.051.149
25	1.010.218	1.051.972	52	1.010.145	1.051.518	79	1.010.476	1.051.287	106	1.010.298	1.051.195
26	1.010.168	1.051.929	53	1.010.156	1.051.511	80	1.010.475	1.051.262			
27	1.010.128	1.051.895	54	1.010.164	1.051.504	81	1.010.437	1.051.222			

B. Polígonos Área Suburbana de actividad Industrial

COORDENADAS AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
POLIGONO 1 NORTE											
1	1.014.675	1.051.408	7	1.015.607	1.052.608	13	1.015.532	1.052.272	19	1.015.212	1.051.805
2	1.014.405	1.051.705	8	1.015.853	1.052.352	14	1.015.449	1.052.146	20	1.014.972	1.051.570
3	1.015.464	1.052.710	9	1.015.668	1.052.130	15	1.015.383	1.052.215	21	1.014.911	1.051.639
4	1.015.327	1.052.832	10	1.015.633	1.052.170	16	1.015.179	1.052.009			
5	1.015.510	1.053.011	11	1.015.597	1.052.204	17	1.015.262	1.051.906			
6	1.015.724	1.052.853	12	1.015.552	1.052.255	18	1.015.188	1.051.833			
POLIGONO 2 CENTRO											
1	1.013.894	1.051.059	9	1.014.839	1.050.197	17	1.014.153	1.049.789	25	1.013.911	1.050.397
2	1.014.014	1.050.908	10	1.014.621	1.050.137	18	1.014.144	1.049.997	26	1.013.908	1.050.394



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

COORDENADAS AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
3	1.014.058	1.050.914	11	1.014.643	1.050.103	19	1.014.112	1.050.046	27	1.013.676	1.050.512
4	1.014.102	1.050.919	12	1.014.636	1.050.102	20	1.014.134	1.050.081	28	1.013.691	1.050.537
5	1.014.146	1.050.901	13	1.014.586	1.050.063	21	1.014.123	1.050.110	29	1.013.424	1.050.775
6	1.014.173	1.050.856	14	1.014.450	1.049.979	22	1.014.084	1.050.153	30	1.013.827	1.051.157
7	1.014.236	1.050.750	15	1.014.513	1.049.888	23	1.014.004	1.050.245			
8	1.014.366	1.050.859	16	1.014.187	1.049.752	24	1.013.932	1.050.346			
POLIGONO 3 SUR - PELDAR											
1	1.015.137	1.049.694	21	1.015.423	1.049.181	41	1.015.089	1.049.168	61	1.015.001	1.049.073
2	1.015.203	1.049.780	22	1.015.352	1.049.137	42	1.015.078	1.049.179	62	1.015.021	1.049.060
3	1.015.220	1.049.762	23	1.015.337	1.049.127	43	1.015.052	1.049.231	63	1.015.032	1.049.054
4	1.015.222	1.049.764	24	1.015.300	1.049.117	44	1.015.043	1.049.244	64	1.015.033	1.049.047
5	1.015.229	1.049.758	25	1.015.250	1.049.108	45	1.015.022	1.049.248	65	1.015.016	1.049.047
6	1.015.242	1.049.769	26	1.015.221	1.049.099	46	1.015.010	1.049.234	66	1.015.003	1.049.049
7	1.015.277	1.049.729	27	1.015.196	1.049.105	47	1.014.993	1.049.209	67	1.014.990	1.049.060
8	1.015.342	1.049.617	28	1.015.190	1.049.123	48	1.014.983	1.049.197	68	1.014.973	1.049.071
9	1.015.327	1.049.613	29	1.015.188	1.049.174	49	1.014.974	1.049.191	69	1.014.957	1.049.076
10	1.015.410	1.049.479	30	1.015.183	1.049.219	50	1.014.964	1.049.185	70	1.014.947	1.049.075
11	1.015.472	1.049.498	31	1.015.166	1.049.221	51	1.014.958	1.049.175	71	1.014.941	1.049.072
12	1.015.516	1.049.453	32	1.014.641	1.049.870	52	1.014.959	1.049.160	72	1.014.848	1.049.202
13	1.015.517	1.049.451	33	1.014.771	1.049.976	53	1.014.961	1.049.152	73	1.014.734	1.049.359
14	1.015.542	1.049.425	34	1.014.809	1.049.990	54	1.014.961	1.049.143	74	1.014.606	1.049.532
15	1.015.502	1.049.391	35	1.014.977	1.049.843	55	1.014.959	1.049.136	75	1.014.511	1.049.662
16	1.015.498	1.049.393	36	1.014.970	1.049.835	56	1.014.953	1.049.126	76	1.014.523	1.049.667
17	1.015.476	1.049.386	37	1.015.150	1.049.203	57	1.014.949	1.049.113	77	1.014.554	1.049.780
18	1.015.475	1.049.374	38	1.015.139	1.049.183	58	1.014.953	1.049.101	78	1.014.573	1.049.797
19	1.015.489	1.049.338	39	1.015.128	1.049.169	59	1.014.963	1.049.088	79	1.014.654	1.049.850
20	1.015.452	1.049.258	40	1.015.103	1.049.163	60	1.014.980	1.049.078			

Parágrafo primero: Umbral Máximo de Sub-urbanización. En los términos del Art. 1 del Decreto 3600 de 2007, el umbral máximo de suburbanización es el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como suburbano. Esta es una norma de carácter estructurante y, por consiguiente, no podrá ser modificada sino con ocasión de la revisión del largo plazo del presente PBOT. El umbral máximo de suburbanización para el municipio de Cogua es del 4.75%.

Áreas del Municipio de Cogua

MUNICIPIO DE COGUA		
ÁREAS MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO		
NOMBRE	AREA (Has.)	%
1. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL (E.E.P.)		
Áreas de Preservación	4.714,35	35,13
Reserva Forestal Protectora	449,18	3,35
Área de Recarga de acuíferos	180,60	1,35
Áreas de amortiguación de áreas protegidas.	56,48	0,42
Área de Recreación Ecoturística	17,23	0,13
Embalse del Río Neusa	77,08	0,57
Distrito de Manejo Integrado (D.M.I.)	5457,97*	
Rondas Hidricas	1587,69*	
2. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE		



MUNICIPIO DE COGUA		
ÁREAS MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO		
NOMBRE	ÁREA (Has.)	%
EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES		
Área Protectora - Productora	1064.82	7.94
Áreas de Restauración Morfológica y Rehabilitación.	12.76	0.10
3. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS PATRIMONIO CULTURAL (NO APLICA)		
4. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS		
Planta de Tratamiento de Alcantarillado		
Tanque Anaeróbico		
Laguna de Oxidación P.T.A.R.		
5. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO (VER PLANO DR - 08)		
6. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL		
Área Agro - Intensiva	1727.04	12,87
Área Agro - Semi-Intensiva	2704.54	20,16
Área Agro Tradicional	1388.80	10,32
Corredor Vial Servicios Rurales	67,80	0,51
Área de Vivienda Campestre	74.72	0,56
Centros Poblados	198.31	1,48
7. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO		
Residencial	45.99	0,34
Parque Industrial	205,87	1,53
Parque Minero Industrial	351.27	2.61
ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA		
Área Urbana	65,55	0,49
Zona de Expansión Urbana	7,97	0,06
TOTAL DEL MUNICIPIO	13.417,89	100

CAPÍTULO 3

DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN

Artículo 17. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL. Las categorías del suelo rural que se constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley.

CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL. (Decreto 3600 de 2008)	
1	Áreas de conservación y protección ambiental (EEP)
1.1	Áreas de reserva forestal
1.1.1	Áreas forestales protectoras
1.1.2	Áreas de amortiguación de áreas protegidas
1.2	Áreas de manejo especial
1.2.1	Distrito de Manejo Integrado
1.3	Áreas de especial importancia eco sistémica
1.3.1	Área de páramo
1.3.2	Rondas de protección hídrica
1.3.3	Área de Infiltración y recarga de acuíferos
2	Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales
3	Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural



CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL. (Decreto 3600 de 2008)	
4	Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios
5	Áreas de amenaza y riesgo Alto

Artículo 18. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL (ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL). La Estructura Ecológica Principal es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el adecuado desarrollo socioeconómico de las poblaciones. La Estructura Ecológica Principal es aquella porción de territorio seleccionada y delimitada para su protección y apropiación sostenible, ya que ella posee elementos tanto naturales como contruidos de carácter principal, que determinan la oferta ambiental del territorio, conformando un elemento estructurante a partir del cual se organiza el espacio urbano y rural.

Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal.

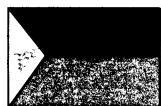
Artículo 19. OBJETIVOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Son objetivos específicos de la Estructura Ecológica Principal, los siguientes:

- Sustener y conducir procesos ecológicos esenciales, garantizando la conexión biológica y la disponibilidad de servicios ambientales en todo el territorio.
- Elevar la calidad ambiental y balancear su oferta a través del territorio en correspondencia con la demanda de la población.
- Restaurar y/o preservar los ecosistemas que brindan beneficios ambientales vitales para el desarrollo sostenible del Municipio.
- Conservar los elementos representativos y valores singulares del patrimonio natural y paisajístico contribuyendo a la formación de la malla ambiental.
- Promover la apropiación y garantizar el libre acceso al disfrute público de la oferta ambiental por parte de la población.
- Recuperar y proteger las fuentes hídricas.
- Implementar un régimen de usos que permita la apropiación pública sostenible como estrategia tanto de educación ambiental como de socialización de responsabilidades para su conservación.
- Establecer y adecuar las áreas verdes en la categoría de parques urbanos, para el desarrollo de actividades recreacionales de forma tal que generen beneficios paisajísticos para estas áreas.
- Establecer interconexión espacial y funcional con elementos del sistema de áreas protegidas de forma tal que se aumente cualitativa y cuantitativamente la oferta ambiental urbana conformando la malla ambiental.

Artículo 20. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. La Estructura Ecológica Principal está conformada por el sistema de áreas protegidas, y el sistema de parques, conforme al detalle que se presenta a continuación:

COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	
SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS	
1	Áreas de conservación y protección ambiental (EEP)
1.1	Áreas de reserva forestal
1.1.1	Áreas Forestales protectoras
1.1.2	Áreas de amortiguación de áreas protegidas
1.2	Áreas de manejo especial
1.2.1	Distrito de Manejo Integrado
1.3	Áreas de especial importancia eco sistémica
1.3.1	Área de páramo

Creado con



COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	
1.3.2	Rondas de protección hídrica
1.3.3	Área de Infiltración y recarga de acuíferos
SISTEMA DE PARQUES	
3.	Áreas de recreación Ecoturística
4.	Parques urbanos de recreación pasiva
5.	Parques Urbanos de recreación activa

Artículo 21. ÁREAS DE RESERVA FORESTALES PROTECTORAS. Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora, su finalidad exclusiva es la protección de los suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. Estas áreas se diferencian entre sí en virtud del régimen administrativo que las cobija.

Hacen parte de las Áreas Forestales Protectoras los suelos ubicados en los cerros occidentales en las veredas Páramo Alto, Quebrada Honda, Rodamontal, Cardonal y Casablanca.

Artículo 22. ÁREAS 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.

Artículo 23. DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DMI. Son áreas de protección y reserva que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan.

Artículo 24. AREAS DE PARAMO. Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque alto andino. Para el caso de Cogua están localizadas en los sectores altos de las veredas La Chapa, Rodamontal, Barroblanco, Cardonal, Quebrada Honda, Páramo Alto, Patasica y Casablanca.

Artículo 25. ÁREAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA - ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, EMBALSES, HUMEDALES Y VALLADOS. Son franjas de suelo de mínimo 30.00 mts. de ancho, paralelas al nivel máximo de agua y ubicadas a lado y lado de los cauces de ríos, quebradas, arroyos, embalses, humedales, (excepto los nacimientos que deben tener una franja de 100 mts a la redonda) y demás cuerpos de aguas, sean permanentes o no. En el Municipio de Cogua, hacen parte de este sistema como componentes del sistema hídrico los siguientes, en el marco del acuerdo 17 de 2009 de la CAR:

ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE AGUA, EMBALSES, HUMEDALES Y VALLADOS	
Elemento del Sistema Hídrico	Ancho de Ronda
Nacimientos	100 ML a la redonda de los nacimientos existentes
Río Neusa	30 ML a cada y lado
Río Susagua	30 ML a lado y lado en el área rural
Quebradas	30 ML a lado y lado en el área rural y 8 ML a lado y lado en el área urbana
Humedales y Embalses	30 ML a la redonda
Red de vallados y canales de drenaje	5 ML a lado y lado en el área rural y 5 ML a lado y lado en el área urbana o de expansión urbana

Artículo 26. ÁREAS DE INFILTRACIÓN Y RECARGA DE ACUÍFEROS. Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. Corresponden, principalmente, a las áreas montañosas más altas y a



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

las laderas más escarpadas, cubiertas de bosque nativo, primario o secundario o matorrales y pajonales, así como los valles aluviales y la red de vallados con sus respectivas áreas de ronda. No obstante, es importante destacar que esta misma función es cumplida, de manera natural por áreas montañosas como las descritas, aún cuando en la actualidad se encuentren cubiertas de pastos o de plantaciones forestales artificiales, caso en el cual es de particular importancia desarrollar sobre ellas proyectos y acciones tendientes a la recuperación de su condición natural, dada la importancia ambiental de las mismas dentro de la estructura ecológica principal.

En el municipio de Cogua corresponden a las áreas localizadas sobre el cinturón de cerros occidentales y nor-orientales y loma la Venta y demás áreas localizadas sobre las areniscas de la formación geológica Guadalupe. De relieve fuertemente quebrado con predominio de pendientes superiores al 50% (Ver mapa de Propuesta Usos del Suelo)

El uso actual es la conservación y la protección de los recursos naturales. Forma parte determinante dentro de la conformación de la Estructura Ecológica Principal.

El principal conflicto de uso es la expansión de la frontera agropecuaria en los piedemontes y en áreas aledañas a nacimientos de quebradas, razón por la cual se ve afectado el potencial de captación de aguas. Presencia de actividades mineras carboníferas y de canteras en la parte alta de la vereda Páramo Alto.

Artículo 27. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES. Corresponde a las áreas que deben ser mantenidas y preservadas por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales.

ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES.	
1	Áreas de Suelos con Clase Agrologica II
1.1	Área Agropecuaria Tradicional
1.2	Área Agropecuaria Semi – Intensiva
1.3	Área Agropecuaria Tradicional
1.4	Área Forestal Protectora Productora

Artículo 28. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS – PRODUCTORAS. Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Artículo 29. AREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS. Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero - extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas. 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.

Artículo 30. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL. Áreas históricas, culturales o de protección del paisaje. Son aquellas que deben manejarse en forma especial por ser áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan. Corresponde en el área rural a las construcciones de antiguas haciendas.

Artículo 31. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Dentro de estas áreas están todas aquellas áreas relacionadas con la prestación de servicios públicos domiciliarios como:



- Áreas relacionadas con servicio público de acueducto (Plantas de Tratamiento de Agua Potable, Redes de conducción y Obras de Captación).
- Áreas relacionadas con servicio público de alcantarillado (Sistemas y/o Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales, Redes de conducción de aguas residuales, Redes de conducción de aguas lluvias).
- Áreas destinadas a la prestación y/o manejo de residuos sólidos domésticos
- Áreas relacionadas con el servicio público de energía eléctrica (Estaciones, Redes aéreas y/o subterráneas, entre otras áreas necesarias para la prestación de este servicio público tanto en el área urbana como en el área rural.
- Áreas relacionadas con el servicio público de Voz y Datos (Antenas, Estaciones, Redes aéreas y/o subterráneas, entre otras áreas necesarias para la prestación de este servicio público tanto en el área urbana como en el área rural.
- Áreas relacionadas con el servicio público de Gas Natural Domiciliario (Redes, Válvulas, entre otras áreas necesarias para la prestación de este servicio público).
- Áreas relacionadas con el manejo y/o disposición de Escombros "limpios" (Escombreras), de acuerdo a las autorizaciones y/o conceptos expedidos por la autoridad ambiental, así como las áreas donde se están restaurando morfológicamente los terrenos como es el caso de las áreas donde se han realizado explotaciones mineras.

Parágrafo 1. En el caso de redes de alta tensión no se permitirá ningún tipo de construcción permanente dentro de los 10 metros a lado y lado del trayecto de estas redes.

Parágrafo 2. En el caso de las antenas no se permitirá que estas se establezcan en áreas que se encuentren a menos de 50 metros de cualquier vivienda o construcción donde residan y/o trabajen personas.

Artículo 32. ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGO ALTO. La determinación de zonas de alto riesgo para la localización de asentamientos humanos en el municipio de Cogua, es el resultado del análisis de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, sísmicos, deslizamiento y erosión, inundaciones, incendios forestales y demás riesgos que pueden afectar a la población.

CAPÍTULO 4

DE LA ARTICULACIÓN REGIONAL

Artículo 33. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN Y ENLACE URBANO - RURAL Y URBANO - REGIONAL. La comunicación y enlace entre las áreas urbana y rural del Municipio y el entorno regional y nacional, se da a través del sistema vial que integra y articula los contextos espaciales territoriales al interior y exterior del Municipio. Las vías son el principal sistema estructurante del desarrollo físico. El sistema de comunicación y enlace de Cogua está conformado por el sistema vial local, regional y nacional, del cual hacen parte los siguientes ejes viales:

1. Vías de primer orden. Corresponde a la vía de orden nacional:
 - Doble Calzada Zipaquirá - Ubaté, hace parte de la Concesión Comuneros (Zipaquirá-Bucaramanga), actualmente en construcción. En jurisdicción del municipio de Cogua esta cuenta con 6.7 Kms.
2. Vías de Segundo Orden. Corresponde a las vías de comunicación entre los municipios de vecinos:

Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial	
Municipio de Cogua	
VÍA DEPARTAMENTALES O DE SEGUNDO ORDEN	
No.	Tramo <small>Creado con</small>



Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial	
Municipio de Cogua	
VÍA DEPARTAMENTALES O DE SEGUNDO ORDEN	
No.	Tramo
1	Vía Cogua – Zipaquirá
2	Vía Zipaquirá – Nemocon
3	Barrio La Granja – Puente El Borracho – Vía San Cayetano
4	Barrio La Granja – El Altico – La Quinta – Casablanca
5	Vía antigua a Tausa – El Mochuelo – limite con Tausa sector Laureles

CAPÍTULO 5

DE LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO

Artículo 34. DESCRIPCIÓN Y ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS. Teniendo en cuenta lo anterior, en el presente estudio se identificaron amenazas de origen natural y antrópico subdivididas en siete tipologías y quince clases, descritas como se indica en el Cuadro No. 1 del documento de diagnóstico. La zonificación se representa en el Mapa de Amenazas del municipio Cogua (Cundinamarca) plano DR-06, a escala 1:20.000, conforme a su distribución espacial, con los debidos colores, símbolos y severidad.

Artículo 35. AMENAZA SÍSMICA. En los estudios de amenaza sísmica, definida la amenaza como la probabilidad de excedencia de un parámetro descriptivo de un sismo, el municipio se encuentra sobre la Zona de Amenaza Sísmica Media, en donde existe la posibilidad de tener valores de la aceleración pico horizontal de 0,2 g (g expresada como fracción de la aceleración de la gravedad: 1 g igual a 980 cm/seg²). En el municipio de Cogua esta amenaza es intermedia.

Artículo 36. AMENAZA GEOLÓGICA. Remoción en masa. La remoción en masa se identifica como el fenómeno debido a la alteración de procesos por los cuales los materiales terrestres, en ocasiones previamente afectados por procesos de alteración, se mueven por acción de gravedad. Las áreas identificadas en el municipio de Cogua con procesos de remoción en masa son las siguientes:

- Sectores de Páramo Alto, Quebrada Honda y Rodamontal, Amenaza Alta.
- Sectores El Olivo y El Altico, de la vereda Neusa y sectores de la vereda Rincon Santo; Amenaza Media.
- Sectores localizados de la parte media de las veredas Rodamontal sector La Chapa y Barro blanco; vereda Quebrada Honda, Patasica, Casablanca y en Páramo Alto, Amenaza Baja.

Artículo 37. AMENAZA HIDROMETEOROLÓGICA. Esta amenaza se refiere a las inundaciones y crecientes de las principales corrientes que pueden inundar o afectar el área del municipio de manera negativa produciendo impactos sociales o físicos de alguna magnitud.

En el municipio se presentan en las zonas planas de Sabana en las veredas El Mortiño, Susaguá y el sector denominado La Plazuela en la zona occidental y el sector suroriental del casco urbano y en sectores localizados en el valle del río Neusa, parte baja de la quebrada Carpintero en cercanías al casco urbano y el sector del cauce de la quebrada San Antonio o Padre Otero en el costado occidental del casco urbano, zonas aledañas entre la vía Cogua-La Autopista Ubaté y la Quebrada San Antonio.

En el sector del río Neusa, después de recibir las aguas del río Checua se localizan las zonas de mayor periodicidad en inundaciones debido a la sedimentación del río, en el sector de la Plazuela, se presenta amenaza por inundación debido a que en esta

Creado con



zona confluyen drenajes naturales en los que se encuentran las aguas captadas por la subcuenca del Embalse del Neusa.

Artículo 38. AMENAZAS CLIMÁTICAS. ocasionadas por fenómenos hídricos como inundaciones, sequías o por fenómenos climáticos como las heladas o las granizadas. Las heladas suelen ser más fuertes en la vereda Páramo Alto que es la que está ubicada a mayor altura sobre el nivel del mar y las veredas más bajas como Mortiño, Susagua y el sector La Plazuela y alrededores del casco urbano. Las zonas de ladera presentan menor susceptibilidad a las heladas por la posición que ocupan.

Artículo 39. AMENAZA POR FACTORES ANTRÓPICOS. Dentro de las amenazas antrópicas, se tiene la tala y quema del bosque. La vegetación ha sido talada y/o quemada para establecer pastizales y cultivos, donde la vegetación natural ha dado paso a pastos naturales, generando un desequilibrio ecológico en las zonas de protección forestal del municipio.

Amenaza por incendios forestales. Se presenta esta clase de amenaza, en los meses en los cuales se disminuye la humedad relativa y aumentan los vientos, este fenómeno presenta una mayor vulnerabilidad en los meses de enero y diciembre, en los cuales el brillo solar registra los mayores valores, así como la velocidad del viento. Este tipo de amenaza se presenta en los cerros occidentales correspondientes a las zonas altas de las veredas La Chapa, Rodamontal, Barro Blanco, Quebrada Honda, Páramo Alto y en los cerros del Tunjo y Cuchilla la Leonera que corresponden con las partes altas de las veredas Cardonal, Patasica y Casa Blanca. Los lugares de máxima probabilidad de incendios se localizan en el cerro del Pulpito, Reserva Forestal,

La amenaza por contaminación hídrica. Debido al uso de plaguicidas químicos en los cultivos de papa y flores y a los vertimientos de aguas domésticas de tipo residencial y agroindustrial, este fenómeno afecta la oferta de caudal de las aguas, generando sequías en las épocas de verano.

La amenaza por contaminación atmosférica. Está relacionada con la contaminación ocasionada por el humo de las fábricas, cocción del ladrillo se hace en hornos de carbón y malos olores, son amenazas que pueden llegar a producir un riesgo para la salud de los habitantes localizados en el entorno.

Los olores producidos principalmente por el inadecuado manejo de las aguas servidas, alcantarillados que botan las aguas directamente a las quebradas San Antonio parte baja en el Mortiño, Amoladero, Carpintero y Agua Sucia.

Artículo 40. PROYECTOS DE AMENAZAS Y RIESGOS. Durante la vigencia del presente Plan, la Administración Municipal adelantará las gestiones tendientes a la realización de los siguientes estudios:

1. Estudio de amenazas, vulnerabilidad y riesgos (AVR) para toda la jurisdicción del municipio.
2. Implementación de los programas que establezca el estudio de AVR en coordinación con CLOPAD, en relación con la gestión del Riesgo.
3. Ejecución de las obras que establezca el estudio de AVR.
4. Incorporación las áreas de protección por riesgo alto de acuerdo al estudio AVR en la cartografía del PBOT.

TÍTULO 2

COMPONENTE URBANO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE COGUA

CAPÍTULO 1

DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES EN SUELO URBANO

Artículo 41. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO URBANO. En el Municipio de Cogua se definen los siguientes Sistemas Estructurantes:

1. La Estructura Ecológica Principal, con influencia urbana
2. El Sistema de Servicios Públicos domiciliarios
3. El Sistema Vial y de Transporte
4. El Sistema de Equipamientos Comunes
5. El Sistema de Espacio Público

SUBCAPÍTULO 1

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA

Artículo 42. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA. La Estructura Ecológica Principal Urbana está conformada por el sistema de áreas protegidas urbanas, el sistema de parques urbanos, cuyas características se definen a continuación:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA	
Áreas periféricas a quebradas	Ronda Quebrada San Antonio o Padre Otero
	Ronda Quebrada El Carpintero
SISTEMA DE PARQUES URBANOS (U-R)	
Parques de Recreación Pasiva	Parque principal
Parques de Recreación Activa	Complejo deportivo municipal

Artículo 43. USOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA. Para cada uno de los componentes de la Estructura Ecológica Principal Urbana se definen los siguientes usos:

ÁREA URBANA – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		Ficha NEEP - U - 01
SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS (U-P)		
ÁREAS PERIFÉRICAS A QUEBRADAS		
USOS		
Uso Principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.	
Usos Compatibles	Recreación pasiva o contemplativa.	
Usos Condicionados	Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación y puentes.	
Usos Prohibidos	Los demás	

ÁREA URBANA – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		Ficha NEEP - U - 03
SISTEMA DE PARQUES (U-R)		
PARQUES DE RECREACIÓN PASIVA		
USOS		
Uso Principal	Conservación de valores paisajísticos y culturales de investigación.	
Usos Compatibles	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación.	



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

ÁREA URBANA – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		Ficha NEEP - U - 03
SISTEMA DE PARQUES (U-R)		
PARQUES DE RECREACIÓN PASIVA		
USOS		
Usos Condicionados	Recreación general. Infraestructura de servicios.	
Usos Prohibidos	Los demás.	

ÁREA URBANA – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		Ficha NEEP - U - 04
SISTEMA DE PARQUES (U-R)		
PARQUES DE RECREACIÓN ACTIVA		
USOS		
Uso Principal	Recreación masiva, cultural y turismo.	
Usos Compatibles	Restauración ecológica,	
Usos Condicionados	Vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.	
Usos Prohibidos	Los demás.	

Parágrafo. El cementerio local debe dar cumplimiento a la resolución No. 5194 de 2010, del Ministerio de Protección Social.

Artículo 44. PLANES DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, CON INFLUENCIA URBANA. El plan de recuperación y conservación de la estructura ecológica urbana, contempla la ejecución de las siguientes acciones:

1. Control de vertimientos de aguas residuales a cuerpos de agua en el área urbana
2. Preservación y recuperación de ronda de quebradas y cuerpos de agua en el área urbana

SUBCAPÍTULO 2

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANOS

Artículo 45. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO. Los sistemas que abastecen y distribuyen el agua para el municipio actualmente son (Mapa CU – 06):

1. Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP). Acueducto Regional para los municipios de Zipaquirá, Cogua y Nemocón
2. Tanques de almacenamiento
3. Redes de conducción
4. Redes de distribución

Artículo 46. PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL ALMACENAMIENTO Y ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO. Los proyectos de infraestructura del Sistema de Acueducto serán:

1. Mejoramiento y/o optimización de la PTAP regional
2. Sectorización de la red de distribución
3. Ejecución del plan maestro de acueducto urbano.
4. Reposición tanques A, B y C por tanque de 200 m³

Artículo 47. COMPONENTES DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO. El Sistema de Saneamiento Básico está compuesto actualmente por (Mapa CU – 07):

1. Ampliación de redes y conexione de alcantarillado sanitario
2. Mejoramiento en redes (interceptor y colectores)
3. Redes de alcantarillado pluvial
4. Redes de alcantarillado combinado

Creado con



5. Ampliación y mejoramiento PTAR (Lagunas aireadas + laguna decantación)

Artículo 48. PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO. Los proyectos prioritarios de infraestructura del Sistema de Alcantarillado Sanitario, Pluvial y tratamiento de aguas residuales serán:

1. Ejecución del plan maestro de alcantarillado urbano.
2. Ampliación del sistema de tratamiento de aguas residuales
3. Continuar la separación del sistema de alcantarillado
4. Implementación de proyectos del PSMV en área urbana.
5. Educación, sensibilización y capacitación para la gestión integral de residuos sólidos y peligrosos.

Parágrafo 1. Se determina como escombrera el predio No. 00-00-0003-0031-000, y el predio No. 00-00-0003-0105-000 localizados en la vereda Rincón Santo.

Parágrafo 2. Para la disposición de residuos peligrosos e industriales, cada una de las empresas e instituciones deberá contar con una empresa autorizada por la autoridad ambiental para su recolección y disposición.

Parágrafo 3. El municipio deberá dar cumplimiento a lo establecido en el decreto 4741 de 2005, en cuanto al manejo de residuos sólidos.

Artículo 49. INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ENERGÍA. Este sistema está conformado por la infraestructura destinada para la transmisión y distribución de energía eléctrica.

Parágrafo: Todos los proyectos necesarios para la ampliación de las redes de distribución y demás obras de infraestructura, así como los estudios técnicos necesarios, serán elaborados por las empresas prestadoras del servicio de energía eléctrica según corresponda, en coordinación con la Administración Municipal y tomando como base las directrices para los nuevos desarrollos definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 50. PROYECTOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO.

1. Mantenimiento y ampliación de redes urbanas de energía eléctrica.
2. Definir los proyectos y prioridades de inversión de la empresa prestadora del servicio de alumbrado público para el mejoramiento en la calidad del servicio.

Artículo 51. INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES. Agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos de torres de antenas, estaciones terrestres y demás elementos auxiliares de conexión de las redes para servicios de telecomunicaciones.

Parágrafo: Todos los proyectos necesarios, para la ampliación de las redes de distribución y demás obras de infraestructura, así como los estudios técnicos necesarios serán elaborados por las Empresas de Telecomunicaciones en coordinación con la Administración Municipal y tomando como base las directrices para los nuevos desarrollos definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 52. SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO. El sistema de prestación del servicio de gas domiciliario lo conforman gasoductos a través de los cuales se transporta al municipio, así como las redes matrices y secundarias que posibilitan su distribución en el territorio municipal.

Artículo 53. PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO. Se establece como proyecto a corto plazo, la construcción por parte de los Operadores del servicio, de las redes urbanas para la distribución y acometidas



que de acuerdo con los estudios y especificaciones técnicas sean necesarias para la distribución de gas domiciliario.

SUBCAPÍTULO 3

DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO

Artículo 54. DEFINICIÓN DEL SISTEMA VIAL. Se entiende por Sistema Vial el conjunto de vías junto con sus elementos complementarios que garantizan la conexión funcional de los diferentes sectores del Municipio, así como su conexión con las áreas rurales de la región. Este conjunto constituye una estructura jerarquizada, determinada por la función vial y por el carácter urbano de sus componentes, el cual se refleja en el tratamiento específico que se establece para los perfiles viales que además de definir el ancho de las calzadas para la circulación vehicular, determina como parte de la vía los componentes básicos de espacio público: andenes, arborización, el espacio para circulación de bicicletas y estacionamientos o áreas de parqueo, con el fin de caracterizar las vías dentro de la estructura urbana, del Municipio.

Artículo 55. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL. El sistema vial de Cogua está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. Hacen parte de este sistema las vías departamentales y municipales y el sistema de ciclorutas. Mapa CU-04.

Artículo 56. DE LAS FUNCIONES VIALES Y PERFILES VIALES. Las funciones viales están determinadas por las jerarquías de conexión que realizan las vías. Dichas funciones viales son las siguientes:

Vías Arteriales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala urbana e interconectan con sistemas viales rurales y regionales.

Vías Zonales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala zonal, interconectando sectores del Municipio.

Vías Locales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala local de un barrio, asegurando el acceso a los diferentes inmuebles que conforman dicho barrio.

Vías peatonales públicas. Corresponden a las vías destinadas únicamente a la circulación peatonal conformando circuitos zonales.

Servidumbres: Reglamentadas por el Código Civil Artículo 879 y subsiguientes.

Artículo 57. PERFILES VIALES. De acuerdo a su perfil, el cual incluye calzadas, sardineles, andenes, espacio para ciclorutas y franja de control ambiental, en los casos en que aplique, las vías urbanas del Municipio se clasifican así:

PERFILES VIALES URBANOS (Dimensiones en ML)						
Tipo de Vía	Clasificación Vial	Anden	Semi-calzada	Semi-calzada	Anden Mobiliario	Total de la sección
		IZQUIERDA		DERECHA		
VU - 1	Vía arterial	2,5	5	5	2,5	15
VU - 2	Vías zonales	1,5	3,5	3,5	1,5	10
VU - 3	Vías locales	1,5	2,5	2,5	1,5	8
VU - 4	Vías peatonales		3	3		6

La expresión gráfica de los perfiles indicados en este artículo se presenta en el Plano CU – 04. Sistema Vial Urbano y será utilizada para la determinación de las áreas de cesión siempre que sea del caso. Las vías del sistema vial arterial podrán tener una franja de control ambiental conformada por áreas verdes arborizadas.

INVENTARIO DE VIAS URBANAS. Las siguientes son las vías urbanas existentes en el municipio de Cogua:

Creado con



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

Revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial					
Municipio de Cogua					
VÍAS URBANAS					
VIA	ENTRE		TOTAL ML	MATERIAL	SECTOR
CARRERA 4	CALLE 8	CALLE 9	130	ADOQUIN	SANTA MARIA DEL VALLE
CARRERA 5	CALLE 8	CALLE 9	135	ADOQUIN	SANTA MARIA DEL VALLE
CARRERA 7.A.	CALLE 4	CALLE 6	72	ADOQUIN	LA GRANJA
CARRERA 8	CALLE 4	CALLE 6	82	ADOQUIN	LA GRANJA
CARRERA 10	CALLE 3	CALLE 2.A.	40	ADOQUIN	LA GRANJA
CARRERA 10.A.	CALLE 3	QUEBRADA	60	ADOQUIN	LA GRANJA
CARRERA 11	CALLE 4	CALLE 6	95	ADOQUIN	LA GRANJA
CARRERA 10.A.	CALLE 4.A.	VIA INTERNA	40	ADOQUIN	LA GRANJA
CALLE 2.A.	CARRERA 9	CARRERA 10	20	ADOQUIN	LA GRANJA
CALLE 6	CARRERA 10	CARRERA 11	55	ADOQUIN	LA GRANJA
CALLE 4.A.	INTERIOR	CARRERA 11	17	ADOQUIN	LA GRANJA
CALLE 8.A.	CARRERA 3	CARRERA 5	158	ADOQUIN	SANTAMARIA DEL VALLE
CALLE 9	CARRERA 3	CARRERA 5	149	ADOQUIN	SANTAMARIA DEL VALLE
CARRERA 4	CALLE 0	CALLE 8	926	ASFALTO	
CARRERA 3	CALLE 1.A.	CALLE 13	1030	ASFALTO	
CARRERA 2	CALLE 2	CARRERA 3	425	ASFALTO	
CARRERA 1	CALLE 11	CALLE 12	85	ASFALTO	SAN JOSE
CARRERA 2	CARRERA 3	VIA RINCON SANTO	295	ASFALTO	SAN JOSE
CARRERA 5	CALLE 3	CALLE 8	371	ASFALTO	
CARRERA 4.A.	CALLE 7.A.	CALLE 8	54	ASFALTO	EL RINCON DE COGUA
CARRERA 6	CALLE 3	CALLE 8	394	ASFALTO	
CARRERA 6	CALLE 2.A.	CALLE 3	82	ASFALTO	
CARRERA 7	CALLE 5	CALLE 8	265	ASFALTO	BARRIO OSPINA
CARRERA 7	SECTOR PINZON	CALLE 4	114	ASFALTO	
CARRERA 8	CALLE 6	CALLE 7	76	ASFALTO	LA GRANJA
CARRERA 8.A.	CALLE 6	CALLE 7	83	ASFALTO	LA GRANJA
CARRERA 9	CALLE 6	CALLE 7	90	ASFALTO	LA GRANJA
CARRERA 10	CALLE 4	CALLE 7	197	ASFALTO	LA GRANJA
CARRERA 9	CALLE 4	CALLE 3	68	ASFALTO	LA GRANJA
CARRERA 10	CALLE 4	CALLE 3	62	ASFALTO	LA GRANJA
CARRERA 13	CALLE 4	VIA EL ALTICO	116,5	ASFALTO	PORTALES DE RODAMONTE
CALLE 1	CARRERA 4	COLEGIO LAS VILLAS	225	ASFALTO	LAS VILLAS
CALLE 1.A.	CARRERA 4	CARRERA 2	84	ASFALTO	SAN ANTONIO
CALLE 2.	CARRERA 4	CARRERA 6	246	ASFALTO	VIA EL COSO
CALLE 2.	CARRERA 2	CARRERA 4	274	ASFALTO	SALIDA SUSAGUA
CALLE 3	CARRERA 1.A.	CARRERA 6	384	ASFALTO	
CALLE 4	CARRERA 2	CARRERA 11	753	ASFALTO	
CALLE 5	CARRERA 2	CARRERA 6	204	ASFALTO	
CALLE 3	CARRERA 6	CARRERA 7	68	ASFALTO	LOS SAUCES
CALLE 3	CARRERA 9	CARRERA 10	59	ASFALTO	LA GRANJA
CALLE 6.	CARRERA 7.A.	CARRERA 10	111	ASFALTO	LA GRANJA



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

Revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial					
Municipio de Cogua					
VÍAS URBANAS					
VIA	ENTRE		TOTAL ML	MATERIAL	SECTOR
CALLE 6.	CARRERA 3	CARRERA 7	350	ASFALTO	OSPINA
CALLE 7.	CARRERA 3	CARRERA 13	523	ASFALTO	OSPINA
CALLE 7.A.	CARRERA 4.A.	CARRERA 5	54	ASFALTO	RINCON DE COGUA
CALLE 7.A.	CARRERA 5	CARRERA 7	114	ASFALTO	LAS MERCEDES
CALLE 7.B.	CARRERA 5	CARRERA 7	76	ASFALTO	LAS MERCEDES
CALLE 8	CARRERA 5	CARRERA 7	82	ASFALTO	LAS MERCEDES
CALLE 8	CARRERA 5	CARRERA 4	75	ASFALTO	EL RINCON DE COGUA
CALLE 12	CARRERA 1	CARRERA 2.	56	ASFALTO	SAN JOSE
CALLE 2.A.	CARRERA 2	CARRERA 1.A.	53	ASFALTO	LA CASCADA
CARRERA 3	CALLE 0	CALLE 1	158	CONCRETO	VILLA NOHORA
CARRERA 2 BIS	CALLE 0	CALLE 1	120	CONCRETO	VILLA NOHORA
CARRERA 2 BIS	CALLE 0	CALLE OA.	58	CONCRETO	VILLA NOHORA POLIDEPORTIVO
CARRERA 1.A.	CALLE 2BIS	CALLE 3	150	CONCRETO	POSTALES DE COGUA
CARRERA 1.A.	CALLE 10	CALLE 11	85	CONCRETO	SAN JOSE
CARRERA 7	CALLE 4	CALLE 5	100	CONCRETO	EL PLANETARIO
CALLE 0	CARRERA 4	CARRERA 2 BIS	104	CONCRETO	VILLA NOHORA
CALLE 0.A	CARRERA 3	CARRERA 2 BIS	50	CONCRETO	VILLA NOHORA
CALLE 1	CARRERA 4	CARRERA 2 BIS	118	CONCRETO	VILLA NOHORA
CALLE 2.BIS	LOTEO GERENA	CARRERA 1.A.	41	CONCRETO	PORTALES DE COGUA
CALLE 2.A.	LA CASCADA	CARRERA 1.A.	35	CONCRETO	PORTALES DE COGUA
CALLE 5	CARRERA 6	CARRERA 7	58	CONCRETO	
CALLE 4.A.	CARRERA 5	CARRERA 7	148	CONCRETO	
CALLE 10	CARRERA 3	CARRERA 1.A.	105	CONCRETO	SAN JOSE
CALLE 11	CARRERA 1.A.	CARRERA 2.	44	CONCRETO	SAN JOSE
CALLE 13	CARRERA 2	CARRERA 3	60	CONCRETO	SAN JOSE
CARRERA 3	CALLE 13.	LIMITE URB	110	RECEBO	
CARRERA 6 C	QUEBRADA	CALLE 3	71	RECEBO	
CALLE 1	COLEGIO LAS VILLAS	LIMITE Z.U.	96	RECEBO	LAS VILLAS
CARRERA 7	COMPEJO DEP.	SECTOR PINZON	63	RECEBO	
CARRERA 1	CALLE 2	QUEBRADA	60	RECEBO	LOTEO CLARO DE LUNA
CARRERA 7	LOTEO PINZON		110	RECEBO	
CALLE 2.BIS	CARRERA 2	CARRERA 1.A.	45	RECEBO	LOTEO GERENA
CALLE 2.BIS	CARRERA 2	C. EL OASIS	42	RECEBO	C. EL OASIS
CALLE 8	CARRERA 4	EL RINCON DE COGUA	15	RECEBO	
CALLE 8	CARRERA 3	CARRERA 4	74	RECEBO	
CALLE 12	CARRERA 2	CARRERA 3	75	RECEBO	SAN JOSE

Artículo 58. PROYECTOS DEL SISTEMA VIAL. Los proyectos viales y de transporte buscan minimizar la congestión vial existente en el centro del Municipio de Cogua, así como mejorar las condiciones de accesibilidad para todos los habitantes. Los proyectos a desarrollar en esta materia deberán tener en cuenta como mínimo:



1. Elaboración del Estudio de Movilidad para el área urbana, en un término de
2. La rehabilitación y construcción de vías, de acuerdo con los perfiles viales adoptados mediante el respectivo acuerdo municipal
3. Ampliación y mantenimiento de vías urbanas
4. Apertura de vías proyectadas
5. Interconexión de Ciclorutas dentro del área urbana

Artículo 59. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE TRANSPORTE. Se entiende por Sistema de Transporte el conjunto de medios vehiculares que permiten la movilización colectiva de pasajeros dentro de contextos intermunicipales, regionales y urbanos, para la realización y desempeño de las diferentes actividades urbanas. Estos sistemas exigen infraestructuras viales apropiadas y facilitan la interrelación funcional de la del Municipio al interior y exterior de su contexto.

Artículo 60. COMPONENTES DEL SISTEMA DE TRANSPORTE. El sistema de transporte de Cogua está conformado por la red de paraderos, ciclorutas que fomenten el uso de la bicicleta y las rutas de transporte público que en conjunto con el sistema vial permiten la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio.

Artículo 61. PROYECTOS DEL SISTEMA DE TRANSPORTE. Son proyectos del sistema de transporte los siguientes:

1. Promoción y gestión para la construcción del terminal local de transportes.
2. Generar una red de estacionamientos y parqueaderos

Parágrafo. El predio con número catastral 00-00-0002-0085-00, localizado en el sector El Altico, se destina para la construcción del terminal transporte municipal.

SUBCAPÍTULO 5

DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS

Artículo 62. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. Se entiende por Sistema de Equipamientos el conjunto de espacios y construcciones de uso público, cuya función es la prestación de servicios que atienden y satisfacen las necesidades recreativas, culturales, de salud, de educación, de abastecimiento, administrativas y demás afines requeridas por la comunidad de Cogua.

Artículo 63. CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS POR SECTORES DE DESEMPEÑO. De acuerdo con los sectores de desempeño y el tipo de servicio prestado, los equipamientos se clasifican de la siguiente manera y corresponden a equipamientos comunales públicos, de propiedad pública, o propiedad privada:

CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN
Equipamientos Educativos	Destinados a satisfacer las necesidades básicas de escolaridad de la población: - Jardines Infantiles, escuelas, colegios, centros de educación superior, Institutos de capacitación técnica, universidades entre otros.
Equipamientos culturales	Destinados a satisfacer las necesidades básicas del intelecto y actividades artísticas de los habitantes: - Museos, Teatro, bibliotecas, centros culturales, auditorios, galerías, entre otros.
Equipamientos Administrativos y de Seguridad	Destinados a satisfacer las necesidades básicas en prestación de servicios relacionados con la administración, gobierno y seguridad ciudadana y son: - Entidades gubernamentales, Ica, Juzgado, notaria, Registraduría, instalaciones de fuerza pública, estaciones de bomberos, entre otros.



CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN
Equipamientos Recreativos y Deportivos	Destinados a satisfacer las necesidades básicas práctica de ejercicio físico como actividad de recreo u ocio: - Coliseo Cubierto - Canchas - Estadio, Polideportivo, entre otros.
Equipamientos Asistenciales	Destinados a satisfacer las necesidades básicas sociales de: - Salud. Hospital, clínicas, guarderías, ancianatos entre otros.
Equipamientos religiosos y de culto	Destinados a satisfacer las necesidades básicas para prestación de servicios religiosos y de culto: - Iglesias, capillas, conventos, seminarios, sedes de diferentes cultos, entre otros.
Equipamientos Servicios especiales	Destinados a la prestación y dotaciones urbanas que satisfacen necesidades especiales como: - Cementerio, terminal local de transporte, entre otros.
Equipamientos Abastecimiento	Destinados a satisfacer las necesidades restando servicios de soporte a la economía tales como: - Plaza de comidas, mercado, centros de abasto, centros de acopio, entre otros

Artículo 64. DETERMINACIÓN DE LOS NIVELES DE COBERTURA DE LOS EQUIPAMIENTOS.

De acuerdo con la cobertura o ámbito de prestación de los servicios, los equipamientos se organizan en los siguientes cuatro niveles:

Regionales. Pertenecen a este nivel las edificaciones con cobertura regional, que atienden y satisfacen las necesidades colectivas de varios municipios.

Urbanos. Pertenecen a este nivel las edificaciones cuyas coberturas cubren la totalidad del Municipio y atienden y satisfacen las necesidades colectivas de la población que ella habita.

Zonales. Pertenecen a este nivel las edificaciones cuyas coberturas cubren varios sectores del Municipio y atienden y satisfacen las necesidades requeridas por una colectividad zonal.

Barriales. Pertenecen a este nivel las edificaciones cuyas coberturas cubren a un barrio y atienden y satisfacen los requerimientos de primera necesidad de la comunidad residente y trabajadora en dicho barrio del Municipio.

Artículo 65. COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. El sistema de equipamientos urbanos del Municipio de Cogua está conformado por los siguientes elementos (Mapa CU – 05):

1. Equipamientos Educativos

Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial			
Municipio de Cogua			
EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS URBANOS			
Sector	Nivel Educativo	Estado actual	Cobertura
Institución educativa departamental Las Villas	Primaria	Bueno	Urbano
	Secundaria		
Jardín Infantil Rafael Pombo	Primaria	Regular	Urbano

2. Equipamientos Deportivos

Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial			
Municipio de Cogua			
EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS URBANOS			
Sector	Parque	Estado Cancha Multifuncional	Cobertura



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial			
Municipio de Cogua			
EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS URBANOS			
Sector	Parque	Estado Cancha Multifuncional	Cobertura
Complejo Deportivo Urbano		Bueno	Urbano
Unidad las Villas		Bueno	Urbano
Barrio La Granja		Bueno	Barrial
Barrio San Jose		Bueno	Barrial
Urbanización Las Mercedes		Bueno	Barrial
Urbanización Villa Nohora		Bueno	Barrial
Urbanización Los Portales	X	No Existe	Barrial
Urbanización San Antonio	X	No Existe	Barrial
Barrio Ospina	X	No Existe	Barrial
Colegio Cooperativo		Regular	Barrial
Villa Nohora 1	X	Bueno	Barrial
Villa Nohora 2	X	No Existe	Barrial
Urbanización el Rincón de Cogua	X	No Existe	Barrial

3. Otros Equipamientos

Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial			
Municipio de Cogua			
OTROS EQUIPAMIENTOS URBANOS			
Equipamiento	Sector	Estado Actual	Cobertura
Teatro Municipal	Centro	Bueno	Urbano
Casa Cogua	Centro	Bueno	Urbano
Alcaldía Municipal	Centro	Bueno	Urbano
Estación de Policía	Centro	Bueno	Urbano
Centro de Salud	Centro	Bueno	Urbano
Cementerio	Centro	Bueno	Urbano
Plaza de mercado	Centro	Bueno	Urbano
Cncha Acuestica	Centro	Bueno	Urbano
Salon Comunal	Barrio la Granja	Regular	Barrial
Salon Comunal	Barrio San José	Regular	Barrial

Artículo 66. PROYECTOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS. Son proyectos del sistema de equipamientos, los siguientes:

1. Mejoramiento y ampliación de la institución educativa departamental Las Villas
2. construcción de un nuevo centro cultural
3. Mantenimiento de la plaza de mercado
4. Mantenimiento general de equipamientos urbanos.
5. construcción del centro cultural y de eventos.

SUBCAPÍTULO 6

DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 67. DEFINICIÓN. De conformidad con el Decreto 1504 de 1998, se entiende por espacio público "el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes"



Constituyen el espacio público las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o disfrute colectivo.

Artículo 68. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO URBANO (DECRETO 1504 DE 1998). El sistema del espacio público en el suelo urbano está constituido por los siguientes componentes:

1. Elementos constitutivos naturales:
 - Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico
2. Áreas artificiales o construidas:
 - Sistemas de circulación peatonal y vehicular
 - Áreas de articulación parques y espacios públicos, plazas y plazoletas
3. Elementos Complementarios
 - Mobiliario Urbano
 - Señalización
 - Sistema Vial
 - Sistema de Equipamientos

Artículo 69. COMPONENTES DEL SISTEMA DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO DE COGUA. El sistema del espacio público en el suelo clasificado como urbano en el municipio de Cogua, está constituido por los siguientes componentes (Mapa CU – 05):

SISTEMA DE PARQUES.

Está compuesto por los espacios verdes de uso colectivo, los cuales actúan como reguladores del equilibrio ambiental, destinados a la recreación y contemplación. En el Municipio de Cogua este Sistema presenta la siguiente clasificación:

- Parques Municipales: Son áreas con uso básico de recreación activa y pasiva, cuya área de influencia abarca todo el conjunto del área urbana y rural.
- Parques Zonales: Son áreas dedicadas a las necesidades de recreación activa y pasiva y con una escala de influencia zonal.
- Parques Locales o de barrio: Son áreas dedicadas a las necesidades de recreación activa y pasiva y con una escala de influencia local

La Estructura o Sistema de Parques existentes en el Municipio de Cogua está conformada por los siguientes:

NOMBRE	CLASIFICACION	RECREACIÓN ACTIVA	RECREACIÓN PASIVA	EQUIPAMIENTO
Parque Principal	Municipal		X	
Complejo Deportivo Urbano	Municipal	X		X
Urbanización Los Portales	Local		Creado coX	



NOMBRE	CLASIFICACION	RECREACIÓN ACTIVA	RECREACIÓN PASIVA	EQUIPAMIENTO
Urbanización San Antonio	Local		X	
Barrio Ospina	Local		X	
Villa Nohora 1	Local	X		
Villa Nohora 2	Local		X	
Urbanización el Rincón de Cogua	Local		X	

Artículo 70. PROYECTOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Son proyectos del sistema de espacio público, los siguientes:

1. Formulación y estudios del Plan de Espacio Público.
2. Ejecución del Plan de Espacio Público.
3. Remodelación del Parque Urbanización San Antonio
4. Incorporación al Sistema de Espacio Público de las áreas de cesión de los desarrollos urbanísticos.
5. Adecuación de los espacios públicos existentes en el municipio para discapacitados.
6. Mejoramiento de los parques infantiles urbanos

Artículo 71. DE LA ADAPTACIÓN DE LOS ESPACIOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS.

La Administración Municipal adoptará el “Plan para la adaptación de los espacios públicos, edificios, servicios e instalaciones dependientes”, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 57 de la Ley 361 de 1997, en un término de un (1) año contado a partir de la aprobación de este acuerdo.

Artículo 72. DE LA ACCESIBILIDAD AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En los términos previstos en el Decreto 1538 de 2005, reglamentario de la Ley 361 de 1997 o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, los elementos del espacio público deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a los parámetros relativos a:

- a) Vías de circulación peatonal
- b) Mobiliario urbano
- c) Cruces a desnivel: Puentes y túneles peatonales
- d) Parques, plazas y plazoletas

SUBCAPÍTULO 7

DE LA VIVIENDA

Artículo 73. ESTRATEGIAS DE CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA. Son estrategias para la vivienda son las siguientes:

- Focalizar a la población de escasos recursos y vulnerable con el fin de apoyar y gestionar recursos ante las entidades competentes con el objeto de desarrollar programas de mejoramiento de vivienda.
- Gestionar programas de construcción de vivienda nueva, mejoramiento de vivienda, construcción en sitio propio.
- Gestionar ante las entidades respectivas la consecución de subsidios para otorgar vivienda digna a más familias de escasos recursos.

Artículo 74. PROYECTOS RELACIONADOS CON VIVIENDA. Son proyectos de vivienda, los siguientes:

- Mejoramiento de vivienda urbana y rural
- Programa de construcción en sitio propio de vivienda urbana y rural



CAPÍTULO 2

DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD

SUBCAPÍTULO 1

USOS DEL SUELO URBANO

Artículo 75. CATEGORÍAS DE LOS USOS DEL SUELO. Para los fines de la asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes cuatro categorías de usos, entendiéndose que la asignación de usos se hace respecto de las áreas de actividad en las que ha sido zonificado el suelo urbano.

Uso Principal: Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sustentable.

Usos Compatibles: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Usos Condicionados o Restringidos: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Usos Prohibidos: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial y, por consiguiente, implica graves riesgos de tipo ecológico y social.

Artículo 76. USO RESIDENCIAL. Corresponde a la vivienda o lugar de habitación de los residentes urbanos. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso residencial, pueden distinguirse cuatro tipos de vivienda:

1. **Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.
2. **Vivienda Bifamiliar:** Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.
3. **Vivienda multifamiliar:** Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes pero disfrutando de áreas privadas.
4. **Vivienda en conjuntos o agrupada:** Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 77. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. Corresponde al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se pueden distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

Creado con



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

1. **Comercio y Servicios Grupo I.** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector o barrio dado del suelo urbano. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin pero como parte de la edificación. Se considera compatible con el uso residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:

- No requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.
- No requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
- No requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
- En este tipo de establecimientos está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local, sujeta a las disposiciones que sobre horario de atención al público fije la autoridad municipal competente, así como a las restricciones sobre la venta a menores de edad.
- En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
- Si por la naturaleza de la actividad, se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos:

Forma de permanencia	Número de mesas / Barra	Número de puestos	Área mínima requerida
Clientes sentados en mesa	1	4	(1,50 * 1,50) = 2,25 M ²
Clientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	(3.60*1.00)=3,60 M ²
	1	4 por lado y lado	(3.60*2.00)=7,20 M ²

- No incluir dentro de los servicios ofrecidos el de rocola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), máquinas de videojuegos.
- No utilizar el espacio público para instalar mesas, sillas y/o parasoles o juegos mecánicos, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.

Pertencen al Comercio y Servicios Grupo I, las siguientes actividades.

- Venta de alimentos y bebidas alcohólicas al detal, para consumo diario: Cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad máxima de atención para cuarenta comensales simultáneamente).
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: Farmacias, tiendas naturistas.
- Venta de bienes no perecederos: Papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.
- Venta de bienes perecederos: Verdurerías, floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas (garantizando cadena de frío).
- Venta de servicios profesionales: Consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

- f. Venta de servicios personales: Gimnasios, peluquerías, salas de belleza (no incluye servicio de tatuaje y piercing).
- g. Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet, telecomunicaciones.
- h. Venta de servicios recreativos: Alquiler de películas de video y videojuegos.
- i. Parqueaderos de vehículos livianos (automóviles, camionetas, utilitarios no mayores de 1 tonelada de capacidad).

2. **Comercio y Servicios Grupo II.** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico y/o requerido para el desarrollo de la actividad turística en un sector o barrio dado del suelo urbano. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin pero como parte de la edificación. Se considera compatible con la actividad residencial por su bajo impacto ambiental, pero puede generar un mayor impacto urbanístico y social por estar dirigido no solo a los residentes del sector sino a los turistas. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:

- No requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje, pero si puede requerir especialización de las edificaciones, en cuyo caso, se requerirá la licencia urbanística en la modalidad que aplique, expedida por la autoridad competente acorde con las condiciones y características establecidas en el tratamiento de conservación.
- No requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
- Requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia más prolongada de los clientes. Cuando el área del predio en donde se desarrolla la actividad no permita la prestación directa del servicio de parqueadero, el propietario del establecimiento deberá garantizar a su clientela la posibilidad de acceder al servicio de parqueadero, en una distancia no superior a tres cuerdas, respecto de la entrada del establecimiento. El acceso a este servicio complementario se garantizará disponiendo de contrato o convenio suscrito entre el establecimiento comercial usuario (el que necesita el servicio de parqueadero para sus clientes) y el establecimiento servidor (el que presta el servicio de parqueadero).
- En este tipo de establecimientos está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local, sujeta a las disposiciones que sobre horario de atención al público fije la autoridad municipal competente, así como a las restricciones sobre la venta a menores de edad.
- En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
- Si por la naturaleza de la actividad, se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos:

Forma de permanencia	Número de mesas / Barra	Número de puestos	Área mínima requerida
Clientes sentados en mesa	1	4	(1,50 * 1,50) = 2,25 M ²
Clientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	(3,60*1.00)=3,60 M ²



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

	1	4 por lado y lado	$(3.60 \times 2.00) = 7,20 \text{ M}^2$
--	---	-------------------	---

- No incluir dentro de los servicios ofrecidos el de rokola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), máquinas de videojuegos.
- No utilizar el espacio público para instalar mesas, sillas y/o parasoles o juegos mecánicos, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.
- En los establecimientos que desarrollen actividades propias de este uso, la difusión de música solo se podrá realizar dentro de los niveles auditivos regulados para la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.
- En este tipo de establecimientos no se podrán habilitar áreas para el baile.
- En todos los establecimientos comerciales se deberán garantizar condiciones de accesibilidad y disponibilidad separada de unidades sanitarias para mujeres y hombres.

Pertencen al Comercio y Servicios Grupo II, las siguientes actividades.

- Venta de alimentos y bebidas al detal, para consumo diario: Cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad máxima de atención para ochenta comensales simultáneamente).
 - Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: Farmacias, tiendas naturistas.
 - Venta de bienes no perecederos: Artesanía, papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.
 - Venta de bienes perecederos: Verdurerías, floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas.
 - Venta de servicios profesionales: Consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
 - Venta de servicios personales: Gimnasios, peluquerías, salas de belleza, saunas y/o baños turcos.
 - Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet, telecomunicaciones.
 - Venta de servicios recreativos: Alquiler de películas de video y videojuegos; bares (establecimientos cuya actividad principal es la venta de bebidas alcohólicas y la venta de alimentos es complementaria), los bares que corresponden al uso comercial y de servicios del Grupo 2 solo podrán tener una capacidad máxima instalada, para atender simultáneamente a cuarenta clientes sentados y 10 clientes en la barra, si se demuestra la funcionalidad de los espacios y la capacidad de las unidades sanitarias.
 - Venta de servicios de hotelería: Hoteles
 - Parqueaderos de vehículos livianos (automóviles, camionetas, utilitarios no mayores de 1 tonelada de capacidad).
3. **Comercio y Servicios Grupo III.** Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que satisfacen demandas especializadas y generales de la comunidad urbana, rural y regional. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales o en edificaciones especializadas para el uso comercial y de servicios; o en manzanas o centros comerciales y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en pisos superiores. En general se consideran de mediano impacto ambiental, social y urbanístico, a causa del tránsito y congestión vehicular el ruido y otros efectos que pueden generar. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:
- Pueden requerir de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodega.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

- Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas. Cuando el área del predio en donde se desarrolla la actividad no permita la prestación directa del servicio de parqueadero, el propietario del establecimiento deberá garantizar a su clientela la posibilidad de acceder al servicio de parqueadero, en una distancia no superior a tres cuadras, respecto de la entrada del establecimiento. El acceso a este servicio complementario se garantizará disponiendo de contrato o convenio suscrito entre el establecimiento comercial usuario (el que necesita el servicio de parqueadero para sus clientes) y el establecimiento servidor (el que presta el servicio de parqueadero).
- Requieren de formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
- Requiere funcionar en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- Pueden generar usos complementarios.
- En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
- En este tipo de establecimientos está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local, sujeta a las disposiciones que sobre horario de atención al público fije la autoridad municipal competente, así como a las restricciones sobre la venta a menores de edad.
- Los campos de tejo pertenecen a este grupo y podrán funcionar, siempre y cuando la localización de las canchas se realice a una distancia no menor de 5 ml respecto de los linderos del predio, y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecida en el presente decreto. El funcionamiento de este uso debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.
- Si por la naturaleza de la actividad, se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos:

Forma de permanencia	Número de mesas / Barra	Número de puestos	Área mínima requerida
Clientes sentados en mesa	1	4	$(1,50 * 1,50) = 2,25 \text{ M}^2$
Clientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	$(3,60 * 1,00) = 3,60 \text{ M}^2$
	1	4 por lado y lado	$(3,60 * 2,00) = 7,20 \text{ M}^2$

- No incluir dentro de los servicios ofrecidos el de rocola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), maquinas de videojuegos.
- No utilizar el espacio público para instalar mesas, sillas y/o parasoles o juegos mecánicos, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.
- En los establecimientos que desarrollen actividades propias de este uso, la difusión de música solo se podrá realizar dentro de los niveles auditivos regulados para la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.
- En este tipo de establecimientos no se podrán habilitar áreas para el baile.

Pertenecen al Comercio y Servicios Grupo III, las siguientes actividades.

Creado con



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

- a. Venta de alimentos y bebidas al detal, para consumo diario: Cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad de atención para cien o más comensales simultáneamente).
- b. Venta de bienes no perecederos al detal y al por mayor: Papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías, almacenes por departamentos.
- c. Venta de bienes perecederos al detal y al por mayor: Verdurerías, floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas, alimentos perecederos procesados o sin procesar, supermercados.
- d. Venta de productos farmacéuticos y cosméticos para consumo humano y animal, al detal y al por mayor: Farmacias, tiendas naturistas, almacenes veterinarios.
- e. Venta de productos y/o artículos para el hogar: Almacenes de muebles, electrodomésticos y similares.
- f. Venta de repuestos, partes y herramientas: Ferreterías, almacenes de repuestos y partes para maquinaria, vehículos automotores, motocicletas y bicicletas (no incluye el servicio de taller para mantenimiento y/o reparación).
- g. Venta de productos utilitarios: Maquinaria y equipos.
- h. Venta de insumos: de insumos para belleza, de insumos para fabricación de alimentos.
- i. Venta de servicios financieros y de seguros: Bancos, oficinas inmobiliarias, oficinas de corretaje de seguros y bolsa, oficinas de cambio.
- j. Venta de servicios profesionales: Consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
- k. Venta de servicios personales: Gimnasios, salas y/o centros de estética, saunas, baños turcos.
- l. Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, remontadoras de calzado, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, fotocopiadoras, internet, telecomunicaciones, marqueterías, vidrierías, floristerías, talabarterías, bicicleterías.
- m. Venta de servicios recreativos: Juegos localizados (en los términos de la Ley 641 de 2001), billares, clubes sociales y deportivos, alquiler de películas y afines; bares (establecimientos cuya actividad principal es la venta de bebidas alcohólicas y la venta de alimentos es complementaria), los bares que corresponden al uso comercial y de servicios del Grupo 3 solo podrán tener una capacidad máxima instalada, para atender simultáneamente a cincuenta clientes sentados y 15 clientes en la barra, si se demuestra la funcionalidad de los espacios y la capacidad de las unidades sanitarias.
- n. Venta de servicios de hospedaje: Hoteles, moteles (prestadores de servicio por horas que deberá ser informado de manera clara y visible a los clientes potenciales).
- o. Venta de servicios funerarios. Salas de velación (No incluye hornos de cremación).
- p. Venta de servicios de lavado: Lavanderías y tintorerías.
- q. Servicios con pacto de retroventa y/o consignación de bienes (Casas de empeño).
- r. Centros comerciales, salas de cine, almacenes por departamentos.
- s. Estaciones de servicio.
- t. Venta de servicios de parqueo de vehículos hasta de 3.5 toneladas. (Complementar con la opción de lavadero).

Artículo 78. USO DOTACIONAL. Corresponde a la prestación servicios de carácter educativo, cultural, de salud, de bienestar social, deportivo y recreativo, de seguridad ciudadana, de defensa, de justicia, de abastecimiento y/o procesamiento de alimentos, de inhumación y cremación, administrativos, de culto y religiosos, así como de apoyo funcional a los particulares y a la administración pública. De acuerdo con su cobertura e intensidad, los usos dotacionales se clasifican de la siguiente manera:

1. **Dotacional Grupo 1:** Corresponde a servicios de primera necesidad y cobertura barrial (dentro del perímetro de un barrio o de un grupo de barrios vecinos), que se



desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala tráfico vehicular, congestión eventual de peatones, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, se deberán prestar en instalaciones adecuadas para mitigar tales impactos. Se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial.

Se consideran usos dotacionales del Grupo I, los siguientes:

- Servicios educativos: Jardines infantiles, colegios de preescolar y/o primaria y/o bachillerato, con máximo 300 estudiantes por jornada.
- Servicios culturales: Salones comunales, bibliotecas.
- Servicios de salud: Puestos de salud.
- Servicios de bienestar social: guarderías y salacunas.
- Servicios deportivos y recreativos: campos deportivos, canchas múltiples, ludotecas, parques infantiles.

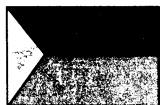
2. **Dotacional Grupo 2:** Corresponde a servicios de primera necesidad y/o especializados, de cobertura barrial (dentro del perímetro de un barrio o de un grupo de barrios vecinos) o urbana. Generadores de mediano a alto impacto ambiental, urbanístico y social, por tener una mayor cobertura y, por consiguiente, un mayor tamaño, lo cual implica que su localización garantice mitigación de impactos. Se desarrollan en edificaciones construidas especialmente o adaptadas en su totalidad; generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales y requieren zonas de estacionamiento; pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o desarrollo de actividades complementarias en el área de influencia inmediata; pueden generar ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo que deberán construir las instalaciones para mitigar estos impactos y cumplir con la normatividad vigente (PGIRH) y demás permisos ambientales necesarios para su operación, los cuales deben ser presentados ante las autoridades municipales de planeación.

En general, estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

- a. Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
- b. Funciona en horarios especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
- c. Genera afluencia y permanencia elevada de personas.
- d. Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.
- e. Por sus características físicas y funcionales puede generar alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.
- f. Los centros de culto deben garantizar que en la edificación se incluyen medidas de mitigación del impacto auditivo de manera tal que se dé cumplimiento a lo previsto en la Resolución No. 627 del 07 de abril del 2006, del Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Se consideran actividades dotacionales del Grupo 2, las siguientes:

- Servicios educativos: jardines infantiles, colegios de preescolar y/o primaria y/o bachillerato, con máximo 500 estudiantes por jornada.
- Servicios culturales: salones comunales, bibliotecas, teatros, auditorios, museos.
- Servicios de salud: puestos de salud, centros de salud, IPS públicas o privadas.
- Servicios de bienestar social: guarderías, salacunas, ancianatos, casas y centros de rehabilitación, centros de paso, hogares de bienestar.



- Servicios deportivos y recreativos: campos deportivos, canchas múltiples, ludotecas, parques infantiles.
- De seguridad ciudadana: estaciones de policía, centros de atención inmediata.
- De justicia: casas de justicia.
- De abastecimiento de alimentos: plazas de mercado.
- Administrativos: funciones públicas del orden municipal, regional o nacional.
- De culto y religiosos: iglesias, centros de culto, casas de oración, oratorios, seminarios, conventos.

3. **Dotacional Grupo 3:** Corresponde a servicios de primera necesidad y/o especializados, de cobertura urbana o regional. Generadores de mediano a alto impacto ambiental, urbanístico y social, por tener una mayor cobertura y, por consiguiente, un mayor tamaño, lo cual con implica que su localización garantice mitigación de impactos. Se desarrolla en edificaciones especializadas; generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales y requieren zonas de estacionamiento; generan tráfico y congestión y propician la aparición o desarrollo de actividades complementarias en el área de influencia inmediata; generar ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo que deberán construir las instalaciones para mitigar estos impactos y cumplir con la normatividad vigente (PGIRH) y demás permisos ambientales necesarios para su operación, los cuales deben ser presentados ante las autoridades municipales de planeación. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental puede ser bajo a medio.

Se consideran actividades dotacionales del Grupo 3, las siguientes:

- Servicios educativos: colegios con preescolar, primaria y bachillerato con más de 500 estudiantes por jornada, instituciones técnicas, tecnológicas o universitarias.
- Servicios culturales: Bibliotecas, teatros, auditorios, museos.
- Servicios de salud: IPS públicas o privadas de segundo o tercer nivel.
- Servicios de bienestar social: ancianatos, casas y centros de rehabilitación, centros de paso, hogares de bienestar.
- Servicios deportivos y recreativos: Coliseos, campos deportivos, canchas múltiples, ludotecas, parques infantiles, campos deportivos especializados.
- De seguridad ciudadana: estaciones de policía, centros de atención inmediata.
- De defensa y justicia: casas de justicia.
- De abastecimiento de alimentos: plazas de mercado.
- De ferias y exposiciones
- De inhumación y cremación: cementerio
- Administrativos: funciones públicas del orden municipal, regional o nacional.
- De culto y religiosos: iglesias, centros de culto, casas de oración, oratorios, seminarios, conventos.

Artículo 79. USOS RECREACIONALES. Corresponden a aquellos dedicados a prestar servicios deportivos o de esparcimiento a la comunidad. La actividad recreativa puede ser de tipo activo o de tipo pasivo.

1. **Recreación Activa.** Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere de infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.
2. **Recreación pasiva.** Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

Artículo 80. USOS INDUSTRIALES. Implican el desarrollo de actividades relativas al uso comercial o de transformación de materias primas o a la elaboración,



ensamblaje y manufactura de productos. En el suelo urbano el único uso industrial es el siguiente:

1. **Industria Grupo I.** Corresponde a la industria artesanal y se desarrolla en pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes. Sus características principales son:
 - a. Manufactura artesanal de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.
 - b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
 - c. Horarios laborales por lo general diurnos.
 - d. No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes.

SUBCAPÍTULO 2

DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD EN EL SUELO URBANO

Artículo 81. DEFINICIÓN. Las áreas de actividad corresponden al segundo nivel de zonificación del suelo del Municipio, después de la gran clasificación del territorio en suelos urbano, rural, de expansión urbana y de protección. Respecto de las áreas de actividad se asignan los tratamientos a que haya lugar y, por consiguiente, se establecen las normas urbanísticas generales aplicables al desarrollo de usos dentro de las categorías principal, complementaria y condicionada que, junto con la categoría de uso prohibido, también son asignadas respecto de las áreas de actividad.

Artículo 82. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN EL SUELO URBANO. El suelo urbano del Municipio se encuentra zonificado en las siguientes áreas de actividad, como puede observarse en el plano CU – 02. Áreas de Actividad en Suelo Urbano.

ÁREA DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO	CONVENCIÓN CARTOGRÁFICA
Actividad Residencial	U - V
Actividad Comercial y de Servicios	U - CS
Actividad Dotacional	U - D
Actividad Recreacional	U - R

Artículo 83. ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD EN EL SUELO URBANO. Para cada una de las Áreas de Actividad definidas y delimitadas en el suelo urbano y de expansión urbana, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías legales, como se indica a continuación:

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD RESIDENCIAL		NUG - U - 01
USOS		
Uso Principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Conjuntos o Agrupada.	
Usos Compatibles	Dotacional I, Comercial I, Recreación activa y pasiva.	
Usos Condicionados	Dotacional II (excepto los centros de culto), Industrial I, Comercio II.	
Usos Prohibidos	Los demás	

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS		NUG - U - 03
USOS		
Uso Principal	Comercio Grupo I, Comercio Grupo II.	



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS		NUG - U - 03
USOS		
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Conjuntos o Agrupada. Industrial Grupo I, Recreación activa y pasiva.	
Usos Condicionados	Dotacional Grupo I.	
Usos Prohibidos	Los demás.	

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD DOTACIONAL		NUG - U - 03
USOS		
Uso Principal	Dotacional Grupo I, Dotacional Grupo II	
Usos Compatibles	Recreacional activa y pasiva.	
Usos Condicionados	Ninguno	
Usos Prohibidos	Los demás.	

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD RECREACIONAL		NUG - U - 04
USOS		
Uso Principal	Recreación activa, recreación pasiva	
Usos Compatibles	Dotacional I	
Usos Condicionados	Ninguno	
Usos Prohibidos	Los demás.	

SUBCAPÍTULO 3

DE LOS TRATAMIENTOS EN SUELO URBANO

Artículo 84. DEFINICIÓN. El tratamiento corresponde a un tercer nivel de zonificación del suelo, después de la gran clasificación y de las áreas de actividad. Contiene las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores. En especial, los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general, diversas formas de regulación sectorizada.

Por su carácter, los tratamientos, junto con la gran clasificación del territorio y la zonificación en términos de áreas de actividad, son normas estructurales dentro del Acuerdo.

Los tratamientos que aplican dentro del área urbana del municipio de Cogua, son los que se enuncian a continuación:

1. Tratamiento de Desarrollo: Donde se encuentran áreas significativas en el área urbana con muy bajo porcentaje de intervención o sencillamente sin intervenir.
2. Tratamiento de Consolidación: Donde todavía quedan al interior de las manzanas del área urbana, algún o algunos predios sin desarrollar, sin embargo del total de los predios de la manzana ya se ha desarrollado más de un 60%.
3. Tratamiento de Conservación: Donde dentro de los predios que lo conforman existen inmuebles con algún grado de patrimonio sea arquitectónico, cultural, religioso y demás que amerite que este tipo de inmuebles deban conservar sus características sea total o parcialmente. (Fachadas y/o techos).

Artículo 85. DEFINICIONES. Para los fines del presente Acuerdo, en su Componente Urbano, adóptense las siguientes definiciones complementarias:

Creado con



- a. Área bruta: Es el área total del predio o predios a construir o urbanizar, o sujetos a plan parcial.
- b. Área Neta Urbanizable: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas de protección, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos.
- c. Área Útil: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- d. Índice de Ocupación: Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta urbanizable del predio.
- e. Índice de Construcción: Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable de un predio.
- f. Áreas de Cesión Obligatoria o Áreas Públicas objeto de Cesión (antes Cesión Tipo A): Es la proporción del área neta urbanizable o construible de todo terreno en proceso de urbanización y/o edificación, que genere cinco o más unidades inmobiliarias, que se deberá ceder al Municipio a título gratuito y obligatorio, con destino a dotar a la comunidad en general de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, zonas de servicios sociales o institucionales, zonas del sistema vial local público y zonas públicas complementarias a los sistemas viales.
- g. Cesión Tipo B: Es la proporción del área neta urbanizable de todo terreno en proceso de urbanización que se deberá destinar al equipamiento comunal privado. Son componentes de las Cesiones Tipo B, los siguientes: Los usos recreativos, representados por parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, piscinas y/o zonas húmedas y otros similares; los servicios comunales y administrativos, representados por salones múltiples, lavanderías, cafeterías y/o restaurantes, depósitos, guarderías, oficinas de administración, puestos de celaduría, enfermería y otros similares; y las vías internas, los estacionamientos de los propietarios y los estacionamientos para visitantes, adicionales a los que hacen parte de las Cesiones obligatorias, siempre que estén ubicados dentro del predio. No constituyen Espacio Público y por lo tanto hacen parte del dominio privado para uso y goce de los propietarios.

Artículo 86. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Es aplicable a sectores o edificaciones que contienen elementos urbanísticos o arquitectónicos de alto valor y significado urbano, con características arquitectónicas, históricas, culturales, religiosas o artísticas que es necesario conservar.

Tipos de conservación. La conservación se aplicará a las áreas e inmuebles de interés patrimonial identificadas y a las que se lleguen a identificar, en desarrollo del mismo. Así mismo, se aplicará a la estructura urbana del Centro Consolidado del municipio de Cogua, de acuerdo con la siguiente clasificación:

1. Conservación Arquitectónica: se aplica específicamente a edificaciones que contienen elementos arquitectónicos o urbanísticos de alto valor y significado urbano, con características arquitectónicas, históricas, culturales, religiosas o artísticas que es necesario conservar y que no se pueden modificar pero si velar por su conservación, estas últimas podrán tener tratamientos especiales que motiven a sus propietarios para cumplir con esta indicación.
2. Conservación Tipológica: es aplicable a caras de Manzana y su función principal es conservar las características de las fachadas en su altura, aleros, materiales etc.

Comprende el marco del Parque Principal donde están ubicadas aquellas edificaciones que guardan parte de la memoria arquitectónica e histórica del Municipio y que se requiere mantengan sus características formales y/o volumétricas iniciales por lo menos a nivel de fachada y de cubierta.

Además se incluyen aquellos predios esquineros en el cruce de las siguientes vías: Carrera 4 con calle 3, carrera 4 con calle 4, carrera 3 con calle 3 y carrera 3 con calle



4.

También se considera que hacen parte de esta zona, aquellas viviendas que sin estar en el Parque Principal guardan unas características por preservar, estas construcciones están identificadas con los siguientes números catastrales: 0015-0002, 0002-0001, 0002-0009, 0002-0025, 0002-0020, 0002-0021, 0002-0010, 0003-0014, 0014-0001.

La declaración de Conservación Arquitectónica solo afecta al área de la construcción a conservar y no a todo el predio. Para la Conservación Arquitectónica solo se afecta el manzaneo y las medidas de las vías entre paramentos y para la Conservación Tipológica se afectan únicamente las fachadas, más no el desarrollo interno del predio, o de la edificación.

El marco del parque principal debe conservar parámetros tipológicos que permitan la conservación de la estructura principal.

Condiciones de uso en los sectores o edificios afectados con Tratamiento de Conservación

- No se podrán realizar modificaciones en las fachadas ni en su distribución interna sin la licencia previa de la Gerencia de Planeación e Infraestructura.
- En caso de ser autorizadas, las modificaciones tendrán como única finalidad la reparación o el mantenimiento de las construcciones, en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni de los demás elementos arquitectónicos, tales como puertas, ventanas, cubiertas, aleros, corredores frontales o internos, plazoletas internas, columnas y otros.
- En los casos en que los usos requieran de avisos, éstos deberán ser discretos, de tal manera que no alteren la forma o el estilo de la construcción. Bajo ningún motivo se permitirán avisos que cubran la totalidad o una parte importante de la fachada o alteren la vista sobre los tejados siempre dando cumplimiento a las normas de carácter municipal y nacional que lo regulen.
- Los edificios no podrán demolerse y a los propietarios que lo hagan se les aplicarán las máximas sanciones previstas en el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997. En tal caso, los lotes no podrán reedificarse sino en seguimiento de un proyecto arquitectónico acompañado por la Gerencia de Planeación e Infraestructura.
- La demolición sólo podrá autorizarse en el caso de peligro inminente de derrumbe por vetustez o mal estado. En tal caso, el bien deberá ser sustituido en los mismos términos indicados en el inciso anterior.
- En el caso de que el tamaño del lote lo permita, se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, siempre que ellas conserven el estilo general de la edificación principal y no modifiquen la estructura de ésta última.

Programa de patrimonio construido: Este programa incluye la definición de normas para cada uno de los inmuebles y de las zonas homogéneas declaradas de interés patrimonial, a través de acciones de mejoramiento general y de conservación de los elementos identificados, así como acciones de compensación a los propietarios para incentivar su protección.

Objetivos programa de patrimonio construido

- Incorporar las zonas patrimoniales como componentes estructurales del Modelo de Ordenamiento Territorial con el fin de regular el ordenamiento de conservación y de los espacios urbanos.
- Cualificar las áreas e inmuebles de valor patrimonial como elementos representativos de la identidad del municipio.

Valoración de inmuebles y áreas de interés patrimonial municipal: La valoración de inmuebles y áreas de interés patrimonial se hará a través de un estudio debidamente elaborado para el Municipio, el cual deberá ser coordinado y supervisado por la Gerencia de Planeación e Infraestructura.



Este estudio deberá contemplar la elaboración de una ficha de valoración individual de inmuebles de conservación que establezca el tipo de intervenciones permitidas, restringidas y prohibidas sobre el mismo.

Actuaciones del programa de patrimonio construido: Los inmuebles clasificados como Inmuebles de Interés Patrimonial deberán contar con una normatividad especial que incentive la recuperación de los mismos, la cual se implementará a través de un programa de Actuación en los Inmuebles Individuales de Interés Patrimonial Municipal.

Para edificaciones que posean algún valor de tipo Arquitectónico y que no estén contemplados en el presente Acuerdo, se podrán incluir y recibir todos los beneficios para su mantenimiento y protección siempre y cuando se demuestre mediante los estudios necesarios su valor real.

La Gerencia de Planeación e Infraestructura deberá adelantar el estudio tendiente a la identificación de las construcciones que se considere puedan ser declaradas de valor patrimonial municipal, dentro de los seis (6) meses posteriores a la aprobación del acuerdo municipal.

Artículo 87. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y a lotes edificables no edificados. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.

1. El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano donde no existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Para el caso específico del área urbana de Cogua, los inmuebles que están bajo el tratamiento de desarrollo, estarán sujetos a un Plan Parcial para su desarrollo. En estos planes se diferenciarán y delimitarán con precisión las áreas de actividad residencial, comercial y de servicios, institucional y recreacional, así como las áreas del sistema de protección urbano, a las cuales se aplicarán las normas generales establecidas en el PBOT para los desarrollos por urbanización. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser "urbanizados" y se convierten en predios edificables.
2. El desarrollo por construcción se aplica a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Artículo 88. DESARROLLO POR URBANIZACIÓN. La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado, situado al interior del perímetro urbano es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

Para adelantar procesos de urbanización se requiere licencia expedida previamente por la Gerencia de Planeación e Infraestructura, en los términos y condiciones contempladas en el Decreto 1469 de 2010, reglamentario de la Ley 388 de 1997 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Todo proyecto urbanístico, y por consiguiente, su respectiva licencia, debe contemplar los siguientes aspectos:

- Modalidad de urbanización.
- Conformación del espacio público en lo relativo a: Red vial principal, Red vial local, Áreas recreativas de uso público y de equipamiento comunal y servicios públicos, tanto en sus redes locales como maestras.
- Segregación del espacio privado en lo relativo a dimensiones de manzanas y lotes.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

- Ubicación y magnitud de las zonas de reserva vial, de servicios públicos, zonas recreativas de uso público u otras. La definición del espacio público debe ser realizada en función del uso o usos permitidos, los cuales, en consecuencia, deben ser definidos antes de iniciar el proceso de urbanización.

Modalidades de urbanización: Los proyectos urbanísticos en el área urbana podrán adelantarse bajo las modalidades de desarrollo completo y desarrollo por etapas.

Desarrollo Completo: Es aquel que resulta cuando para un proyecto urbanístico se tramita de manera simultánea la licencia de urbanismo y la licencia de construcción y en el proyecto y su respectiva licencia no se contempla el desarrollo por etapas. En este caso la vigencia de la licencia se regirá por lo establecido en el Art. 41 del Decreto 1469 de 2010.

Desarrollo por etapas: Es aquel que resulta cuando respecto de un proyecto urbanístico se pretende su ejecución por etapas, a través del tiempo. En este caso será necesario tramitar licencias por separado para cada etapa, previa la obtención de una licencia inicial correspondiente al proyecto urbanístico general, en los términos establecidos en el inciso primero del Artículo 42 del Decreto 1469 de 2010.

Para cada etapa se debe obtener la respectiva licencia, que como en el caso del desarrollo completo, puede incluir la de urbanismo y la de construcción en un mismo acto, siempre que se garantice, para cada etapa, la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. En este caso, las expensas generadas deben corresponder a la etapa objeto de licencia. En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados la constitución de una garantía a favor del Municipio y de las empresas de servicios, para amparar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de las obligaciones contractuales con los adquirentes de lotes o sus representantes.

Conformación de la red vial principal en desarrollos por urbanización. La determinación de las áreas de reserva y cesión correspondientes a la red vial principal, se hará a partir de los perfiles indicados en el Acuerdo.

Para la determinación de las áreas de afectación y cesión, se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores de los perfiles. Las vías principales podrán tener además una franja de control ambiental, conformada por áreas verdes arborizadas, la cual podrá ser utilizada en la solución de las conexiones entre las vías principales y las vías locales. El ancho de la franja ambiental será definido por la Gerencia de Planeación e Infraestructura.

Para la adquisición de los predios que conforman la red vial arterial en zonas consolidadas, la Administración Municipal aplicará las normas y mecanismos contenidos en la Ley 388/97.

Los predios ubicados dentro del perímetro urbano para cuyo desarrollo sea aplicable el tratamiento de desarrollo por urbanización, deberán segregarse y entregar a título gratuito al Municipio o a la entidad competente, los terrenos de reserva para las vías de la red vial principal, una vez que las obras viales hayan sido realizadas, conforme al proyecto aprobado.

Conformación de la red vial local en desarrollos por urbanización: Las áreas requeridas para la conformación de la red vial local de uso público deberán ser cedidas a título gratuito por el urbanizador, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:

- Malla vehicular continua
- Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales
- Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclo vías, alamedas u otros).
- Accesos al sistema vial principal diseñados de acuerdo con las normas municipales
- Tamaño de áreas delimitadas por vías locales no mayor 6.400 m²



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

El urbanizador presentará, junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal (perfil) de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación.

Todas las vías, principales o locales, deben ser diseñadas y construidas de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales.

Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito, salvo para fines de control y seguridad y siempre de forma temporal, por parte de las autoridades municipales, debidamente autorizados por Gerencia de Planeación.

Conformación del sistema de áreas recreativas de uso público en desarrollos por urbanización: Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas y plazoletas, las cuales conforman el espacio público efectivo de la urbanización. Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos.

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

Conformación del sistema de equipamientos colectivos en desarrollos por urbanización: De acuerdo a las características del proyecto y al área de actividad en donde este se localice, los equipamientos comunales podrán corresponder a los usos dotacionales de las clases I, II y III definidas en el Acuerdo.

Distribución y localización de las áreas de cesión obligatoria o áreas públicas objeto de cesión (antes cesión tipo A): En desarrollos por urbanización y/o edificación y/o subdivisión, en suelo urbano o de expansión urbana, que generen cinco o más unidades inmobiliarias, con destino a usos residenciales, institucionales, comerciales y de servicios, se deberá ceder a favor del Municipio, a título gratuito y mediante escritura pública, mínimo el 15% del área neta del predio a desarrollar (ANU). Dicha cesión podrá ser destinada a dotar a la comunidad de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, zonas de servicios sociales o institucionales y zonas del sistema vial local público. Además, se deberán ceder al Municipio las áreas necesarias para vías públicas que determinen el plan vial y la Gerencia de Planeación e Infraestructura o quien haga sus veces y las demás vías resultantes del proyecto de urbanización y/o subdivisión.

El urbanizador deberá ceder en forma gratuita al municipio, debidamente delimitadas por vías de uso público, las áreas necesarias para conformar el espacio público efectivo. Tales áreas deberán estar debidamente empedradas, arborizadas, con mobiliario, con las infraestructuras e instalaciones para la recreación activa y con las superficies duras construidas, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Gerencia de Planeación e Infraestructura.

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad.

Zonas de complementación del sistema vial: Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías principales y locales, especialmente a través de los siguientes elementos:

- Sobre ancho de andenes, separador, calzadas o vías. En el caso de andenes, este sobre ancho no será inferior al 50% del mínimo exigido.
- Ciclo rutas.
- Estacionamientos públicos.

Creado con



- Alamedas o franjas ambientales.

Áreas destinadas a equipamiento comunal público: Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirientes de los lotes empradizadas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Empresa de Servicios Públicos y/o la Gerencia de Planeación e Infraestructura, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas en estas zonas.

Las Cesiones obligatorias serán mínimo del 25% del área neta urbanizable ANU, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- Áreas recreativas de uso público: entre el 10% y el 20%
- Zona sistema vial local público: entre 10% y el 20%
- Equipamientos: entre 2% y el 5%

Localización de las áreas de cesión obligatoria: La localización de estas zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- b) Que se ubiquen sobre vías vehiculares.

En los predios menores de 3000 m² que se desarrollen por conjuntos ó agrupación, las áreas de cesión obligatoria y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán pagadas por el urbanizador al Municipio, con el fin de que éste adquiera y conforme las áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente, el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Gerencia de Planeación e Infraestructura y entregar los títulos a favor del Banco Inmobiliario.

El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

La cesión obligatoria en predios que se urbanicen, edifiquen y/o subdividan en cinco o más unidades inmobiliarias, en los procesos de desarrollo por etapas, entregarán en forma anticipada el porcentaje de cesión establecido en el proyecto urbanístico, como requisito previo a la expedición de la licencia respectiva.

La cesión obligatoria correspondiente a predios que se urbanicen, edifiquen y/o subdividan en cinco o más unidades inmobiliarias, podrá ser localizada en otra zona del área urbana del Municipio.

Los proyectos de edificación de inmuebles, bajo régimen de propiedad horizontal, deberán realizar las Cesiones obligatorias.

La cesión obligatoria no aplica en subdivisiones prediales resultado de sentencias judiciales mediante las cuales se resuelvan procesos de sucesión.

La administración municipal podrá recibir cesiones Tipo A, en los términos del decreto 1469 de 2010 o normar que lo modifiquen.

De las cesiones tipo B. Las Cesiones Tipo B se exigirán en todos los proyectos cobijados por el régimen de propiedad horizontal, independientemente del uso.

Cesiones Tipo B en desarrollos por urbanización:

AREA DE ACTIVIDAD	PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B
Residencial	Mínimo 5%



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

AREA DE ACTIVIDAD	PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B
Comercial y de Servicios	Mínimo 5%

Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por urbanización Cesión Tipo B: Como equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

1. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos.
2. Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud.
3. Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

Estas áreas se denominan genéricamente como "Cesiones Tipo B".

El área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

En las edificaciones existentes antes de la aprobación del ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial que no cumplan estas especificaciones, no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación que modifique sus características de uso o que aumente su densidad.

La distribución de las zonas de Cesión Tipo B entre los diferentes usos comunales será indicada en el siguiente cuadro, como porcentaje mínimo del área total de cesión.

AREA DE ACTIVIDAD	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS PRIVADAS DE USO COMUN	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Residencial	20-40 %	5-40 %	5-40 %
Comercial y de Servicios (Urbanización)	30-40 %	10-30 %	30-40 %

Estacionamientos: Los estacionamientos pueden ser, a su vez, de dos clases, a saber:

1. Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o institucionales destinados al uso exclusivo de los propietarios o usuarios.
2. Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

Estacionamientos privados: Todo desarrollo por construcción o urbanización tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el cuadro siguiente:

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO
Residencial (Unifamiliar, bifamiliar o apartamento "en multifamiliar")	1 por unidad	1 por cada 5 unidades
Comercio Grupo II	N.A.	1 por cada 100 m ² de construcción privada
Institucional Grupo II y III	N.A.	1 por cada 100 m ² de construcción privada

Parágrafo. Los estacionamientos podrán ubicarse en el primer piso, sótanos o semisótano donde estos se permitan.

Requerimientos de estacionamiento: Los estacionamientos para visitantes en la vivienda se contabilizarán como parte de la cesión tipo B. El área mínima de cada estacionamiento será de doce y medio metros cuadrados, de cinco por dos y medio (5.00 x 2.50) mts.



Reserva de estacionamientos accesibles en zonas de parqueo: Conforme a lo establecido en el Art. 11 del Decreto 1538 de 2005, en todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales.

En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

Las características de los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ajustarse a lo establecido en el Art. 12 del citado Decreto 1538 de 2005.

Especificaciones técnicas para infraestructuras y servicios públicos en desarrollos por urbanización: La Gerencia de Planeación e Infraestructura, Secretaría de Obras Públicas o quien haga sus veces y la oficina o Empresa de Servicios Públicos o quien haga sus veces, establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público. No se otorgará licencia de urbanización sin el concepto previo de la Oficina ó Empresa de Servicios Públicos o quien haga sus veces, sobre la factibilidad de extensión de las redes maestras de acueducto y alcantarillado al área propuesta. En este concepto se deberá contemplar la responsabilidad de la oficina y/o empresa y/o el municipio y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

Segregación del espacio privado en urbanizaciones: El área mínima en la cual se puede plantear un desarrollo por urbanización será de mil (1.000) metros cuadrados en el área urbana. La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de 6.400 metros cuadrados, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias en que por razones especiales no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Gerencia de Planeación e Infraestructura.

La subdivisión de las manzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos existentes o aprobados por la empresa prestadora de servicios.
- Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público.
- Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.

Las dimensiones y forma del lote mínimo permisible, así como la relación de fondo y frente se establecerán de la siguiente manera:

- En lo posible todo lote debe tener menos frente y mayor profundidad, se considera el frente, el lado que forma límite con la vía de acceso o con el corredor de servicios públicos, sin embargo esta relación no debe superar el porcentaje de 1-5 ni ser menor de 1-1.5, (esta relación se obtiene al dividir el fondo por el frente).
- Para los predios con frentes o áreas menores conformados antes de la aprobación de este Acuerdo se desarrollarán con base en los criterios que indique la Gerencia de Planeación en relación con el entorno del lote.

Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedades privadas más grandes sometidas a diversas formas de propiedad común, tales como propiedad horizontal o copropiedad. En estos casos se podrá contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

o unidades de lotes para construcción individual posterior bajo régimen de agrupación. Las dimensiones de las manzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.

Reglas para subdivisión: Los predios objeto de desarrollo por urbanización podrán subdividirse en la medida que se cumplan las siguientes reglas:

- La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente el urbanizador no ha cumplido las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización. La licencia de urbanización conlleva la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados.
- Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.
- En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.
- La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos u otras causas.
- La Secretaría de Hacienda, una vez la Gerencia de Planeación haya recibido las obras de la urbanización, expedirá un Paz y Salvo Predial para fines de urbanización, el cual será un requisito para que los notarios puedan otorgar escrituras públicas, o las autoridades judiciales o administrativas efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones involucren venta de lotes resultantes de la subdivisión, loteo, segregación de inmuebles o constitución de comunidad en los mismos, de acuerdo con el proyecto de urbanización.
- Los inmuebles que han sido subdivididos o urbanizados sin licencia podrán ser objeto de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos desarrollados dentro de los seis (6) meses posteriores a la fecha de aprobación del acuerdo, por la Administración Municipal, siempre que se ajusten a las regulaciones específicas del programa y a lo previsto en el presente Acuerdo.
- Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie superior a mil (1.000) mil metros cuadrados podrán ser subdivididos en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, Las áreas menores podrán ser objeto de desarrollo por construcción, por sistema de conjunto cerrado o propiedad horizontal.
- Una vez aprobada la licencia, el urbanizador deberá adelantar los trámites de rigor para su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en la Oficina de Catastro respectiva, delegada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con las normas vigentes sobre el particular.

Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no puedan ser objeto de Programas de Legalización y Regularización Urbanística de asentamientos, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público que adelante la Administración Municipal, teniendo en cuenta el decreto 1469 de 2010.

Artículo 89. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN. El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio es objeto de licencia construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones existentes, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en el área de actividad en donde este se localiza. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla.

Creado con

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida previamente por la Gerencia de Planeación, en los términos reglamentados en el Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen.

Cerramiento de predios: Los propietarios de predios urbanizables no urbanizados y urbanizados no construidos deberán hacer su respectivo cerramiento en un término de un (1) año a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo. Dicho cerramiento deberá contar con la respectiva licencia expedida previamente por la Gerencia de Planeación Municipal, de conformidad con lo señalado en el Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen.

Artículo 90. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado, es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente incluidas dentro del perímetro urbano a través del acuerdo. Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de habilitación o mejoramiento urbano, en especial dotación de espacios requeridos para el uso público y el equipamiento comunal, construcción o mejoramiento de infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, control de riesgos y, en general, de obras que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas. Los porcentajes de cesión mínimos en desarrollo por urbanización serán las mismas de tratamiento de desarrollo.

Artículo 91. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN. Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen la preservación en su estado, su defensa y /o su recuperación natural, como es el caso las franjas de protección de los cursos o corrientes de agua que atraviesan el área urbana.

Para la aplicación de este tratamiento se entenderá que el cauce de un curso o corriente de agua está constituido por el lecho menor o sección hidráulica ocupada por los caudales o niveles medios de las aguas, así como el lecho mayor o playa ocupada durante las crecidas o niveles altos ordinarios del curso o cuerpo de agua; que la ronda hidráulica es la faja paralela a la línea de borde del cauce permanente de los cursos y cuerpos de agua, que abarca las zonas inundables por crecidas no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación de crecidas, protección y equilibrio ecológico, por consiguiente, para los fines de la planificación, la ronda hidráulica equivale al valle aluvial, aunque, por razones de comodidad, la ronda es frecuentemente definida mediante una distancia fija desde el borde del cauce, perdiendo así el significado morfológico e hidráulico, ya que la zona inundable en algunos tramos puede ir más allá y en otros más acá de la distancia que define artificialmente una ronda; que el valle aluvial está constituido por el cauce y el conjunto de vegas, depresiones o bacines localizadas a lo largo de un cauce o en las riberas de un embalse, laguna, lago o chucua, las cuales son ocupadas por las aguas durante las crecidas altas o extraordinarias, constituyendo así la zona de amortiguación de crecientes donde, además, se desarrollan los procesos ecológicos ligados al curso o cuerpo de agua.

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Tampoco se autorizará la implantación de explotaciones mineras.

Dado que las zonas de protección de algunos de los causes localizados en el área urbana, están parcialmente ocupadas por viviendas y otros tipos de edificios, la Administración Municipal, a través de la Gerencia de Planeación e Infraestructura, adelantará los estudios tendientes a identificar las acciones necesarias para reubicar o, en caso contrario, defender estas construcciones contra los riesgos de inundaciones y flujos torrenciales.

La Alcaldía Municipal, adelantará las acciones necesarias para recuperar las zonas invadidas de los cauces y rondas de las quebradas y vallados, en su paso al interior del área urbana.

Las zonas recuperadas de la ronda por fuera del cauce deberán ser reforestadas con especies apropiadas y también podrán ser objeto de construcción de caminos peatonales o senderos, con amoblamientos tales como bancos o sillones empotrados en el piso, luminarias, cajas para recolección de basuras y similares.

SUBCAPÍTULO 4

DE LA NORMA URBANÍSTICA URBANA

Artículo 92. Normas urbanísticas generales para el suelo urbano. Las normas urbanísticas generales aplicables en el suelo urbano, se establecen para cada uno de los tratamientos contemplados en el presente Acuerdo, tal como a continuación se señala:

1. Tratamiento de Conservación

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN			Ficha NUG - U - 04
AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL			
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Unifamiliar	Dotacional	Comercio
Área mínima de Lote	120 M2	200 M2	200 M2
Frente mínimo de lote	8 ML	10 ML	10 ML
Índice máximo de Ocupación	0.80	0.80	0.80
Índice máximo de Construcción	1.60	1.60	1.60
Retroceso (Antejardín) mínimo	N.A.	2 ML	2 ML
Aislamiento Lateral mínimo	N.A.	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior mínimo	3 MI	3 MI	3 MI
Voladizo	0.60 ml	0.60 ml	0.60 ml
Número máximo de Pisos	2	2	2
Altillos	N.A.	N.A.	N.A.
Estacionamientos	1/Vivienda	1/100 M2	1/100 M2

2. Tratamiento de Desarrollo

TRATAMIENTO DE DESARROLLO						Ficha NUG - U - 04
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Lote	84 M2	140 M2	1.000 M2	1.000 M2	200 M2	200 M2
Frente mínimo de lote	7 ML	10 ML	15 ML	15 ML	10 ML	8 ML
Índice máximo de Ocupación	0.70	0.70	0.60	0.70	0.70	0.80
Índice máximo de Construcción	1.75	1.75	2.40	1.75	2.10	2.40
Retroceso (Antejardín) mínimo	2 ML	2 ML	2 ML	5 ML	2 ML	2 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	3 MI	N.A.	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 MI	3 MI	5 MI	3 MI	4 MI	3 MI
Voladizo	0.60 ml	0.60 ml	N.A.	0.60 ml	0.60 ml	0.60 ml
Número de Pisos	2	2	4	2	3	3
Altillos	50% del área del segundo piso	50% del área del segundo piso	No	50% del área del segundo piso	No	No

CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

TRATAMIENTO DE DESARROLLO						Ficha NUG - U - 04
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Estacionamientos	1 por Vivienda	2 por Bifamiliar	1 por cada apartamento	1 por Vivienda	1/50 M2	1/100 M2
Estacionamientos visitantes	1 por cada 5 unidades	1 por cada 2 bifamiliares	1 / 3 apartamentos	1 / 3 unidades de vivienda	N.A.	N.A.

Nota: Al interior de una agrupación ó conjunto cerrado cada vivienda o unidad residencial, debe acogerse a la norma de vivienda Unifamiliar y Bifamiliar del cuadro anterior.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO						Ficha NUG - U - 04
AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Lote	84 M2	140 M2	1.000 M2	1.000 M2	200 M2	200 M2
Frente mínimo de lote	7 ML	10 ML	15 ML	15 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	0.70	0.70	0.60	0.70	0.70	0.80
Índice Máximo de Construcción	1.75	1.75	1.80	1.75	2.10	2.40
Retroceso (Antejardín)	2 ML	2 ML	2 ML	5 ML	2 ML	2 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	3 MI	N.A.	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 MI	3 MI	5 MI	3 MI	4 MI	3 MI
Voladizo	0.60 ml	0.60 ml	N.A.	0.60 ml	0.60 ml	0.60 ml
Número de Pisos	2	2	3	2	3	3
Altillio	50% del área del segundo piso	50% del área del segundo piso	No	50% del área del segundo piso	No	No
Estacionamientos	1 por Vivienda	2 por Bifamiliar	1 por cada apartamento,	1 por Vivienda	1/50 M2	1/100 M2
Estacionamientos visitantes	1 / 8 viviendas	1 / 4 bifamiliares	1 / 8 apartamentos	1 / 3 unidades de vivienda	N.A.	N.A.

3. Tratamiento de Consolidación

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION						Ficha NUG - U - 04
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Lote	84 M2	120	1.000 M2	1.000 M2	200 M2	200 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	10 ML	15 ML	15 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	0.70	0.70	0.60	0.70	0.70	0.80
Índice Máximo de Construcción	1.75	1.75	1.80	1.75	2.10	2.40
Retroceso (Antejardín)	2 ML	2 ML	2 ML	5 ML	2 ML	2 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	3 MI	N.A.	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 MI	3 MI	5 MI	3 MI	4 MI	3 MI
Voladizo	0.60 ml	0.60 ml	N.A.	0.60 ml	0.60 ml	0.60 ml
Número de Pisos	2	2	3	2	3	3

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION						Ficha NUG - U - 04
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Altijos	50% del área del segundo piso	50% del área del segundo piso	No	50% del área del segundo piso	No	No
Estacionamientos Privados	1 por Vivienda	2 por Bifamiliar	1 por cada apartamento,	1 por Vivienda	1/50 M2	1/100 M2
Estacionamientos visitantes	1 / 8 viviendas	1 / 4 viviendas	1 / 3 apartamentos	1 / 8 unidades de vivienda	N.A.	N.A.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION					Ficha NUG - U - 04
AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS					
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Lote	100 M2	180 M2	1.000 M2	200 M2	200 M2
Frente mínimo de lote	7 ML	12 ML	15 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	0.70	0.70	0.60	0.70	0.80
Índice Máximo de Construcción	1.75	1.75	1.75	2.10	2.40
Retroceso (Antejardín)	2 ML	2 ML	2 ML	2 ML	2 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	3 MI	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 MI	3 MI	5 MI	4 MI	3 MI
Voladizo	0.60 ml	0.60 ml	N.A.	0.60 ml	0.60 ml
Número de Pisos	2	2	2	3	3
Altijo	50% del área del segundo piso	50% del área del segundo piso	50% del área del segundo piso	No	No
Estacionamientos	1 por Vivienda	2 por Bifamiliar	1 por cada apartamento,	1/50 M2	1/100 M2
Estacionamientos visitantes	1 / 8 viviendas	1 / 4 viviendas	1 / 3 apartamentos	N.A.	N.A.

Artículo 93. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. Para todos los desarrollos que se adelanten se deberán tener en cuenta las siguientes normas específicas:

Fachadas: En los desarrollos por construcción se debe mantener la tipología predominante del sector.

Altura: Se entiende como altura de fachada la distancia máxima en el plano de fachada de la edificación, entre el nivel de la calzada y el nivel de terminación de la fachada del último piso que posea servidumbre visual (Ventanas, ocultos, lucarnas, etc.).

La altura de edificación es la distancia vertical entre el nivel de la calzada y el nivel máximo de la cumbrera de cubierta del último piso. Esto indica que para la zona urbana de Cogua no se permiten las cubiertas planas en último piso (o terrazas), es decir que todas las cubiertas deberán ser inclinadas e involucrar al interior de ellas los tanques de reserva de agua potable.

Las remodelaciones o edificaciones nuevas en la zona de conservación arquitectónica y tipológica, deberán empatar con las alturas de las edificaciones vecinas y/o mantener la tendencia predominante en el tramo de vía en que estén localizadas.

- Para 2 pisos y altijo, la altura de edificación será de ocho y medio metros (8.5 mts) y la altura de fachada será de siete y medio metros (7.50 mts). La altura entre pisos será de máximo dos y medio metros (2.50 mts) incluyendo la estructura, y



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

máximo de tres y medio metros (3.50 mts) a cumbrera. El área del altillo no podrá superar el equivalente al 50 % del segundo piso.

- Para 3 pisos, la altura de edificación será de ocho y medio metros (8.5 mts) y la altura de fachada será de siete y medio metros (7.50 mts). La altura entre pisos será de máximo dos y medio metros (2.50 mts). Podrán desarrollarse estacionamientos en sótano o semisótano para mejoramiento y aumento de áreas verdes.
- En el caso de construcciones netamente comerciales la altura entre pisos será máximo tres (3) metros en primer y segundo piso solamente.

Se podrán desarrollar predios en cuatro (4) pisos, en el sector sur del area urbana, parte baja.

Empate: Se aplica a construcciones que deben coordinar su paramento con construcciones vecinas, sea manteniendo el existente, ó en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, buscando un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

Deberá mantenerse rigurosamente el empate de paramentos en la zona de conservación arquitectónica y tipológica en aras de mantener la calidad y fluidez de su espacio urbano.

Voladizos: Los voladizos del primer piso deberán localizarse a una altura mínima de 2.2 mts sobre el nivel del predio, o la misma de los voladizos ya existentes en las construcciones vecinas, proponiendo empates, si fuera necesario, sin sobrepasar la altura de 2.50 mts. La profundidad del voladizo será de 0.6 MI en todas las vías del municipio, con las siguientes excepciones:

- En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, en cuyo caso la Gerencia de Planeación establecerá la dimensión y el tipo de empate con que se debe desarrollar el voladizo, a fin de lograr una homogeneidad en la vía.
- En el sector de conservación tipológica y arquitectónica no se permitirán voladizos, pero se autorizarán aleros, los cuales deberán mantener la tipología existente del sector. En estos casos se deberá buscar el empate con aleros de edificaciones vecinas, si los hay, y/o mantener la dimensión de alero y la altura predominante en los tramos de vías correspondientes.

Aislamiento posterior: es entendido como la distancia entre el plano vertical de la fachada posterior de la edificación y el correspondiente lindero con el predio posterior. La reglamentación está en los cuadros anteriores de acuerdo a cada tratamiento de acuerdo al área de actividad.

Patios y buitrones: Se reglamentan de acuerdo al aislamiento posterior, para construcciones de más de dos pisos deben ser a lo largo de todo el lindero interior del predio.

Franjas Ambientales: Las franjas ambientales, son aislamientos especiales generados de acuerdo con su uso, tratamiento y tipo de edificación que se desarrolle en los diversos sectores del municipio, cuyo principal fin es la reforestación y ampliación de la malla ambiental en el municipio, de tal forma que dichas franjas deben ser tratadas bajo las normas que estipule la autoridad ambiental competente y el Acuerdo Municipal.

Retroceso: Se reglamentan de acuerdo al retroceso, para construcciones de más de dos pisos deben ser a lo largo de todo el lindero exterior del predio.

Los retrocesos de antejardín no pueden ser cubiertos, ni ocupados para otra actividad diferente del recreo de los propietarios y al ornato del municipio, los antejardines son áreas privadas que complementan el perfil vial y por tal razón tienen un carácter público de uso privado sobre el que el Municipio tiene una injerencia directa. (No se permiten los parqueaderos en ellos)

El cierre del retroceso de antejardín únicamente podrá hacerse con una barda de máximo 0.60 MI de altura sin ser encerrados o cubiertos con rejas o muros, que podrá complementarse con una reja de máximo 0.90 MI de altura que permita la vista.

CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

Los andenes deben mantener el mismo nivel de toda la cuadra y tener facilidades para las personas con limitaciones físicas.

Según el artículo 21 de Decreto 1504 de 1998 los antejardines, aislamientos laterales y paramentos de retroceso de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

Casos especiales: En caso de que existan dos o más predios colindantes con las mismas características, como resultado de sucesiones, loteos ilegales u otras acciones, se recomienda, en primera instancia, la constitución de copropiedad o la integración inmobiliaria, a fin de generar retrocesos y aislamientos comunes que mejoren las características de los lotes en su desarrollo, conservando los derechos constructivos a que tiene cada lote original. En caso de no lograrse lo anterior, los lotes involucrados deberán regirse por la alternativa de manejo escogida por el primer lote en desarrollarse.

Los predios anteriores a la aprobación del Acuerdo Municipal que soporten técnicamente que no pueden ajustarse a las normas aquí establecidas, solo podrán ser desarrollados bajo la aprobación de la Gerencia de Planeación, quien definirá la respectiva demarcación bajo la cual deben ajustarse a las normas mínimas de calidad de la vivienda, consideradas por esta dependencia para el Municipio.

Las densidades habitacionales en desarrollos por construcción se regirán por la siguiente tabla:

DENSIDADES HABITACIONALES MÍNIMAS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN				
Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV=AMB x NA x K)	AMB = Área mínima básica	interior del perímetro urbano	>= 25 m2	
		zonas de expansión	>= 25 m2	
		zonas de vivienda popular o de interés social y/o prioritario	>= 23 m2	
		tratamiento de actualización	de 25 - 40 m2	
		conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística	>= 25 m2	
	NA = Número de alcobas			
	K= Constante según uso	vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual	1	
		vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación	0,9	
		vivienda multifamiliar por loteo individual	0,9	
		En vivienda multifamiliar en agrupación	0,8	
vivienda en edificaciones de uso múltiple		0,9		

El Índice Mínimo de Habitabilidad (IMH) no podrá ser menor a 12 mts². Por persona, dicho índice se obtiene de dividir el área construida por el número de habitantes que la van a ocupar, en el caso de Cogua se tomará el núcleo de 5 (cinco) personas por núcleo familiar, es decir, sesenta metros cuadrados (60m²) construidos y mínimo treinta metros cuadrados (30M²) de ocupación. La administración municipal dará estricto cumplimiento a esta norma con el objeto de eliminar los inquilinatos en toda el área del municipio.

La vivienda agrupada en el área de actividad residencial, con tratamiento de conservación, solo se permitirá para vivienda unifamiliar.

TÍTULO 3



DEL MUNICIPIO DE COGUA

CAPÍTULO 1

COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL

Artículo 94. COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL. De acuerdo con el modelo territorial, la estructura rural constituye la mayor porción del territorio municipal que soporta el sistema de bosques productores de agua y contiene la mayoría de reservas naturales así como suelos aprovechables para actividades productivas en el campo agropecuario, forestal y minero. También la estructura rural es soporte de un sistema de asentamientos de núcleos de población que conservan formas de vida rural y están vinculados a actividades agropecuarias. Los sistemas que estructuran el territorio rural del Municipio son los siguientes:

Los sistemas que estructuran el territorio del Municipio, a nivel rural, son los siguientes:

1. Áreas de protección en suelo rural
2. El Sistema de Servicios Públicos
3. El Sistema Vial y de Transporte
4. El Sistema de Equipamientos Colectivos y de Espacio Público
5. Sistema de Centros Poblados Rurales

SUBCAPÍTULO 1

ÁREAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL

Artículo 95. DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL CON INFLUENCIA RURAL. El plan de protección, recuperación y conservación de la Estructura Ecológica Principal con influencia rural es el conjunto de acciones, organizadas en programas y proyectos, a través de las cuales se garantizará el logro de los objetivos consignados en el presente acuerdo, con especial énfasis en el suelo rural. Los grandes programas previstos con miras al desarrollo y consolidación de la estructura ecológica de influencia rural, son los siguientes:

1. Recuperación de las Zonas de Páramo. Eliminar los usos agrícolas y ganaderos y mineros con el objeto para que esta zona se constituya en un área de reserva que mantenga las condiciones naturales del páramo.
2. Mantener los bosques secundarios y matorrales existentes.
3. Prohibir la siembra de árboles no nativos, así como sustituir las plantaciones existentes por especies nativas.
4. Fomentar la educación ambiental, para crear conciencia de protección a los habitantes de la zona.
5. Determinar mecanismos de gestión financiera e institucional para la compra de las tierras, su manejo y preservación.
6. Desarrollo de la Actividad eco turística en el área rural.
7. Implementación de los Proyectos Ambientales Escolares PRAES para las Instituciones Educativas Departamentales Las Margaritas, La Plazuela, El Altico, El Mortiño y Las Villas.

PARÁGRAFO PRIMERO: La estructura ecológica principal a que se hace referencia en este artículo es la misma que se desarrolla en el Capítulo 3 del Título 1 o Componente General del presente Acuerdo y se encuentra cartografiada en el mapa CG – 02. Categorías de protección y desarrollo restringido en suelo rural y los se desarrollan en el mismo capítulo 3.

Artículo 96. ASIGNACIÓN DE USOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En las áreas de conservación y protección o de la Estructura Ecológica Principal del municipio de Cogua, será posible desarrollar los usos que se indican a continuación.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

SUELO RURAL		Ficha NUG - R - 02
CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO PÁRAMO DE GUERRERO		
USOS		
Uso Principal	Protección y preservación de los recursos naturales.	
Usos Compatibles	Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.	
Usos Condicionados	Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.	
Usos Prohibidos	Agropecuaria mecanizada, recreación masiva, parcelación con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.	

SUELO RURAL		Ficha No. NUG - R - 03
CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
ÁREAS DE RESERVA FORESTAL - ÁREA FORESTAL PROTECTORA (R – FP)		
USOS		
Uso Principal	Conservación forestal y de recursos conexos.	
Usos Compatibles	Recreación pasiva, rehabilitación ecológica e investigación controlada.	
Usos Condicionados	Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles; aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios.	
Usos Prohibidos	Vivienda y todos los demás.	

SUELO RURAL		Ficha No. NUG - R - 04
CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
ÁREAS DE RESERVA FORESTAL - AREAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS (R – AP)		
USOS		
Uso Principal	Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.	
Usos Compatibles	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada	
Usos Condicionados	Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal con especies foráneas, captación de acueductos y vías	
Usos Prohibidos	Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.	

EEP – ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA		Ficha NUG - R - 01
RONDAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA - ÁREAS PERIFERICAS A CUERPOS DE AGUA, CAUCES DE AGUA, EMBALSES, HUMEDALES		
USOS		
Uso Principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismo, conformar la malla ambiental.	
Usos Compatibles	Recreación pasiva.	
Usos Condicionados	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realicen sobre los nacimientos y humedales. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación y desagüe de instalaciones de acuicultura.	
Usos Prohibidos	Todos los demás.	

EEP – ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA		Ficha No. NUG - R - 02
ÁREAS DE INFILTRACIÓN Y RECARGA DE ACUÍFEROS (R – RA)		
USOS		
Uso Principal	Forestal Protector con especies nativas.	
Usos Compatibles	recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación de 60 m2.	
Usos Condicionados	Ninguno.	



EEP – ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA		Ficha No. NUG - R - 02
ÁREAS DE INFILTRACIÓN Y RECARGA DE ACUÍFEROS (R – RA)		
USOS		
Usos Prohibidos	Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas, y todos los demás.	

ÁREA RURAL - SISTEMA DE PARQUES		Ficha No. NUG - R – 06
ÁREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA (R – RE)		
USOS		
Uso Principal	Recreación pasiva y activa	
Usos Compatibles	Actividades campestres diferentes a vivienda	
Usos Condicionados	Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles	
Usos Prohibidos	Los demás	

Artículo 97. ASIGNACIÓN DE USOS RURALES A LAS ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL. Asígnense los siguientes usos a las Áreas Histórico Culturales.

ÁREA RURAL - AREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL		Ficha No. NUG - R - 06
AREAS HISTORICO CULTURALES (R – HC) (Los pictogramas precolombinos ubicados en las veredas Patasica y Quebradahonda, los puentes de Los Comuneros y el paso del Libertador sobre la quebrada San Antonio en la vereda El Mortiño y cabecera Municipal respectivamente y la Hacienda Aposentos en la vereda Casablanca).		
USOS		
Uso Principal	Conservación de valores históricos, culturales o paisajísticos e investigación histórica cultural.	
Usos Compatibles	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área e investigación controlada relacionada con los recursos naturales.	
Usos Condicionados	Recreación pasiva.	
Usos Prohibidos	Cualquier tipo de construcción permanente, Vivienda, Agricultura, Ganadería, Minera y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o rea histórico cultural o paisajístico.	

Artículo 98. ASIGNACIÓN DE LOS USOS RURALES A LAS ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Asígnense los siguientes usos a las Áreas de Protección de infraestructura de servicios Públicos.

ÁREA RURAL - AREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS		Ficha No. NUG - R - 07
AREAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS (R – SP)		
USOS		
Uso Principal	Sistemas de tratamiento de agua potable.	
Usos Compatibles	Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.	
Usos Condicionados	Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de disposición y tratamiento de residuos sólidos y líquidos.	
Usos Prohibidos	Los demás.	

SUBCAPÍTULO 2

DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS RURALES

Artículo 99. COMPONENTES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS RURALES. Son componentes del Sistema de Servicios Públicos rurales los siguientes:

1. Plantas y/o sistemas de tratamiento de aguas de consumo PTAP
2. Redes de acueducto de la zona rural.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

3. Redes de alcantarillado de la zona rural.
4. Plantas y/o sistemas de tratamiento de aguas residuales. PTAR
5. Redes de energía eléctrica, con su sistema de líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas y subestaciones eléctricas de las zonas rurales del municipio.
6. Redes de telefonía, con su sistema de cableado, casetas para servicio público, torres, subestaciones y centros de control, en las zonas rurales del municipio.
7. Planta de transferencia de residuos sólidos (predio No. 252000000020007).

Artículo 100. PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS RURALES.

El plan de servicios públicos municipales rurales es el conjunto de acciones a través de las cuales se pretende dar cumplimiento a los objetivos acordados respecto de los servicios públicos como sistema estructurante, está compuesto por los grandes programas que se consignan a continuación:

1. Mejoramiento de los sistemas de tratamiento de agua potable para los acueductos veredales.
3. Construcción y/o mejoramiento redes de acueductos rurales.
4. Construcción y/o mejoramiento de alcantarillados rurales.
5. Control a los sistemas de disposición de residuos sólidos.

SUBCAPÍTULO 3

DEL SISTEMA VIAL RURAL

Artículo 101. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL RURAL. El sistema vial rural esta conformado por las vías de primero, segundo, tercer orden o veredales y la vía de cuarto orden o caminos veredales.

El Sistema Vial Rural se presenta cartografiado en el mapa CR – 02. Sistema Vial Rural

De acuerdo a su perfil, el cual incluye calzadas, bermas, cunetas y franjas de aislamiento ambiental respecto de los linderos prediales, las vías rurales del Municipio se clasifican así:

PERFILES VIALES RURALES										
Tipo de Vía	Clasificación Vial	Zona Verde 1	Berma y Cuneta	Semi-calzada	Separador	Semi-calzada	Berma y Cuneta	Ciclo Ruta	Zona Verde 2	Total de la sección
		IZQUIERDA				DERECHA				
VR - 1	Vía Nacional	15	1	8	2	8	1	2	15	52
VR - 2	Vía Intermunicipal o de segundo orden	16	2	4.5		4.5	2	2	14	45
VR - 3	Vías Veredales o de tercer orden	10	1	4		4	1		10	30
VR - 4	Caminos interveredales	3	1	3		3	1		3	14

Las vías de segundo y tercer orden deberán estar dotadas de sistema de drenaje acorde con las condiciones pluviométricas e hidrológicas locales.

La expresión gráfica de los perfiles indicados en este artículo se presenta en el mapa CR – 02. Sistema Vial Rural y será utilizada para la determinación de las áreas de cesión siempre que sea del caso.



Artículo 102. PLAN VIAL RURAL. El plan vial rural es el conjunto de acciones a través de las cuales se pretende dar cumplimiento a los objetivos acordados respecto de las vías rurales como sistema estructurante, está compuesto por los grandes programas que se consignan a continuación:

1. Mantenimiento y mejoramiento de las vías de segundo orden
2. Ampliación y/o Construcción y/o mantenimiento vías veredales o de tercer orden
3. Mantenimiento y mejoramiento de los caminos veredales
4. Doble calzada Susagua (área urbana - Vía Ubaté)

SUBCAPÍTULO 4

DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 103. COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. El sistema de equipamientos rurales del Municipio de Cogua está conformado por los siguientes elementos:

Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial			
Municipio de Cogua			
EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS RURALES			
No.	Vereda / Sector	Nivel Educativo	Estado actual
3	Barroblanco	Primaria	Regular
4	Susagua	Primaria	Malo
5	Rincon Santo	Primaria	Bueno
16	Las Margaritas	Primaria	Bueno
		Secundaria	
17	Paramo alto	Primaria	Regular

Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial			
Municipio de Cogua			
EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS RURALES			
No.	Vereda / Sector	Escenario Compartido con la Escuela	Estado Cancha Multifuncional
1	Barroblanco	Si	Bueno
2	Susagua	Si	Bueno
3	Rincon Santo	No	Bueno
4	Ojo de Agua	No	Regular
5	Cardonal	Si	Regular
6	La Represa	Si	Mala
7	Patasica	Si	Regular
8	Patasica Capilla	No	No Existe
9	Casablanca	No	Bueno
10	Casablanca Escuela	Si	Buena
11	Quebrada Honda - la Union	No	Regular
12	Q/Honda - Margaritas	Si	Regular
13	Páramo Alto	Si	Buena



Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial			
Municipio de Cogua			
OTROS EQUIPAMIENTOS RURALES			
No.	Vereda /Sector	Clase	Estado Actual
3	Barroblanco	Salón Comunal	Malo
4	El Cascajal	Salón Comunal	Bueno
5	Susagua	Salón Comunal	Regular
6	Rincon Santo	Salón Comunal	Bueno
8	Ojo de Agua	Salón Comunal	Regular
12	Cardonal	Salón Comunal	Bueno
13	Patasica	Salón Comunal	Malo
14	Casablanca	Salón Comunal	Bueno
15	Quebrada Honda	Salón Comunal	Bueno
16	Páramo Alto	Salón Comunal	Bueno

Artículo 104. PLAN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RURALES. El plan para el desarrollo del sistema de equipamientos rurales es el conjunto de acciones a través de las cuales se pretende dar cumplimiento a los objetivos acordados respecto de los equipamientos como sistema estructurante, está compuesto por los grandes programas que se consignan a continuación:

1. Mejoramiento de los equipamientos rurales
2. Construcción de campos deportivos
3. Construcción equipamientos rurales

CAPÍTULO 3

DE LOS USOS DEL SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO

Artículo 105. USOS DEL SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO. Para la conveniente utilización del suelo rural, la infraestructura y equipamientos básicos de los pobladores rurales, se establece la siguiente caracterización y usos de suelo.

Artículo 106. USOS AGROPECUARIOS. Son aquellos que implican el aprovechamiento productivo de los suelos, mediante el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias, de acuerdo a sus características, los usos agropecuarios pueden clasificarse de la siguiente manera:

1. Agricultura Tradicional: Es el conjunto de prácticas de laboreo de la tierra que implican métodos manuales y uso de tracción animal y/o maquinaria, sólo si es posible localmente. No obstante, el laboreo de la tierra, así como las labores de mantenimiento y cosecha pueden emplear sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales, fumigadoras, cosechadoras portátiles, riego por goteo y aspersión controlada, entre otros. Estos usos no requieren licencia de ningún tipo, aunque deben cumplir las normas establecidas en este Acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico. De manera general la agricultura tradicional es practicada por los miembros de la familia, sin vincular una cantidad significativa de mano de obra externa. El desarrollo de este tipo de usos, aún cuando no tiene la categoría de condicionado, si implica la aplicación de los siguientes lineamientos:
 - a. En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales, se deberán implementar prácticas de conservación del suelo y control de erosión.
 - b. Debido a la pendiente y a otros limitantes, el laboreo de la tierra será manual o con tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles.
 - c. El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.

Creado con



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

- d. Se puede lograr la intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación del estiércol. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares.
- e. Un mínimo del 20% del predio debe dedicarse a uso forestal protector-productor, con el fin de establecer una malla ambiental en todo el municipio.

Nota: Las actividades pecuarias confinadas que se desarrollen en estas áreas: porcicultura, pesebreras para equinos, avicultura y demás no se podrán establecer a menos de 200 mts contra cualquier área urbana, centros poblados rurales y/o concentraciones de vivienda de más de 5 unidades.

2. Agricultura Semi-intensiva: Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. El desarrollo de este tipo de usos implica la aplicación de los siguientes lineamientos:

- a. Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares).
- b. Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva.
- c. Pastos mejorados, riego por aspersión o infiltración, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva.
- d. Un mínimo del 15% del predio debe dedicarse a uso forestal protector-productor, con el fin de establecer una malla ambiental en todo el municipio.
- e. Para el caso de las actividades pecuarias confinadas que se desarrollen en estas áreas: porcicultura, pesebreras para equinos, avicultura y demás no se podrán establecer a menos de 200 mts contra cualquier vivienda y deben contar con las respectivas concesiones de agua otorgadas por la CAR o quien haga sus veces.

Nota: En los predios del área agropecuaria semi-intensiva colindantes con los centros poblados rurales y/o el área urbana, NO se deberán desarrollar actividades agropecuarias con plaguicidas, químicos y similares, en los primeros 30 metros a partir del límite del centro poblado ó área urbana.

Nota: Las actividades pecuarias confinadas que se desarrollen en estas áreas: porcicultura, pesebreras para equinos, avicultura y demás no se podrán establecer a menos de 200 mts contra cualquier área urbana, centros poblados rurales y/o concentraciones de vivienda de más de 5 unidades.

3. Agricultura Intensiva: 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. Comprende los suelos del valle del Río Bogotá. Sus principales actividades comprenden el conjunto de prácticas a través de las cuales se realiza una explotación intensiva de la tierra mediante la utilización de maquinaria, sistemas de riego, fertilización, control químico de plagas y mejoramiento genético. De manera general implica la utilización de mayor cantidad de mano de obra. El desarrollo de este tipo de usos implica la aplicación de los siguientes lineamientos:

- a. Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares).
- b. Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva.
- c. Pastos mejorados, riego por aspersión o infiltración, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

- d. Un mínimo del 10% del predio debe dedicarse a uso forestal protector-productor, con el fin de establecer una malla ambiental en todo el municipio.
- e. Para el caso de las actividades pecuarias confinadas que se desarrollen en estas áreas: porcicultura, pesebreras para equinos, avicultura y demás no se podrán establecer a menos de 200 mts contra cualquier vivienda y deben contar con las respectivas concesiones de agua otorgadas por la CAR o quien haga sus veces.

Nota: En los predios del área agropecuaria intensiva colindantes con los centros poblados rurales y el área urbana, NO se deberán desarrollar actividades agropecuarias con plaguicidas, químicos y similares, en los primeros 30 metros a partir del límite del centro poblado ó área urbana.

Nota: Las actividades pecuarias confinadas que se desarrollen en estas áreas: porcicultura, pesebreras para equinos, avicultura y demás no se podrán establecer a menos de 200 mts contra cualquier área urbana, centros poblados rurales y/o concentraciones de vivienda de más de 5 unidades.

Artículo 107. USOS AGROINDUSTRIALES. Corresponde a la actividad de transformación de materias primas de origen agropecuario o forestal, en producto terminado o bienes intermedios. Sus principales características son las siguientes:

- a. Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.

Floricultura: Es aquella que implica la construcción de estructuras temporales para la generación de condiciones climáticas controladas con el objeto de desarrollar cultivos altamente tecnificados que requieren uso intensivo de mano de obra, sistemas automatizados, mecánicos y/o manuales de fertilización, riego y control de plagas con elevados niveles de utilización de productos químicos. Se caracterizan por generar cantidades significativas de residuos vegetales y desechos tóxicos, por lo cual presentan un alto impacto ambiental y paisajístico. Sin embargo estas estructuras temporales NO requieren licencia de construcción.

Nota: En los predios del área agropecuaria intensiva colindantes con los centros poblados rurales y el área urbana, NO se deberán construir invernaderos en los primeros 50 metros a partir del límite del centro poblado.

Los cultivos existentes únicamente podrán realizar ampliación de los cultivos ya existentes, a partir de la adopción del presente Acuerdo se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

NORMAS PARA CULTIVOS BAJO INVERNADERO	
NORMAS GENERALES	CRITERIOS
Ambientales:	Presentar a la Administración Municipal, la resolución de aprobación y/o solicitud en trámite de permisos ambientales requeridos para realizar su actividad económica ante la CAR o quien haga sus veces
Social:	Presentar el respectivo plan de inversión social a la Gerencia Desarrollo Social o quien haga sus veces.
Área cubierta por invernaderos y usos complementarios	Máximo el 60%
Áreas en barreras perimetrales de aislamientos forestales	10% del predio vegetación nativa

Creado con





NORMAS PARA CULTIVOS BAJO INVERNADERO	
NORMAS GENERALES	CRITERIOS
Aislamiento contra vías principales veredales	70 mts a partir del eje de la vía
Aislamiento contra vías secundarias veredales	30 mts a partir del eje de la vía
Aislamientos contra centros poblados urbanos y/o rurales	Mínimo 50 mts
Áreas de manejo ambiental y zonas verdes	30% distribuidos de acuerdo a la forma del predio
Número de Pisos de construcciones relacionadas con el cultivo	2 pisos sin superar los 8 mts (Bodegas de Postcosecha y administración)
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas
Cerramientos	Cercas vivas
A partir de la aprobación del presente plan y hasta seis (6) meses siguientes a dicha fecha, todos los cultivos bajo invernadero que estén afectando la zona de ronda de cuerpos de agua, deberán despejar, recuperar y proteger la zona de ronda de acuerdo a las normas estipuladas en el presente acuerdo, de lo cual será responsable la Administración Municipal.	
Las empresas de cultivos de flores bajo invernadero deberán mantener un aislamiento sobre los centros poblados de por lo menos 50 ML.	
Los cultivos existentes en el Municipio deben cumplir con los requisitos anteriormente mencionados, en los 6 meses posteriores a la fecha de aprobación del presente acuerdo.	

Artículo 108. USOS INDUSTRIALES. Implican el desarrollo de actividades relativas al uso comercial o de transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. Los usos industriales únicamente pueden desarrollarse en el suelo rural suburbano del Municipio y de acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de industria:

1. Industria Grupo II. Corresponde a la Industria liviana a mediana, de bajo impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

- a. Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.

2. Industria Grupo III. Corresponde a la Industria mediana a pesada, de alto impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias por lo general de tamaño medio, grande y muy grande que generan alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización. Sus principales características son las siguientes:

- a. Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.
- e. Generación de áreas industriales y de servicios y comercios complementarios en sus alrededores.

Parágrafo Primero. De la clasificación industrial de acuerdo al CIIU, se presenta en el anexo No 3 y forma parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo Segundo. En la solicitud de licencia de proyectos industriales se deberá presentar la evaluación de impactos ambientales y urbanísticos, bajo la metodología que defina la Oficina de Planeación Municipal, requisito que debe cumplirse previo a la expedición de la respectiva licencia.

Parágrafo Tercero. Para el caso de las industrias existentes, estas deberán realizar sus respectivas evaluaciones de impacto ambiental y urbanístico y compatibilizar su actividad con la caracterización y zonificación de las áreas de Actividad Industrial.

Artículo 109. DE LOS USOS RESIDENCIALES. Corresponden a los inmuebles o parte de ellos destinados al uso de vivienda. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse los siguientes tipos de vivienda:

1. Vivienda del Propietario: Es la construida para habitación del propietario de predio rural y rural suburbano, unifamiliar o bifamiliar, con los índices de ocupación del área de actividad agropecuaria tradicional, dotada de manera básica y autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social. Esta vivienda se asimila a la vivienda campesina que se construye para habitación de la familia que explota una unidad agrícola familiar, o la que se construye en predios formados como resultado de la aplicación de la excepción contemplada en la ley 160 de 1994.
2. Vivienda Campestre: Corresponde a las unidades habitacionales en predios rurales indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.
3. Vivienda Unifamiliar: Corresponde a las unidades habitacionales dotadas de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social, de un núcleo familiar y localizadas en suelo rural y rural no suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.
4. Vivienda Bifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social; localizada en suelo rural suburbano y rural no suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.
5. Vivienda en conjuntos o agrupada: Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar o bifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal; localizada en suelo rural suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.

Creado con



Artículo 110. USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS. Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo a las características y cubrimiento del establecimiento, en el suelo rural y rural suburbano en las áreas donde el comercio tiene la categoría de uso principal, complementario o condicionado, se pueden desarrollar los siguientes tipos de establecimientos de comercio y servicios:

1. Comercio Grupo I
2. Comercio Grupo II
3. Comercio Grupo III

Dentro de estos usos de destacan las áreas destinadas a la comercialización de bienes y a la prestación de servicios de diferente índole, dentro de estas áreas se encuentran el corredor vial de servicios rurales. Estos corredores viales buscan fortalecer el turismo en Cogua. Dentro de estas áreas de corredores viales de servicios rurales es en la única área de la jurisdicción del municipio donde se podrán establecer bares, tabernas, rockolas, billares, discotecas, talleres de mecánica, eléctricos y de latonería y pintura de vehículos, maquinaria y motos, que sean catalogados como de "Alto impacto", a su vez se podrán establecer los campos de tejo en esta área de Corredor Vial de Servicios Rurales. Sin embargo en las demás áreas de actividad rural en general se permitirá el establecimiento de comercio únicamente grupo I como las tiendas y/o misceláneas de la vereda.

A su vez se pueden llegar a dar usos comerciales en el área suburbana del Parque Minero Industrial y en el área Suburbana de Actividad Industrial.

Definición de los grupos de comercio

Comercio Grupo I. Comercio y Servicios de Cobertura Local: Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin pero como parte de la edificación. Se considera compatible con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y social. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben, además, cumplir las siguientes condiciones:

- a. No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones.
- b. No requieren usos complementarios.
- c. No requieren zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías veredales.
- d. No requieren zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
- e. En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
- f. Los horarios que deben cumplir estos establecimientos serán los que establezca la Secretaria de Gobierno o quien haga sus veces.
- g. No se permite construir orinales o baños en el espacio público, y al interior de los establecimientos deben estar debidamente cubiertos.

Pertencen al Comercio Grupo I, las siguientes actividades:

- Venta de alimentos y bebidas al detal, para consumo diario: Restaurantes, cafeterías, tiendas veredales, panaderías, comidas rápidas y fruterías.
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías.
- Venta de misceláneos: Papelerías, víveres perecederos, graneros y misceláneas.
- Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos y peluquerías.



Comercio Grupo II: Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que satisfacen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales o en edificaciones especializadas para el uso comercial y de servicios; o en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en pisos superiores. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbanístico, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. Estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

- a. Puede requerir de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodegaje.
- b. Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
- c. Generación mediana de empleo.
- d. Funcionan en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- e. Requiere de formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
- f. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
- g. Los campos de tejo podrán funcionar, siempre y cuando la localización de las canchas se realice a una distancia no menor de 5 ML respecto de los linderos del predio y 30 ML respecto de las viviendas y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. El funcionamiento de este uso debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.

Pertencen al Comercio Grupo II, en el suelo rural del Municipio, las siguientes actividades.

- Venta de alimentos y bebidas al detal: Supermercados, Grandes restaurantes y comidas rápidas de cadena.
- Venta de servicios recreativos y personales: Clubes deportivos, salones de recepciones y/o eventos, saunas, baños turcos, salas y/o centros de estética, gimnasios.
- Venta de servicios de hospedaje: Hoteles
- Venta de servicios financieros y de seguros: Bancos, oficinas inmobiliarias, oficinas de corretaje de seguros y bolsa, administrativos.
- Servitecas y lubricentros de menor magnitud.
- Venta de servicios de parqueo de vehículos.
- Venta de servicios técnicos: Talleres de ornamentación, carpinterías, aserraderos y similares.
- Funerarias y/o salas de velación.

Comercio Grupo III: Comprende aquellas actividades comerciales que en razón de la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con la actividad residencial y requieren localización especial y medidas apropiadas de implantación, tales que mitiguen los impactos generados.

Este tipo de comercio se puede presentar en dos modalidades:

- a. Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales, como por ejemplo, centros comerciales y centros empresariales.
- b. En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, por ejemplo, almacenes por departamentos y centros de exposiciones, lo cuales pueden formar o no, parte de los propios de la primera modalidad.



En general, estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

- a. Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
- b. Funciona en horarios laborales especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
- c. Genera afluencia y permanencia elevada de trabajadores.
- d. Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.
- e. Requiere de servicios complementarios instalados dentro del área de actividad.
- f. Tiende a estimular el desarrollo del Comercio Grupo II en sus inmediaciones.
- g. Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.

Pertencen al Comercio Grupo III, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio, las siguientes actividades:

- Bodegas únicamente de almacenamiento (No se permite ningún tipo de transformación de materia prima y/o materia en proceso a bienes intermedios y/o finales).
- Venta de servicios recreativos: Bares, Tabernas, discotecas, campos de tejo.
- Centros comerciales, almacenes por departamentos, supermercados.
- Teatros y Cinemas.
- Servitecas de gran magnitud.
- Estaciones de servicio a vehículos, Lavaderos de vehículos, Lubricentros.
- Terminales de transporte.
- Acopios de minerales, venta de materiales de construcción
 - Venta de servicios técnicos a vehículos: Talleres de mecánica, latonería, pintura y demás servicios automotrices.

Nota: Los Bares, Tabernas y Discotecas de "alto impacto" sólo se podrán desarrollar en los corredores viales de servicios rurales.

Artículo 111. USOS RECREACIONALES. Corresponden a aquellos dedicados a prestar servicios deportivos o de esparcimiento a la comunidad. La actividad recreativa puede ser de tipo pasivo o de tipo activo, así:

1. Recreación Activa: Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental.
2. Recreación pasiva: Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

Artículo 112. USOS DOTACIONALES. Corresponden a la prestación de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, recreacional y religioso, tanto activo como contemplativo, así como a prestar apoyo funcional a los particulares y a la administración pública. De acuerdo con su cobertura e intensidad, los usos dotacionales se clasifican de la siguiente manera:

Dotacional Grupo I: Corresponde a servicios de primera necesidad y cobertura local, que se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala, tráfico vehicular, congestión eventual de peatones, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, se deberán prestar en instalaciones adecuadas para mitigar tales impactos. Se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en

edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial.

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:

- Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.
- Servicios educacionales: jardines infantiles, guarderías.

Dotacional Grupo II: Corresponde a servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de todo el Municipio, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

Pertenecen al uso dotacional Grupo II, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio, las siguientes actividades:

- Educativos: Escuelas y colegios de enseñanza básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- Asistenciales: Clínicas, Hospitales y Centros de Salud.

Dotacional Grupo III: Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es de bajo a medio. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

Pertenecen al uso Dotacional Grupo III, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio, las siguientes actividades: Educativos: Colegios y establecimientos de educación en general con más de 500 estudiantes.

Artículo 113. CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO. Incluye los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección del suelo rural, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios.

CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL	
1	Área de Centros Poblados Rurales
2	Área de Vivienda Campestre
3	Corredor vial de servicios rurales

CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO SUBURBANO	
1	Área Suburbana de Vivienda
2	Parque Minero Industrial
3	Área Suburbana de Actividad Industrial



CAPÍTULO 3

SUBCAPÍTULO 1

DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL Y SUELO RURAL SUBURBANO

Artículo 114. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL Y EN SUELO RURAL SUBURBANO. El suelo rural del Municipio se encuentra zonificado en las siguientes áreas de actividad:

ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL	CONVENCIÓN CARTOGRÁFICA
Actividad Agropecuaria Tradicional	R - AT
Actividad Agropecuaria Semi-intensiva	R - SI
Actividad Agropecuaria Intensiva	R - AI
Área de Vivienda Campestre	R - VC
Área de Restauración Morfológica y Rehabilitación de Suelos	R - RM
Área de Corredor Vial de Servicios Rurales	R - CV
Área de Centros Poblados Rurales	R - CP
ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO	CONVENCIÓN CARTOGRÁFICA
Residencial	RS - V
Parque Minero Industrial	R - PMI
Actividad Industrial	RS - IN

Artículo 115. DE LA ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO.

1. Suelo Rural

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 9
ÁREA AGROPECUARIA TRADICIONAL		
USOS		
Uso Principal	Sistemas agrosilvopastoriles y forestal protector-productor, cercas vivas y barreras rompevientos. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio a uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.	
Usos Compatibles	Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, construcciones de establecimientos dotacionales de tipo rural, Agricultura tradicional y ganadería a menor escala. Grupo I.	
Usos Condicionados	Granjas porcícolas, granjas avícolas o cunícolas, Pesebreras para Equinos, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, Granjas Equinas, Vivienda Campesina, vivienda del propietario, Agroturismo y Ecoturismo.	
Usos Prohibidos	Los demás	

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 10
ÁREA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA		
USOS		
Uso Principal	Agropecuaria tradicional a semi - mecanizado y forestal. Se debe dedicar, como mínimo, el 15 % del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de la malla ambiental.	
Usos Compatibles	Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras; actividades pecuarias confinadas de avicultura o cunicultura y vivienda campesina, vivienda del propietario. Dotacional Grupo I y II.	
Usos Condicionados	Cultivos bajo invernadero, excepto para predios menores de 2000 M2, actividades pecuarias confinadas de porcicultura, minería, agroindustria; recreación en general, vías de comunicación, infraestructura de servicios públicos; antenas de telecomunicaciones; agroturismo, ecoturismo	

CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 10
ÁREA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA		
USOS		
Usos Prohibidos	Los demás	

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 11
ÁREA AGROPECUARIA INTENSIVA		
USOS		
Uso Principal	Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector, para promover la malla ambiental. Ganadería a mayor escala.	
Usos Compatibles	Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, Dotacional Grupo I y II, Pecuario confinado de baja intensidad,	
Usos Condicionados	Agrícola intensivo bajo invernadero con fines de floricultura o aromáticas y similares, pecuario confinado intensivo, agroindustria, infraestructura de servicios públicos, Recreacional. Granjas Equinas, Vivienda campesina, Vivienda del propietario, Granjas porcícolas, granjas avícolas o cunícolas, Pesebreras para Equinos.	
Usos Prohibidos	Los demás	

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 12
ÁREA DE VIVIENDA CAMPESTRE		
USOS		
Uso Principal	Proyectos y/o condominios de vivienda campestre	
Usos Compatibles	Usos agropecuarios tradicionales	
Usos Condicionados	Infraestructura de servicios públicos, Sistemas de tratamiento de aguas residuales, Sistemas de tratamiento de aguas residuales.	
Usos Prohibidos	Los demás	

SUELO RURAL		Ficha No. NUG - R - 13
ÁREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS		
USOS		
Uso Principal	Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación. Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales. (No escombros ni residuos)	
Usos Compatibles	Recuperación de suelo y bosque nativo, recuperación de cobertura vegetal, y otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración	
Usos Condicionados	Producción forestal comercial, agropecuarios, vivienda campesina, vivienda del propietario.	
Usos Prohibidos	Los demás	

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 14
ÁREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES		
USOS		
Uso Principal	Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos.	
Usos Compatibles	Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías.	
Usos Condicionados	Comercio de insumos agropecuarios, Comercio II, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.	
Usos Prohibidos	Los demás	

2. Suelo Rural Suburbano

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG – RS – 01
ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
USOS		
Uso Principal	Vivienda del propietario, Vivienda unifamiliar, bifamiliar y en agrupación, Agropecuario Tradicional y Forestal,	
Usos Compatibles	Comercio y Servicios Grupo I, Grupo I, Recreacional.	
Usos Condicionados	Comercio y Servicios Grupo II, Dotacional Grupo II y III,	
Usos Prohibidos	Los demás.	

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG – RS – 03
ÁREAS DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES		
USOS		
Uso Principal	Industria Grupo II y Grupo III	
Usos Compatibles	Comercio y Servicios Grupo II y Grupo III	
Usos Condicionados	Infraestructura de servicios públicos, Cementerio	
Usos Prohibidos	Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.	

Artículo 116. DE LOS DESARROLLOS EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO. Para los fines del presente documento se consideran desarrollos aplicables a las áreas de actividad en suelo rural, los siguientes:

- Desarrollo por parcelación rural
- Desarrollo por construcción

Artículo 117. DESARROLLO POR PARCELACIÓN RURAL. Áreas de parcelaciones rurales con fines de vivienda campestre. Para poder adelantar la parcelación de predios rurales, se debe mantener el carácter del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible.

Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción cubierta sin contar Áreas complementarias y vías. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área neta parcelable.

Toda construcción con fines de vivienda campestre tendrá que acogerse a lo dispuesto en el Acuerdo 16 de la CAR y específicamente a lo siguiente:

- Se debe garantizar el autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios, con especial énfasis en el recurso hídrico, igual que la disposición final de los residuos tanto líquidos como sólidos.
- Las zonas de ronda de cuerpos de agua y protección ambiental no se contarán como parte del área mínima de parcelación.

Desarrollo por parcelación de vivienda campestre. Es aquel que orienta y regula la parcelación de los terrenos o conjunto de terrenos localizados en suelo rural, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción.

Definiciones

1. Parcelación: Es la creación, en suelos rurales y rurales suburbanos, de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la auto prestación de los servicios domiciliarios que permitan el desarrollo de los usos permitidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo. Los proyectos objeto de parcelación podrán plantearse como unidades habitacionales, recreativas, productivas o institucionales y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.
2. Área Bruta: Es el área total del predio o predios a construir o parcelar.



3. Área Neta Parcelable (ANP): Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte y las redes primarias de servicios públicos y las áreas de protección de los recursos naturales.
4. Área Útil: Es el área resultante de restarle al área neta parcelable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la parcelación.
5. Índice de Ocupación: Es la proporción del área de suelo, rural o rural suburbano, que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta parcelable del predio.
6. Índice de Construcción: Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno, rural o rural suburbano, puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el neta parcelable del predio.
7. Densidad de ocupación o de viviendas: Número de viviendas por hectárea, referido siempre al área neta parcelable de suelo rural o rural suburbano.
8. Desarrollos Agrupados: Son los que resultan cuando las construcciones de un proyecto de parcelación, con fines de vivienda campestre en suelo rural o con fines de vivienda en suelo rural suburbano, se concentran en una misma zona del predio, conforme a los índices de ocupación y construcción y a la densidad máxima permitida en el área de actividad, de manera que el área restante del predio se destina a usos forestales, prados, huertos y similares. Este tipo de proyectos necesariamente se rige por propiedad horizontal.
9. Desarrollos Dispersos: Son los que resultan cuando el área total o bruta del predio objeto del proyecto de parcelación, sea esta en suelo rural o en suelo rural suburbano, se divide en tantas unidades como los índices de ocupación y construcción y la densidad máxima lo permiten en el área de actividad y en cada unidad se localizan las construcciones posibles.
10. Áreas de Cesión Obligatoria o Áreas Públicas objeto de Cesión (antes Cesión Tipo A): Es la proporción del área neta parcelable o construible de todo terreno en proceso de parcelación y/o edificación, que se deberá ceder al Municipio, a título gratuito, con destino a dotar a la comunidad de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, zonas de servicios sociales o institucionales y zonas del sistema vial local público. Estas cesiones NO se podrán compensar en dinero ni podrán ser canjeadas por otros inmuebles (Decreto 3600 de 2007).
11. Cesión Tipo B: Es la proporción del área neta parcelable de todo terreno en proceso de parcelación que se deberá destinar al equipamiento comunal privado. Son componentes de las Cesiones Tipo B, los siguientes: Los usos recreativos, representados por parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, piscinas y/o zonas húmedas y otros similares; los servicios comunales y administrativos, representados por salones múltiples, lavanderías, cafeterías y/o restaurantes, depósitos, guarderías, oficinas de administración, puestos de celaduría, enfermería y otros similares; y las vías internas, los estacionamientos de los propietarios y los estacionamientos para visitantes, adicionales a los que hacen parte de las Cesiones Tipo A, siempre que estén ubicados dentro del predio.

Artículo 118. UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN EN SUELO RURAL SUBURBANO. Conforme a lo establecido por el Decreto No. 3600 de 2007, adóptese como unidad mínima de actuación, que es la superficie mínima de actuación que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano, en las áreas de actuación industrial, residencial y comercial y de servicios dentro del suelo rural suburbano del municipio, las siguientes:

1. Área de Actividad Industrial en suelo rural suburbano :
2 Hás.
2. Área de Actividad Industrial en Parque Industrial en suelo rural suburbano :
6 Hás.



3. Área de Actividad Residencial en suelo rural suburbano
2 Há.

Artículo 119. REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL SUBURBANO. En los proyectos de parcelación en suelo rural suburbano, se aplicarán las siguientes reglas para la subdivisión, respecto del área neta parcelable, según el área de actividad:

1. Proyectos de parcelación en Áreas de Actividad Industrial en Suelo Rural Suburbano
 - a. Índice de Ocupación :
30%
 - b. Área no ocupada, destinada a usos forestales, prados, jardines, huertos y similares de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR). :
70%
 - c. Cesión tipo A mínima: 15% ANP
 - d. Cesión tipo B mínima: 5% ANP
2. Proyectos de parcelación para Parque Industrial en Áreas de Actividad Industrial en Suelo Rural Suburbano
 - a. Índice de Ocupación :
50%
 - b. Área no ocupada, destinada a usos forestales, prados, jardines, huertos y similares :
50%
(de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR).
 - c. Cesión tipo A mínima: 15%
 - d. Cesión tipo B mínima: 5%
3. Proyectos de parcelación en Áreas de Actividad Residencial en Suelo Rural Suburbano
 - a. Índice de Ocupación en vivienda dispersa :
15%
 - b. Índice de Ocupación en vivienda agrupada :
15%
 - c. Índice de Construcción en vivienda dispersa :
30%
 - d. Índice de Construcción en vivienda agrupada :
30%
 - e. Densidad en vivienda dispersa :
4 Viv. /Há.
 - f. Densidad en vivienda agrupada :
8 Viv./Há.
 - g. Área no ocupada, destinada a usos forestales, prados, jardines, huertos y similares: 70%, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR.

Normas sobre subdivisión para vivienda campestre en suelo rural

Para los desarrollos que se adelanten de subdivisión para Vivienda Campestre en suelo rural en el Municipio de Cogua, se establecen las siguientes normas generales.

Proyectos de parcelación de Vivienda Campestre:

- Índice de Ocupación en vivienda dispersa : 15%
- Índice de Ocupación en vivienda agrupada : No aplica
- Índice de Construcción en vivienda dispersa : 37.5%
- Índice de Construcción en vivienda agrupada: N.A.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

- Altura en vivienda dispersa : 2 pisos y altillo del 50% del segundo pisos hacia atrás)
- Altura en vivienda agrupada : N.A.
- Densidad en vivienda dispersa : 3 Viv. /Há.
- Densidad en vivienda agrupada : 4 Viv. /Há.
- Cesiones tipo A mínimo : 20% ANP
- Cesiones Tipo B mínimo : 5% ANP
- Área no ocupada, destinada a usos forestales, prados, jardines, huertos y similares: 85%, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR
- El bosque nativo existente en un predio objeto de solicitud de desarrollo, podrá computarse en cualquier caso como Cesión Obligatoria (antes Tipo A). Los proyectos de parcelaciones y desarrollos agrupados de vivienda campestre deberán incluir, además de la documentación exigida para tramitar la licencia, un plano de la cobertura vegetal existente en el predio, con una caracterización general de la vegetación nativa.
- En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de parcelación de vivienda campestre que no tenga resuelto el problema de la concesión de agua y/o el suministro certificado aprobado por la Empresa de servicios públicos, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos.
- El área no ocupada en los proyectos de parcelación rural para vivienda campestre, se destina a usos forestales, prados, jardines, huertos y similares, con un mínimo del 85%, en desarrollos dispersos, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR.
- No se permitirá ningún tipo de construcción prefabricada en esta área.

Especificaciones generales sobre estacionamientos en proyectos de vivienda campestre:

Serán aplicables las normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicado en el cuadro siguiente del presente Acuerdo, excepto en desarrollos o usos recreativos públicos o privados, donde el proyecto deberá contemplar un número y área de estacionamientos acorde al número de visitantes de diseño.

ÁREA DE ACTIVIDAD	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES
Vivienda Campestre	1 por unidad	1 por cada 4 unidades

Cesiones tipo B en desarrollo por parcelación o subdivisión rural: Las Cesiones Tipo B se exigirán en todos los proyectos de desarrollo por parcelación rural y parcelación rural suburbana, independientemente del uso, corresponden al 5% del área neta parcelable.

Manejo sanitario en desarrollos de vivienda campestre: No se aprobarán proyectos de desarrollo por parcelación en suelo rural, no suburbano, que no dispongan de concesión de agua otorgada por la autoridad ambiental y/o el suministro certificado por una empresa prestadora de servicios públicos legalmente constituida, la disponibilidad real de agua, sistema de potabilización o certificación de suministro de agua potable por parte del prestador del servicio, sistema de recolección y tratamiento de aguas residuales, permiso de vertimientos otorgado por la autoridad ambiental y sistema de recolección, manejo y disposición final de residuos sólidos. El sistema de recolección y tratamiento de aguas residuales será colectivo en los casos de desarrollos agrupados y deberá garantizar una eficiencia del 90-95% de remoción de carga orgánica (DBO5) y un NMP de coniformes fecales de 1000 en el efluente. Los tanques sépticos y sus respectivos campos de infiltración no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia de un cuerpo o fuente de agua permanente o esporádico. En todo caso, la implementación de sistemas de tratamiento de aguas residuales debe cumplir con las disposiciones de la RAS 2000.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

Para el manejo de aguas residuales en parcelaciones menores a 6 unidades de vivienda se recomienda el manejo colectivo de las aguas residuales con tanques sépticos comunales o en caso contrario la solución individual a través de tanques sépticos cerrados, localizados de tal manera que permitan el fácil retiro de los residuos sólidos a través de medio mecánico. En parcelaciones que contemplen 4 unidades o más deberán diseñar obligatoriamente un sistema de tratamiento que sea aprobado por la Empresa de Servicios Públicos o quien haga sus veces y la autoridad ambiental competente.

Los desarrollos agrupados de vivienda campestre deben contemplar un sistema de recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos. En caso de que, por la ubicación del desarrollo, no sea posible su recolección y disposición final por la empresa de servicios públicos o de un operador de servicios públicos, el proyecto deberá contemplar el sitio de almacenamiento temporal.

La Gerencia de Planeación e Infraestructura del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público. El proyecto deberá contemplar las obras de captación, conducción y distribución de agua a nivel predial, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales. Así mismo deberá contemplar las vías de acceso, las vías locales internas, las redes de energía, las áreas recreativas y los equipamientos comunales.

Parágrafo. Las áreas de vivienda campestre están delimitadas por las siguientes coordenadas:

COORDENADAS ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
POLIGONO 1 NORTE											
1	1.017.799	1.057.713	13	1.018.087	1.056.852	25	1.017.921	1.057.097	37	1.017.537	1.057.479
2	1.017.892	1.057.760	14	1.018.097	1.056.891	26	1.017.895	1.057.114	38	1.017.515	1.057.519
3	1.018.135	1.057.747	15	1.018.096	1.056.905	27	1.017.866	1.057.135	39	1.017.501	1.057.519
4	1.018.508	1.056.972	16	1.018.083	1.056.921	28	1.017.748	1.057.194	40	1.017.491	1.057.526
5	1.018.482	1.056.961	17	1.018.071	1.056.917	29	1.017.730	1.057.273	41	1.017.514	1.057.542
6	1.018.541	1.056.890	18	1.018.026	1.056.879	30	1.017.722	1.057.331	42	1.017.522	1.057.582
7	1.018.485	1.056.839	19	1.017.994	1.056.885	31	1.017.721	1.057.355	43	1.017.681	1.057.731
8	1.018.409	1.056.750	20	1.017.961	1.056.933	32	1.017.708	1.057.389	44	1.017.717	1.057.723
9	1.018.403	1.056.751	21	1.017.953	1.056.967	33	1.017.658	1.057.403	45	1.017.767	1.057.775
10	1.018.323	1.056.825	22	1.017.953	1.057.012	34	1.017.613	1.057.414	46	1.017.793	1.057.803
11	1.018.136	1.056.655	23	1.017.936	1.057.070	35	1.017.572	1.057.412	47	1.017.802	1.057.804
12	1.018.069	1.056.826	24	1.017.931	1.057.078	36	1.017.558	1.057.465	48	1.017.810	1.057.784
POLIGONO 2 CENTRO 1											
1	1.013.553	1.054.261	14	1.013.355	1.054.801	27	1.013.593	1.054.339	40	1.012.778	1.054.112
2	1.013.541	1.054.236	15	1.013.375	1.054.808	28	1.013.585	1.054.321	41	1.012.782	1.054.139
3	1.013.540	1.054.237	16	1.013.417	1.054.820	29	1.013.574	1.054.298	42	1.012.761	1.054.195
4	1.013.492	1.054.276	17	1.013.433	1.054.821	30	1.013.553	1.054.261	43	1.012.758	1.054.211
5	1.013.436	1.054.295	18	1.013.439	1.054.777	31	1.012.833	1.053.987	44	1.012.761	1.054.225
6	1.013.460	1.054.322	19	1.013.398	1.054.690	32	1.012.836	1.053.972	45	1.012.909	1.054.273
7	1.013.464	1.054.363	20	1.013.452	1.054.600	33	1.012.846	1.053.978	46	1.012.933	1.054.139
8	1.013.383	1.054.484	21	1.013.458	1.054.591	34	1.012.845	1.053.932	47	1.012.933	1.054.125
9	1.013.168	1.054.628	22	1.013.487	1.054.543	35	1.012.805	1.053.900	48	1.012.829	1.054.079
10	1.013.182	1.054.648	23	1.013.522	1.054.485	36	1.012.778	1.053.930	49	1.012.866	1.054.010
11	1.013.203	1.054.686	24	1.013.524	1.054.481	37	1.012.791	1.053.938			



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

COORDENADAS ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
12	1.013.235	1.054.722	25	1.013.602	1.054.354	38	1.012.742	1.054.080			
13	1.013.286	1.054.763	26	1.013.600	1.054.353	39	1.012.755	1.054.085			
POLIGONO 2 CENTRO 2											
1	1.015.245	1.052.914	5	1.015.089	1.052.827	9	1.015.047	1.053.030	13	1.015.237	1.052.963
2	1.015.213	1.052.884	6	1.015.002	1.052.873	10	1.015.081	1.052.998	14	1.015.254	1.052.959
3	1.015.160	1.052.819	7	1.014.988	1.052.882	11	1.015.110	1.053.071	15	1.015.245	1.052.914
4	1.015.150	1.052.805	8	1.014.971	1.052.889	12	1.015.192	1.053.040			

Artículo 120. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL. El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio es objeto de licencia construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones existentes, con destino a vivienda, comercio, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en el área de actividad en donde este se localiza.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros aspectos, la capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad, la capacidad de las redes de servicios públicos y las limitaciones para su ampliación, en los casos en que se prevean conexiones a sistemas colectivos. No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tipos de capacidad, o que no hayan contemplado en el proyecto las soluciones correspondientes, tales como ampliación de vías, acometida y/o "punto" de acueducto veredal, construcción de sistema propio de recolección y disposición de aguas residuales.

Las subdivisiones en suelo rural de más de 5 predios cuyo destino futuro sea vivienda deberán contemplar mínimo unas cesiones tipo A de por lo menos el 20% del área neta parcelable ANP.

Artículo 121. Licencias de construcción y de reconocimiento de construcciones y subdivisión predial rural en predios rurales cuya área es menor a la mínima permitida.- Los predios localizados en suelo rural y rural suburbano y sobre áreas de actividad en donde la vivienda del propietario y/o la vivienda campesina corresponden a uso principal, complementario y/o condicionado, cuya área sea menor de la mínima permitida en la respectiva área, podrán tramitar licencia de construcción y subdivisión predial rural, únicamente, en los siguientes casos:

- Cuando el predio se haya formado en virtud de alguna de las excepciones contempladas en el la ley 160 de 1994 y las demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, siempre que su área no sea menor de 500 M².
- Los predios que dispongan de cédula catastral, matrícula inmobiliaria, se encuentren debidamente desenglobados y hayan sido formados catastralmente hasta del 31 de diciembre de 2010, siempre que cumplan las siguientes condiciones: El uso de la construcción será para vivienda del propietario o vivienda campesina y el índice de ocupación, área máxima de construcción y número de viviendas sean los que se incluyen en el cuadro que hace parte del presente artículo, dentro de los rangos de área indicados en el mismo.
- Los predios producto de sentencia o providencia judicial o trámite notarial, siempre que su área no sea menor de 500 M² y cumplan con las siguientes condiciones:

Rango de área	Índice de ocupación	Área máxima de Construcción	No. Viviendas
Entre 500 y 1.000 M ²	12%	120 M ²	1
Entre 1.001 y 5.000 M ²	8%	150 M ²	1
Entre 5.001 y 10.000 M ²	5%	200 M ²	1



SUBCAPITULO 2

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL (UPR) – PARQUE MINERO INDUSTRIAL
(Suelo rural suburbano)

Artículo 122. FUNDAMENTO LEGAL. El presente subcapítulo se desarrolla con base en el parágrafo del artículo 7 del decreto 3600 de 2007, según el cual: “**PARÁGRAFO.** Los contenidos de las unidades de planificación rural que se establecen en el presente decreto podrán preverse directamente en el contenido rural de los planes de ordenamiento territorial”.

Artículo 123. DELIMITACIÓN. La delimitación del polígono de la Unidad de Planificación Rural – UPR del Parque Minero – Industrial PMI, del municipio de Cogua, es la que se señala a continuación y en el mapa UPR-PMI-02:

- Por el Norte: Sector El Olivo, vereda Neusa
- Por el Oriente: Con la vía Zipaquirá – Ubate
- Por el Sur: Con la vereda Susagua
- Por el Occidente: Con la Vereda Rincón Santo

Las coordenadas que delimitan el perímetro de la UPR del Parque Minero – Industrial, del municipio de Cogua, son las que se consignan a continuación:

COORDENADAS PARQUE MINERO INDUSTRIAL											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
POLIGONO 1 NORTE											
1	1.013.494	1.051.146	36	1.013.949	1.053.119	71	1.012.784	1.052.982	106	1.012.668	1.052.556
2	1.013.590	1.051.237	37	1.013.915	1.053.069	72	1.012.787	1.052.975	107	1.012.659	1.052.552
3	1.013.799	1.051.437	38	1.013.842	1.053.140	73	1.012.787	1.052.970	108	1.012.656	1.052.550
4	1.014.047	1.051.673	39	1.013.779	1.053.188	74	1.012.789	1.052.964	109	1.012.649	1.052.547
5	1.014.358	1.051.968	40	1.013.752	1.053.204	75	1.012.726	1.052.905	110	1.012.642	1.052.547
6	1.014.585	1.052.184	41	1.013.606	1.053.413	76	1.012.711	1.052.899	111	1.012.598	1.052.526
7	1.014.612	1.052.210	42	1.013.462	1.053.328	77	1.012.695	1.052.887	112	1.012.591	1.052.520
8	1.014.520	1.052.317	43	1.013.325	1.053.505	78	1.012.683	1.052.869	113	1.012.578	1.052.511
9	1.014.498	1.052.334	44	1.013.268	1.053.459	79	1.012.736	1.052.826	114	1.012.496	1.052.480
10	1.014.531	1.052.356	45	1.013.184	1.053.446	80	1.012.740	1.052.828	115	1.012.470	1.052.446
11	1.014.570	1.052.521	46	1.013.175	1.053.436	81	1.012.745	1.052.831	116	1.012.499	1.052.416
12	1.014.592	1.052.538	47	1.013.156	1.053.414	82	1.012.750	1.052.831	117	1.012.510	1.052.417
13	1.014.607	1.052.554	48	1.013.097	1.053.426	83	1.012.755	1.052.832	118	1.012.529	1.052.411
14	1.014.651	1.052.567	49	1.013.067	1.053.429	84	1.012.802	1.052.819	119	1.012.552	1.052.404
15	1.014.670	1.052.563	50	1.013.062	1.053.430	85	1.012.805	1.052.817	120	1.012.564	1.052.403
16	1.014.681	1.052.558	51	1.013.022	1.053.438	86	1.012.810	1.052.813	121	1.012.569	1.052.304
17	1.014.786	1.052.540	52	1.013.017	1.053.439	87	1.012.816	1.052.809	122	1.012.497	1.052.214
18	1.014.808	1.052.559	53	1.012.983	1.053.437	88	1.012.821	1.052.806	123	1.012.549	1.052.154
19	1.014.829	1.052.573	54	1.012.977	1.053.434	89	1.012.825	1.052.803	124	1.012.645	1.052.044
20	1.014.890	1.052.615	55	1.012.909	1.053.410	90	1.012.827	1.052.801	125	1.012.707	1.051.699
21	1.014.931	1.052.639	56	1.012.907	1.053.409	91	1.012.831	1.052.796	126	1.012.747	1.051.715
22	1.014.982	1.052.677	57	1.012.899	1.053.407	92	1.012.798	1.052.713	127	1.012.790	1.051.643
23	1.015.002	1.052.873	58	1.012.893	1.053.405	93	1.012.796	1.052.709	128	1.012.820	1.051.591
24	1.014.988	1.052.882	59	1.012.885	1.053.403	94	1.012.792	1.052.703	129	1.012.864	1.051.603
25	1.014.971	1.052.889	60	1.012.880	1.053.404	95	1.012.789	1.052.698	130	1.012.874	1.051.606
26	1.014.949	1.052.879	61	1.012.876	1.053.405	96	1.012.785	1.052.691	131	1.012.895	1.051.602
27	1.014.515	1.052.784	62	1.012.865	1.053.406	97	1.012.768	1.052.652	132	1.012.929	1.051.571



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

COORDENADAS PARQUE MINERO INDUSTRIAL											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
28	1.014.481	1.052.840	63	1.012.858	1.053.407	98	1.012.756	1.052.638	133	1.013.020	1.051.495
29	1.014.402	1.052.784	64	1.012.820	1.053.412	99	1.012.749	1.052.632	134	1.013.065	1.051.451
30	1.014.279	1.052.737	65	1.012.801	1.053.409	100	1.012.739	1.052.626	135	1.013.100	1.051.416
31	1.014.201	1.052.843	66	1.012.713	1.053.237	101	1.012.735	1.052.623	136	1.013.093	1.051.406
32	1.014.190	1.052.860	67	1.012.748	1.053.043	102	1.012.712	1.052.607	137	1.013.119	1.051.389
33	1.014.079	1.053.025	68	1.012.776	1.053.001	103	1.012.708	1.052.603	138	1.013.284	1.051.280
34	1.013.989	1.053.138	69	1.012.780	1.052.995	104	1.012.704	1.052.598	139	1.013.385	1.051.238
35	1.013.973	1.053.158	70	1.012.783	1.052.987	105	1.012.701	1.052.595	140	1.013.427	1.051.191
POLIGONO 2 SUR											
1	1.011.977	1.050.527	8	1.011.742	1.050.117	15	1.011.673	1.050.389	22	1.011.940	1.050.561
2	1.012.021	1.050.487	9	1.011.734	1.050.141	16	1.011.672	1.050.392	23	1.011.944	1.050.561
3	1.012.039	1.050.505	10	1.011.732	1.050.180	17	1.011.675	1.050.395	24	1.011.956	1.050.557
4	1.012.141	1.050.423	11	1.011.728	1.050.222	18	1.011.746	1.050.528	25	1.011.961	1.050.554
5	1.012.063	1.050.350	12	1.011.719	1.050.272	19	1.011.823	1.050.511	26	1.011.987	1.050.538
6	1.011.996	1.050.276	13	1.011.698	1.050.332	20	1.011.875	1.050.615	27	1.011.977	1.050.527
7	1.011.935	1.050.248	14	1.011.679	1.050.361	21	1.011.911	1.050.590			

Artículo 124. CONFORMACIÓN PREDIAL. Los predios que conforman el polígono de la Unidad de Planificación Rural - UPR del PARQUE MINERO INDUSTRIAL – PMI del municipio de Cogua son 247 y, en suma, tienen un área total de 351 hectáreas. La conformación predial es la siguiente:

PARQUE MINERO INDUSTRIAL PRINCIPAL							
CONFORMACION PREDIAL							
ID	NO. PREDIAL	AREA M2	AREA HAS	ID	NO. PREDIAL	AREA M2	AREA HAS
1	25200000000060377	3671,22	0,37	121	25200000000060903	3269,72	0,33
2	25200000000060648	2455,16	0,25	122	25200000000060379	15601,68	1,56
3	25200000000060365	10441,53	1,04	123	25200000000060372	21707,18	2,17
4	25200000000030842	11545,66	1,15	124	25200000000060378	4940,03	0,49
5	25200000000061003	42722,12	4,27	125	25200000000060427	29977,84	3,00
6	25200000000030001	4571,47	0,46	126	25200000000060826	4098,49	0,41
7	25200000000030004	21100,41	2,11	127	25200000000060827	9919,11	0,99
8	25200000000030002	4794,72	0,48	128	25200000000060374	473,48	0,05
9	25200000000030003	112096,00	11,21	129	25200000000060875	6005,71	0,60
10	25200000000030748	3718,83	0,37	130	25200000000060897	257,36	0,03
11	25200000000030747	3616,28	0,36	131	25200000000060874	255,56	0,03
12	25200000000030746	3890,52	0,39	132	25200000000060841	546,59	0,05
13	25200000000040546	2566,40	0,26	133	25200000000060373	3917,37	0,39
14	25200000000030745	2965,39	0,30	134	25200000000060829	3502,32	0,35
15	25200000000040058	16246,62	1,62	135	25200000000060369	1863,59	0,19
16	25200000000030764	497,51	0,05	136	25200000000060370	15082,81	1,51
17	25200000000030744	2756,14	0,28	137	25200000000060805	24421,86	2,44
18	25200000000030736	921,03	0,09	138	25200000000060366	10454,62	1,05
19	25200000000030010	2417,00	0,24	139	25200000000060713	3193,26	0,32
20	25200000000030765	258,18	0,03	140	25200000000060368	10895,42	1,09
21	25200000000030756	171,13	0,02	141	25200000000060675	3158,89	0,32
22	25200000000040059	65994,68	6,60	142	25200000000060367	7315,80	0,73
23	25200000000060928	888,45	0,09	143	25200000000030006	13134,75	1,31



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

PARQUE MINERO INDUSTRIAL PRINCIPAL							
CONFORMACION PREDIAL							
ID	NO. PREDIAL	AREA M2	AREA HAS	ID	NO. PREDIAL	AREA M2	AREA HAS
24	2520000000060440	365,00	0,04	144	2520000000030584	41801,55	4,18
25	2520000000060442	24078,66	2,41	145	2520000000030798	19337,37	1,93
26	2520000000060433	6547,72	0,65	146	2520000000030766	449,96	0,04
27	2520000000060434	6516,52	0,65	147	2520000000030008	19779,92	1,98
28	2520000000030650	12194,43	1,22	148	2520000000030009	16540,91	1,65
29	2520000000030048	11904,50	1,19	149	2520000000030012	23529,54	2,35
30	2520000000030050	7370,47	0,74	150	2520000000030742	3226,71	0,32
31	2520000000030641	289,47	0,03	151	2520000000069999	325,99	0,03
32	2520000000030717	207,17	0,02	152	2520000000061019	320052,58	32,01
33	2520000000061295	7307,67	0,73	153	2520000000060421	26468,24	2,65
34	2520000000061134	29213,63	2,92	154	2520000000060425	2710,31	0,27
35	2520000000060997	2470,77	0,25	155	2520000000060439	1800,45	0,18
36	2520000000061004	38,84	0,00	156	2520000000060927	3861,43	0,39
37	2520000000061198	365,90	0,04	157	2520000000060825	4049,51	0,40
38	2520000000060929	545,31	0,05	158	2520000000060428	4239,37	0,42
39	2520000000060788	72790,36	7,28	159	2520000000060430	61244,29	6,12
40	2520000000060787	53645,15	5,36	160	2520000000060824	3431,23	0,34
41	2520000000060534	140,02	0,01	161	2520000000060823	2874,32	0,29
42	2520000000060400	101799,11	10,18	162	2520000000060431	27585,61	2,76
43	2520000000060359	19602,57	1,96	163	2520000000060908	7620,61	0,76
44	2520000000060360	70483,92	7,05	164	2520000000060446	32832,15	3,28
45	2520000000060424	11443,29	1,14	165	2520000000060793	7674,32	0,77
46	2520000000060862	173,91	0,02	166	2520000000060447	8222,76	0,82
47	2520000000060432	451,85	0,05	167	2520000000060443	22427,25	2,24
48	2520000000060441	944,29	0,09	168	2520000000030067	393,47	0,04
49	2520000000060438	6473,24	0,65	169	2520000000030648	803,63	0,08
50	2520000000060435	10530,00	1,05	170	2520000000030043	206,18	0,02
51	2520000000060436	6509,03	0,65	171	2520000000030047	42,63	0,00
52	2520000000030797	7950,68	0,80	172	2520000000030731	169,06	0,02
53	2520000000030799	4340,72	0,43	173	2520000000030730	134,90	0,01
54	2520000000030020	8336,26	0,83	174	2520000000030057	2944,58	0,29
55	2520000000030721	251,58	0,03	175	2520000000030727	2,92	0,00
56	2520000000030663	776,14	0,08	176	2520000000060429	6722,82	0,67
57	2520000000060437	2542,87	0,25	177	2520000000060976	6357,89	0,64
58	2520000000030714	7838,12	0,78	178	2520000000060978	4896,88	0,49
59	2520000000030715	179,12	0,02	179	2520000000060979	5763,38	0,58
60	2520000000030710	3127,38	0,31	180	2520000000060801	38138,68	3,81
61	2520000000030713	3412,92	0,34	181	2520000000060977	6846,31	0,68
62	2520000000030711	2594,77	0,26	182	2520000000060531	22884,12	2,29
63	2520000000030829	8256,57	0,83	183	2520000000060413	105374,61	10,54
64	2520000000030658	12146,77	1,21	184	2520000000060529	13290,24	1,33
65	2520000000030826	279,70	0,03	185	2520000000060975	6662,26	0,67
66	2520000000030017	10839,72	1,08	186	2520000000061020	224,37	0,02
67	2520000000030667	1252,92	0,13	187	2520000000060872	30754,53	3,08
68	2520000000030811	556,85	0,06	188	2520000000060766	25131,49	2,51
69	2520000000030666	1044,78	0,10	189	2520000000060786	6251,14	0,63



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

PARQUE MINERO INDUSTRIAL PRINCIPAL							
CONFORMACION PREDIAL							
ID	NO. PREDIAL	AREA M2	AREA HAS	ID	NO. PREDIAL	AREA M2	AREA HAS
70	25200000000030015	7476,30	0,75	190	25200000000060767	52722,31	5,27
71	25200000000030011	36780,59	3,68	191	25200000000060448	8889,89	0,89
72	25200000000030013	3553,66	0,36	192	25200000000060451	14209,82	1,42
73	25200000000030743	19842,91	1,98	193	25200000000060745	9523,40	0,95
74	25200000000030042	79480,61	7,95	194	25200000000060450	7755,90	0,78
75	25200000000030014	6876,61	0,69	195	25200000000060449	6627,49	0,66
76	25200000000030623	19194,47	1,92	196	25200000000060996	139,23	0,01
77	25200000000030049	4187,71	0,42	197	25200000000030022	5812,56	0,58
78	25200000000061015	11,16	0,00	198	25200000000030651	24155,02	2,42
79	25200000000061133	194863,83	19,49	199	25200000000030712	3352,63	0,34
80	25200000000060398	26728,81	2,67	200	25200000000030021	9151,81	0,92
81	25200000000060913	14012,12	1,40	201	25200000000030016	82105,08	8,21
82	25200000000060399	13737,04	1,37	202	25200000000030617	454,77	0,05
83	25200000000061094	1021,93	0,10	203	25200000000030065	65,02	0,01
84	25200000000060641	2800,47	0,28	204	25200000000030063	85,89	0,01
85	25200000000061036	3524,72	0,35	205	25200000000030718	102,33	0,01
86	25200000000061035	2545,35	0,25	206	25200000000030726	12,39	0,00
87	25200000000061093	2328,91	0,23	207	25200000000030750	1028,53	0,10
88	25200000000061072	2500,51	0,25	208	25200000000030603	6925,33	0,69
89	25200000000040760	24396,90	2,44	209	25200000000030629	16845,98	1,68
90	25200000000040056	77913,67	7,79	210	25200000000030622	6478,47	0,65
91	25200000000040757	48727,67	4,87	211	25200000000030804	838,30	0,08
92	25200000000060415	19398,80	1,94	212	25200000000030097	9166,49	0,92
93	25200000000061106	8642,28	0,86	213	25200000000030098	250,12	0,03
94	25200000000060417	4547,46	0,45	214	25200000000060483	57,75	0,01
95	25200000000061018	6066,65	0,61	215	25200000000060482	16910,27	1,69
96	25200000000060419	5773,49	0,58	216	25200000000060838	681,73	0,07
97	25200000000060986	5988,48	0,60	217	25200000000030109	208,81	0,02
98	25200000000060387	1048,08	0,10	218	25200000000030106	302,63	0,03
99	25200000000060423	5442,07	0,54	219	25200000000060452	46879,51	4,69
100	25200000000060386	4194,61	0,42	220	25200000000060914	55,80	0,01
101	25200000000060418	28455,36	2,85	221	25200000000030834	6103,08	0,61
102	25200000000060985	5704,84	0,57	222	25200000000020349	22,80	0,00
103	25200000000060420	4413,03	0,44	223	25200000000020138	5,87	0,00
104	25200000000060422	4830,59	0,48	224	25200000000030897	7,52	0,00
105	25200000000060385	7666,17	0,77	225	25200000000030837	382,46	0,04
106	25200000000061002	144150,60	14,42	226	25200000000030825	430,21	0,04
107	25200000000060426	4129,70	0,41	227	25200000000030031	13214,89	1,32
108	25200000000060761	2279,21	0,23	228	25200000000030027	3020,79	0,30
109	25200000000060692	593,55	0,06	229	25200000000030024	23964,49	2,40
110	25200000000060384	3597,64	0,36	230	25200000000030646	9168,78	0,92
111	25200000000060382	2737,31	0,27	231	25200000000030924	18154,93	1,82
112	25200000000060697	8398,12	0,84	232	25200000000030023	12037,12	1,20
113	25200000000060388	4287,75	0,43	233	25200000000030758	10616,51	1,06
114	25200000000060383	3534,31	0,35	234	25200000000030923	30059,82	3,01
115	25200000000060381	23783,21	2,38	235	25200000000030871	1058,72	0,11



PARQUE MINERO INDUSTRIAL PRINCIPAL							
CONFORMACION PREDIAL							
ID	NO. PREDIAL	AREA M2	AREA HAS	ID	NO. PREDIAL	AREA M2	AREA HAS
116	25200000000060376	10025,06	1,00	236	25200000000030864	2840,74	0,28
117	25200000000060644	1993,05	0,20	237	25200000000030862	3252,56	0,33
118	25200000000060375	2020,75	0,20	238	25200000000030863	3392,71	0,34
119	25200000000060698	1583,30	0,16	239	25200000000061107	5463,45	0,55
120	25200000000060699	1683,52	0,17	240	25200000000030835	664,85	0,07
TOTAL						3395645,51	339,56
PARQUE MINERO INDUSTRIAL SECUNDARIO							
ID	NO. PREDIAL	AREA M2	AREA HAS	ID	AREA M2	AREA HAS	
1	25200000000030133	23322,67	2,33	5	25200000000030567	7201,88	0,72
2	25200000000030134	8609,31	0,86	6	25200000000030755	15071,90	1,51
3	25200000000030135	16862,09	1,69	7	25200000000030757	29687,79	2,97
4	25200000000030541	16340,53	1,63				
TOTAL						117096,17	11,71
TOTAL 2 AREAS						3512741,69	351,27

Artículo 125. OBJETIVOS. Los objetivos para el desarrollo y consolidación del área de la UPR del PARQUE MINERO INDUSTRIAL – PMI, son los siguientes:

- La conformación y constitución de un “Parque Minero - Industrial”, mediante de un marco de desarrollo sostenible.
- El ordenamiento de las actividades de extracción minera t fabricación de materiales de construcción.
- La armonización con los Sistemas Generales o Estructurantes definidos por el PBOT, que tienen directa incidencia en el contorno del área de la UPR. En este sentido se busca específicamente:
 1. La regulación de usos de las áreas de protección.
 2. Un aprovechamiento de las condiciones de accesibilidad y de transporte que goza el área de estudio.
 3. La configuración de un centro minero-industrial representativo y modelo a seguir en el sector.
 4. La generación de un proceso de desarrollo integral en la zona.
 5. La constitución de un conjunto suburbano de altas calidades espaciales en torno a su propuesta de espacio público y zonas verdes, como referente e imagen para el sector.
 6. La construcción del equipamiento colectivo como un proyecto de la UPR para uso de la fuerza laboral y de la población del Municipio en general.

Artículo 126. MODELO DE ORDENAMIENTO DE LA UPR DEL PARQUE MINERO INDUSTRIAL – PMI. El modelo de ordenamiento de la UPR es el que resulta de articular sobre el territorio los siguientes elementos:

- Una estructura urbanística general de configuración dispersa de acuerdo a la prediación existente.
- Una estructura ambiental de franja de borde de las rondas hídricas de las quebradas existentes en el área.
- Unas franjas de aislamiento ambiental de borde de la calzada de desaceleración, sobre la vía Zipaquirá-Ubate y la vía El Olivo-Cogua.

Artículo 127. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DE LA UPR DEL PARQUE MINERO INDUSTRIAL – PMI. Los sistemas que estructuran el territorio de la Unidad de Planificación Rural son los siguientes:

Creado con



1. La Estructura Ecológica Principal o Red Ambiental
2. El Sistema de Servicios Públicos o Red de Servicios Públicos
3. El Sistema Vial o Red de Movilidad
4. El Sistema de Espacios Públicos y El Sistema de Equipamientos Colectivos

Artículo 128. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Es el conjunto de áreas que conforman ecosistemas y constituyen el soporte ecológico y ambiental del territorio. Está conformado por las áreas de reserva para la protección del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y la defensa del paisaje.

El sistema ambiental primario y ecológico que soporta el territorio, tiene como fin garantizar la interacción de las diferentes actividades, con las áreas de reserva y protección del medio ambiente.

Artículo 129. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. La Estructura Ecológica Principal está conformada por las áreas de preservación ambiental y restauración de cauces de quebradas y por la franja de vía de la Autopista a Ubaté. La Estructura Ecológica Principal se presenta cartografiada en el Plano UPR-PMI-03.

Artículo 130. ÁREAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL Y RESTAURACIÓN DE RONDAS DE CUERPOS DE AGUA. Estas son las llamadas rondas, que en el área de la UPR se presentan respecto de las quebradas existentes en el área. Estas áreas corresponden a una franja de terreno de treinta (30) metros lineales medidos a partir de cada orilla del cauce de cada corriente de los diferentes cuerpos de agua, conforme a lo establecido en el Decreto 2811 de 1974 y en el Acuerdo 16 de la CAR. En el caso de los nacimientos esta será de 100 mts a la redonda.

Artículo 131. FRANJA DE VÍA. Corresponde a la franja de aislamiento vial de la Doble Calzada Autopista a Ubaté, en los términos establecidos en los artículos 1 y 2 de la Ley 1228 de 2008, es decir, tiene una dimensión de veinte (20) metros medidos a partir del eje de la calzada colindante con la UPR. Dado que a partir del borde de la calzada, existe una franja de terreno de propiedad de la concesión COMUNEROS, se entenderá que esta franja, respecto de la UPR, tendrá la dimensión que corresponda, en cada caso, a partir de los límites prediales y hasta completar los veinte (20) metros reglamentarios.

Artículo 132. ASIGNACIÓN DE USOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL DE LA UPR. Asígnense los siguientes usos a las diferentes áreas que conforman la estructura ecológica principal.

UPR - ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		Ficha NUG - R - 16
ÁREAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL Y RESTAURACIÓN DE RONDAS DE CUERPOS DE AGUA		
USOS		
Uso Principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.	
Usos Compatibles	Recreación pasiva o contemplativa.	
Usos Condicionados	Ninguno.	
Usos Prohibidos	Todos los demás.	

UPR - ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		Ficha No. NUG - - 17
FRANJA DE VÍA		
USOS		
Uso Principal	Aislamiento ambiental.	
Usos Compatibles	Ninguno.	
Usos Condicionados	Ninguno.	
Usos Prohibidos	Los demás.	



Parágrafo. Con el propósito de salvaguardar la integridad de otros espacios y escenarios naturales municipales y otros sectores de la economía local, las actividades de explotación y extracción de arcillas para el sector el Olivo, costado nororiental, quedan limitadas y restringidas a la cuenca de la quebrada Agua Sucia para lo cual las áreas de explotación dejarán los aislamientos necesarios, de tal manera que se conserven las área de divorcio natural de las aguas entre las cuencas de la quebrada Agua Sucia y la cuenca del Río Neusa.”

Artículo 133. PLAN DE INTERVENCIÓN EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. La intervención en la estructura ecológica principal, se refiere a todos los proyectos necesarios para garantizar el funcionamiento de cada uno de los elementos de la estructura. Son los que se relacionan a continuación:

1. Restauración y protección de las rondas de los cuerpos de agua existentes en el área.
2. Plantación, mantenimiento y protección de setos en la franja de control ambiental de la vía Doble Calzada a Ubaté.

Artículo 134. COMPONENTES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LA UPR. Son componentes del Sistema de Servicios Públicos de la UPR, los siguientes:

1. Sistema de acueducto: Se presenta en el Plano UPR-PMI-05 y en el Documento de diagnostico, Sector El Olivo.
2. Sistema de alcantarillado de aguas residuales: Se presenta en el Documento de diagnostico, Sector El Olivo.
3. Sistema de tratamiento de aguas residuales: UPR-PMI-06 y en el Documento de diagnostico, Sector El Olivo.
4. Sistema de disposición de residuos sólidos: El servicio de recolección y disposición de residuos sólidos será prestado por la oficina de servicios públicos de Cogua. Para la disposición de residuos peligrosos e industriales, cada una de las empresas deberá contar con una empresa autorizada por la autoridad ambiental para su recolección y disposición.
5. Redes de energía eléctrica, con su sistema de líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas y subestaciones eléctricas.
6. Redes de teléfono, con su sistema de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control.
7. Redes de gas natural.

Artículo 135. PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS. El plan de servicios públicos es el conjunto de acciones a través de las cuales se pretende dar cumplimiento a los objetivos acordados para la UPR:

1. Estudios, diseño y construcción de sistema de acueducto.
2. Estudios, diseño y construcción de sistema de Alcantarillado y Tratamiento de aguas residuales.
3. Construcción de redes de Acueducto, Alcantarillado de agua residuales y lluvias.

Artículo 136. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL. El sistema vial de la UPR está conformado por una vía arterial o de primer orden (Doble Calzada a Ubaté), una vía rural estructurante y demás vías locales. El Sistema Vial se presenta cartografiado en el Plano UPR-PMI-04. Plan Vial y Perfiles viales.

- La Vía Arterial o de Primer Orden: Vía nacional Doble Calzada Zipaquirá – Ubaté
- Vía urbana estructurante: Principal del Parque Minero Industrial, Vía El Olivo-Cogua
- Vías Locales: Vías localizadas al interior de la UPR.

Artículo 137. PERFILES VIALES. De acuerdo a su perfil, el cual puede incluir andenes, ciclo rutas, zonas verdes, calzadas, separadores y otros elementos, las vías locales del área de la UPR, se clasifican así:



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

PERFILES VIALES UPR (ML)											
Clasificación	Tipo de Vía	Identificación	Control ambiental	Cuneta	Semi-calzada	Separador	Semi-calzada	Cuneta	Ciclo Ruta	Control ambiental	Total de la sección
			IZQUIERDA			DERECHA					
V1	Vía Nacional	Vía Zipaquirá-Ubate	15	1	8	2	8	1	2	15	52
V2	Vía Segundo Orden	Vía El Olivo-Cogua	10	1	4		4	1	2	10	32
V3	Vías Tercer Orden	Vías internas	6	1	3		3	1		6	20

La expresión gráfica de los perfiles indicados en este artículo se presenta en el Plano CR – 04. Perfiles Viales y será utilizada para la determinación de las áreas de cesión, siempre que sea del caso.

Artículo 138. PLAN VIAL RURAL. El plan vial rural es el conjunto de acciones a través de las cuales se pretende dar cumplimiento a los objetivos para la UPR, es el siguiente:

1. Culminación proyecto de Doble Calzada Zipaquirá - Ubaté
2. Construcción de la vía principal de la UPR
3. Construcción de las vías locales internas de la UPR.
4. Construcción de la cazada de desaceleración.
5. Construcción de Ciclorutas
6. Construcción de paraderos

Artículo 139. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. El Sistema de espacios públicos y Equipamientos de la UPR, está conformado por los siguientes elementos (Mapa UPR-PMI-06):

1. Áreas verdes y andenes de los perfiles viales.
2. Rondas de protección de los cuerpos de agua.
3. Franja de control ambiental de las vías.

Artículo 140. PLAN DE ESPACIOS PÚBLICOS. El plan para el desarrollo del sistema de espacio público y equipamientos de la UPR, es el siguiente:

1. Construcción de zonas verdes de los perfiles viales.
2. Construcción de andenes
3. Programa de recuperación de espacio público en áreas de ronda.

Artículo 141. DE LOS USOS EN LA UPR

1. USOS MINERO EXTRACTIVOS. Son aquellos que se pueden dar en áreas donde existen explotaciones minero-extractivas que se encuentren dentro del polígono minero para el municipio de Cogua establecido por la Resolución 1197 de 2004 o la que la modifique, derogue o sustituya; y a su vez en áreas autorizadas por INGEOMINAS para explotaciones mineras (Polígonos correspondientes a los títulos mineros y/o contratos de concesión minera otorgados). En estas áreas se puede desarrollar este tipo de explotaciones procurando que después de la extracción de minerales se restauren estas áreas volviéndolas aptas para fines agropecuarios como eran originalmente dando cumplimiento a los planes de manejo ambiental que se encuentran en la CAR, a su vez realizando el respectivo mantenimiento en convenio ó acuerdo con la Administración Municipal de las vías municipales por donde transitan los vehículos que guardan relación con las explotaciones mineras existentes, regulando el horario de transito de los vehículos de carga pesada y finalmente el impacto paisajístico de dichas explotaciones. Estos usos se desarrollan en parte de Rincón Santo y parte de El Olivo, donde existen tanto explotaciones mineras en operación como áreas sin intervenir que se encuentran dentro de los polígonos



mineros autorizados por INGEOMINAS para el desarrollo de dicha actividad minero extractiva.

Son características propias del desarrollo de usos mineros, las siguientes:

- a. El establecimiento de áreas de aislamiento ambiental de, por lo menos 50 ML sobre las vías existentes, viviendas y/o escuelas contiguas a predios explotados y sobre el lindero de los predios vecinos.
- b. Contar con el título minero expedido por Ingeominas o la entidad que haga sus veces..
- c. Contar con licencia ambiental y/o permisos ambientales otorgados por autoridad ambiental competente.
- d. Presentar ante la autoridad ambiental competente el respectivo plan de restauración geomorfológica y restauración de la cobertura vegetal, secuencialmente con la explotación.

Parágrafo primero. A través de acuerdo municipal el Concejo incluirá la resolución que expida el MAVDT al EOT en reemplazo de la resolución 1197 de 2004, en lo concerniente al Municipio de Cogua.

Parágrafo segundo. Las áreas donde se realice explotaciones y/o centros de acopio de minerales existentes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Las vías municipales y públicas que sufran deterioro por parte de los diferentes vehículos pesados que guardan relación por las explotaciones mineras, deben ser construidas y/o restauradas y/o mantenidas mediante un convenio entre la Administración Municipal.
- b. Deben tener la totalidad de sus linderos en cerramientos de cerca viva.
- c. Las pilas de minerales dentro de los acopios deben estar debidamente cubiertas, con el fin de evitar emisiones atmosféricas.

3. INDUSTRIALES. Implican el desarrollo de actividades relativas, el uso de transformación de minerales y materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos derivados de estas materias primas. Para los fines de asignación de espacios territoriales, se pueden distinguir los siguientes tipos de industria:

1. **Industria Grupo II.** Corresponde a la Industria de mediano impacto ambiental conforme a la clasificación industrial aplicando la metodología del anexo No. 3 adoptado mediante el presente acuerdo.

2. **Industria Grupo III.** Corresponde a la Industria de alto impacto ambiental conforme a la clasificación industrial aplicando la metodología del anexo No. 3 adoptado mediante el presente acuerdo.

Parágrafo Tercero. En la solicitud de licencia de proyectos industriales el interesado deberá presentar la clasificación del uso industrial proyectado con la evaluación de impactos ambientales, de acuerdo con el anexo No. 3 requisito que debe cumplirse previo a la expedición de la respectiva licencia.

Parágrafo Cuarto. Para el caso de las industrias existentes, estas deberán realizar sus respectivas evaluaciones de impacto ambiental y urbanístico y compatibilizar su actividad con la caracterización y zonificación de las áreas de Actividad Industrial.

USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS. Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo a las características y cubrimiento del establecimiento, se pueden desarrollar los siguientes tipos de establecimientos de comercio y servicios:



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

1. **Comercio Grupo I.** Comercio y Servicios de Cobertura Local: Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin pero como parte de la edificación. Se considera compatible con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y social. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben, además, cumplir las siguientes condiciones:

- No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones.
- No requieren usos complementarios.
- No requieren zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías veredales.
- No requieren zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
- En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, si se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
- Los horarios que deben cumplir estos establecimientos serán los que establezca la Gerencia de Gobierno o quien haga sus veces.
- No se permite construir orinales o baños en el espacio público, y al interior de los establecimientos deben estar debidamente cubiertos.

Dentro de estos están:

- Restaurantes
- Tiendas
- Papelerías
- Misceláneas

2. **Comercio Grupo II:** Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que satisfacen demandas especializadas y generales del área minero-industrial. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones especializadas para el uso comercial y de servicios; En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbanístico, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. Estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

- a. Puede requerir de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodegaje.
- b. Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
- c. Generación mediana de empleo.
- d. Funcionan en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- e. Requiere de formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
- f. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.

Creado con



Tel: 302 500 0000

nitroPDF professional

descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional



Dentro de estos pueden desarrollarse:

- Bancos y/o entidades financieras
- Restaurantes de gran magnitud
- Supermercados
- Centros comerciales de tamaño mediano o pequeño
- Ferreterías
- Comercio de venta de materiales de construcción
- Oficinas de transporte
- Oficinas de EPS, AFP o ARP
- Oficinas de cajas de compensación
- Centros de oficinas
- Centros logísticos

3. **Comercio Grupo III:** Comprende aquellas actividades comerciales que en razón de la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con la actividad residencial y requieren localización especial y medidas apropiadas de implantación, tales que mitiguen los impactos generados.

Este tipo de comercio se puede presentar en dos modalidades:

- c. Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales, como por ejemplo, centros comerciales y centros empresariales.
- d. En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, por ejemplo, centros de exposiciones, lo cuales pueden formar o no, parte de los propios de la primera modalidad.

En general, estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

- h. Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
- i. Funciona en horarios laborales especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
- j. Genera afluencia y permanencia elevada de trabajadores.
- k. Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.
- l. Requiere de servicios complementarios instalados dentro del área de actividad.
- m. Tiende a estimular el desarrollo del Comercio Grupo II en sus inmediaciones.
- n. Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.

Pertencen al Comercio Grupo III, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio, las siguientes actividades:

- Venta de servicios técnicos: Talleres de ornamentación, carpinterías, aserraderos y similares.
- Bodegas de almacenamiento.
- Centros comerciales
- Servitecas de gran magnitud.
- Estaciones de servicio a vehículos, Lavaderos de vehículos, Lubricentros.
- Acopios de minerales, venta de materiales de construcción

Artículo 142. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN LA UPR. Sobre el área de la UPR se delimita el área de actividad minero-industrial, como puede observarse en el Plano F – 02. Áreas de Actividad.

Artículo 143. ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD. Para el Área de Actividad Industrial, localizada en la UPR, se asignan los usos del suelo conforme se indica a continuación:

UPR - ÁREA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA		Ficha No. NUG - R - 13
ÁREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS		
USOS		
Uso Principal	Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación. Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.	
Usos Compatibles	Recuperación de suelo y bosque nativo, recuperación de cobertura vegetal, y otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración	
Usos Condicionados	Producción forestal comercial, agropecuarios, Escombreras	
Usos Prohibidos	Los demás	

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA		Ficha No. NG – R – 18
AREA DE ACTIVIDAD MINERO - INDUSTRIAL		
USOS		
Uso Principal	Industria Grupo II, Industria Grupo III, Extracción de arcilla y materiales	
Usos Compatibles	Comercio Grupo I	
Usos Condicionados	Comercio Grupo II	
Usos Prohibidos	Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales de vivienda campestre, centros vacacionales, bares, tabernas, discotecas, casas de lenocinio y similares y los demás no contemplados.	

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA		Ficha No. NG – R – 19
AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS		
USOS		
Uso Principal	Comercio Grupo I, Comercio Grupo II	
Usos Compatibles	Industria Grupo II	
Usos Condicionados	Industria Grupo III	
Usos Prohibidos	Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales de vivienda campestre, centros vacacionales, bares, tabernas, discotecas, casas de lenocinio y similares y los demás no contemplados.	

Artículo 144. TIPOS DE DESARROLLO. Para los fines del presente decreto se consideran desarrollos aplicables a las áreas de actividad en suelo de la UPR, los siguientes:

1. Desarrollo por parcelación rural suburbana.
2. Desarrollo por construcción.

Artículo 145. DESARROLLO POR PARCELACIÓN RURAL SUBURBANA. Es aquel que orienta y regula la parcelación de los terrenos o conjunto de terrenos localizados en suelo rural suburbano, en el área de la UPR, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción.

Artículo 146. CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN CON DESTINO A USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS E INDUSTRIALES. Los propietarios de inmuebles objeto de tratamiento de parcelación, subdivisión predial con destino a usos comerciales y de servicios e industriales, en suelo rural suburbano del área de la UPR y los propietarios de inmuebles objeto de edificación con destino a usos comerciales y de servicios o minero - industriales deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio, las áreas correspondientes a las Cesiones Tipo A, es decir, con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, en una proporción equivalente al 10% como mínimo, del área neta.



Parágrafo primero. Las áreas de cesión obligatoria o Cesión Tipo A con destino a vías y espacio público, aplicables a proyectos localizados en el suelo rural suburbano objeto de la UPR, no podrán ser compensadas en dinero, ni podrán ser canjeadas por otros inmuebles.

Parágrafo segundo. De conformidad con lo regulado en el Art. 19 del Decreto 3600 de 2007, modificado por el Artículo 8 del Decreto 4066 de 2008, los proyectos en la modalidad de parque, conjunto o agrupación industrial se podrán aprobar con índice de ocupación superior al 30%, siempre y cuando las cesiones obligatorias a título gratuito, destinadas a espacio público, vías locales y equipamientos comunales, se incrementen. La cesión adicional debe ser proporcional al aumento de la mayor ocupación.

Artículo 147. CESIONES TIPO B EN DESARROLLO POR PARCELACIÓN RURAL: Las Cesiones Tipo B se exigirán en todos los proyectos de desarrollo por parcelación dentro del área de la UPR, independientemente del uso, siempre que estén bajo el régimen de propiedad horizontal. Corresponden al 5% del área neta.

Artículo 148. MANEJO SANITARIO EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN. No se aprobarán proyectos de desarrollo por parcelación en el suelo de la UPR, que no dispongan de concesión de agua otorgada por la autoridad ambiental y/o el suministro certificado por una empresa prestadora de servicios públicos legalmente constituida, la disponibilidad real de agua, sistema de potabilización o certificación de suministro de agua potable por parte del prestador del servicio, sistema de recolección y tratamiento de aguas residuales, permiso de vertimientos otorgado por la autoridad ambiental y sistema de recolección, manejo y disposición final de residuos sólidos.

Artículo 149. UNIDAD MINIMA DE ACTUACIÓN DEL SUELO SUBURBANO DE LA UPR. Conforme a lo establecido por el Decreto No. 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008, adóptese como unidad mínima de actuación, que es la superficie mínima de actuación que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano, en las áreas de actuación minero-industrial, dentro del suelo rural suburbano de la UPR, las siguientes:

1. Área de Actividad minero-Industrial en suelo rural suburbano
: 2 Hás.
2. Área de Actividad minero-Industrial en Parque Industrial en suelo rural suburbano
: 6 Hás.

Artículo 150. REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL SUBURBANO DE LA UPR. En los proyectos de parcelación en el área de la UPR, se aplicarán las siguientes reglas para la subdivisión, respecto del área neta parcelable:

1. Proyectos de parcelación, en modalidad de desarrollo individual:
 - a. Índice de Ocupación :
30%
 - b. Índice de Construcción :
90%
 - c. Área no ocupada, destinada a usos forestales, prados, jardines, huertos y similares: 70%, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR.
2. Proyectos de parcelación, en modalidad de Parque Industrial:
 - a. Índice de Ocupación :
50%



- b. Índice de Construcción :
120%
- c. Área no ocupada, destinada a usos forestales, prados, jardines, huertos y similares: 50%, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR.

Artículo 151. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN EN EL SUELO RURAL SUBURBANO DE LA UPR. El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio es objeto de licencia construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones existentes, con comercio, industria, según el uso permitido en el área de actividad en donde este se localiza.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros aspectos, la capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad, la capacidad de las redes de servicios públicos y las limitaciones para su ampliación, en los casos en que se prevean conexiones a sistemas colectivos. No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tipos de capacidad, o que no hayan contemplado en el proyecto las soluciones correspondientes, tales como ampliación de vías, ampliación de redes de acueducto y alcantarillado, construcción de acueducto o sistema propio de recolección y disposición de aguas residuales.

Artículo 152. NORMA URBANÍSTICA GENERAL. Adóptese la norma urbanística general aplicable al área de actividad en las que se encuentra zonificado el suelo rural suburbano de la UPR tal y como se presenta en el siguiente cuadro:

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD MINERO - INDUSTRIAL UPR			Ficha No. NUG – R - 29
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Industria	Industria	Comercio Grupo II
Tipo de edificación	Individual	Parque Industrial	Individual
Área mínima de Lote	20.000 M ²	60.000 M ²	5.000 M ²
Frente mínimo de lote	60 ML	100 ML	20 ML
Índice de Ocupación	0.3	0.5	0.7
Índice de Construcción	0.9	2.0	2.1
Retroceso	15 ML	15 ML	15 ML
Aislamiento Lateral	10 ML	15 ML	10 ML
Aislamiento Posterior	15 ML	15 ML	15 ML
Aislamiento contra vías	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial
Número máximo de Pisos	3	4	3
CRITERIOS			
Reforestación	70%	50%	Con especies nativas
Zonas De Descargue y/o espera de vehículos de transporte para entrar a descargar	Según diseño, al interior del predio		
Cerramientos	Transparencia mínima del 70% en todos los linderos o cercas vivas.		
CONDICIONAMIENTO DE USOS			
Los usos industriales deberán ser concebidos e implantados como industria tipo jardín, es decir, con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.			
Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.			
Minimización y reuso del recurso hídrico.			
Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.			
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.			
Áreas de maniobra de vehículos de carga y cuotas destinadas al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios.			
En las edificaciones industriales la altura máxima será de VEINTE (20 MTS); estas podrán diseñarse hasta en tres (3) pisos para el caso de Industria individual y de cuatro (4) pisos para parques industriales, sin que en ningún caso se modifique o altere los índices establecidos.			
En el caso de industrias que requieran instalación de equipos especiales para los procesos productivos, la altura podrá ser superior a 20 metros, pero exclusivamente para la parte de montaje de estos equipos.			



SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD MINERO - INDUSTRIAL UPR	Ficha No. NUG – R - 29
Los nuevos desarrollos de usos minero – industriales, solo podrá autorizarse a partir de la adopción de este acuerdo.	

CAPÍTULO 4

ORDENAMIENTO DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES.

Artículo 153. IDENTIFICACION DE LOS CENTROS POBLADOS. Los Centros Poblados Rurales de Cogua, son los siguientes:

Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial					
Municipio de Cogua					
CENTROS POBLADOS RURALES					
No.	Centro Poblado	Vereda	No.	Centro Poblado	Vereda
1	El Altico	Neusa	6	La Chapa	Rodamontal
2	Cascajal	Rodamontal	7	La Plazuela	Neusa
3	El Durazno	Rodamontal	8	Rincón Santo	Rincón Santo
4	El Mortiño	El Mortiño	9	San Antonio	Rodamontal
5	El Olivo	Neusa	10	Rodamontal	Rodamontal
11	Ojo de Agua	Neusa			

Artículo 154. DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES. En el municipio de Cogua, el perímetro de los Centros Poblados Rurales se delimita por las siguientes coordenadas (Mapa CR-04):

COORDENADAS CENTROS POBLADOS RURALES											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
POLIGONO 1 CPR EL ALTICO											
1	1.011.737	1.052.180	31	1.011.507	1.051.598	61	1.011.358	1.052.066	91	1.011.853	1.052.597
2	1.011.657	1.052.096	32	1.011.498	1.051.599	62	1.011.367	1.052.075	92	1.011.836	1.052.571
3	1.011.611	1.052.033	33	1.011.498	1.051.603	63	1.011.383	1.052.102	93	1.011.825	1.052.570
4	1.011.571	1.051.960	34	1.011.496	1.051.609	64	1.011.415	1.052.140	94	1.011.818	1.052.582
5	1.011.544	1.051.906	35	1.011.458	1.051.644	65	1.011.440	1.052.162	95	1.011.771	1.052.546
6	1.011.519	1.051.865	36	1.011.445	1.051.662	66	1.011.461	1.052.174	96	1.011.779	1.052.531
7	1.011.573	1.051.814	37	1.011.437	1.051.675	67	1.011.492	1.052.187	97	1.011.787	1.052.514
8	1.011.596	1.051.761	38	1.011.435	1.051.681	68	1.011.375	1.052.325	98	1.011.794	1.052.498
9	1.011.530	1.051.691	39	1.011.421	1.051.705	69	1.011.421	1.052.380	99	1.011.801	1.052.485
10	1.011.533	1.051.684	40	1.011.421	1.051.709	70	1.011.539	1.052.203	100	1.011.809	1.052.467
11	1.011.533	1.051.684	41	1.011.427	1.051.728	71	1.011.540	1.052.208	101	1.011.817	1.052.451
12	1.011.555	1.051.629	42	1.011.510	1.051.869	72	1.011.603	1.052.260	102	1.011.827	1.052.429
13	1.011.588	1.051.644	43	1.011.536	1.051.911	73	1.011.677	1.052.280	103	1.011.813	1.052.419
14	1.011.606	1.051.628	44	1.011.562	1.051.964	74	1.011.712	1.052.315	104	1.011.823	1.052.396
15	1.011.637	1.051.638	45	1.011.602	1.052.038	75	1.011.758	1.052.376	105	1.011.828	1.052.398
16	1.011.638	1.051.640	46	1.011.509	1.052.181	76	1.011.784	1.052.387	106	1.011.838	1.052.408
17	1.011.643	1.051.640	47	1.011.470	1.052.168	77	1.011.809	1.052.351	107	1.011.841	1.052.412
18	1.011.644	1.051.637	48	1.011.446	1.052.154	78	1.011.820	1.052.316	108	1.011.858	1.052.435
19	1.011.679	1.051.647	49	1.011.424	1.052.135	79	1.011.804	1.052.266	109	1.011.869	1.052.456
20	1.011.710	1.051.653	50	1.011.391	1.052.096	80	1.011.737	1.052.180	110	1.011.877	1.052.471
21	1.011.718	1.051.643	51	1.011.381	1.052.080	81	1.012.023	1.052.613	111	1.011.878	1.052.475
22	1.011.695	1.051.638	52	1.011.408	1.052.044	82	1.012.000	1.052.625	112	1.011.888	1.052.488



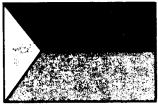
CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

COORDENADAS CENTROS POBLADOS RURALES											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
23	1.011.670	1.051.630	53	1.011.361	1.051.906	83	1.011.995	1.052.628	113	1.011.898	1.052.496
24	1.011.667	1.051.627	54	1.011.321	1.051.913	84	1.011.972	1.052.642	114	1.011.907	1.052.503
25	1.011.605	1.051.615	55	1.011.291	1.052.017	85	1.011.970	1.052.644	115	1.011.916	1.052.505
26	1.011.568	1.051.607	56	1.011.246	1.052.017	86	1.011.941	1.052.656	116	1.011.918	1.052.507
27	1.011.568	1.051.607	57	1.011.206	1.052.033	87	1.011.937	1.052.659	117	1.011.932	1.052.521
28	1.011.551	1.051.593	58	1.011.183	1.052.036	88	1.011.911	1.052.681	118	1.011.944	1.052.533
29	1.011.546	1.051.591	59	1.011.179	1.052.079	89	1.011.899	1.052.667	119	1.011.983	1.052.566
30	1.011.529	1.051.595	60	1.011.294	1.052.176	90	1.011.881	1.052.640	120	1.011.984	1.052.568
POLIGONO 2 CPR CASCAJAL											
1	1.010.750	1.052.891	10	1.010.874	1.052.684	19	1.010.621	1.052.760	28	1.010.690	1.053.019
2	1.010.725	1.052.865	11	1.010.866	1.052.672	20	1.010.549	1.052.873	29	1.010.825	1.053.004
3	1.010.690	1.052.840	12	1.010.666	1.052.611	21	1.010.650	1.052.908	30	1.010.705	1.052.628
4	1.010.752	1.052.770	13	1.010.575	1.052.570	22	1.010.644	1.052.911	31	1.010.762	1.052.539
5	1.010.793	1.052.714	14	1.010.579	1.052.603	23	1.010.645	1.052.912	32	1.010.854	1.052.549
6	1.010.826	1.052.692	15	1.010.564	1.052.627	24	1.010.663	1.052.911	33	1.010.916	1.052.654
7	1.010.852	1.052.817	16	1.010.489	1.052.592	25	1.010.668	1.052.937			
8	1.010.880	1.052.840	17	1.010.438	1.052.664	26	1.010.687	1.052.986			
9	1.010.920	1.052.806	18	1.010.559	1.052.732	27	1.010.690	1.053.003			
POLIGONO 3 CPR EL DURAZNO											
1	1.011.221	1.054.175	18	1.011.018	1.053.666	35	1.011.375	1.053.445	52	1.011.595	1.053.307
2	1.011.181	1.054.172	19	1.011.074	1.053.713	36	1.011.388	1.053.458	53	1.011.577	1.053.315
3	1.011.168	1.054.172	20	1.011.090	1.053.721	37	1.011.413	1.053.483	54	1.011.545	1.053.329
4	1.011.139	1.054.172	21	1.011.095	1.053.724	38	1.011.429	1.053.501	55	1.011.509	1.053.344
5	1.011.123	1.054.171	22	1.011.108	1.053.728	39	1.011.439	1.053.509	56	1.011.476	1.053.353
6	1.011.105	1.054.171	23	1.011.164	1.053.738	40	1.011.374	1.053.559	57	1.011.432	1.053.361
7	1.011.084	1.054.171	24	1.011.184	1.053.750	41	1.011.344	1.053.584	58	1.011.394	1.053.375
8	1.011.103	1.053.932	25	1.011.202	1.053.758	42	1.011.298	1.053.855	59	1.011.356	1.053.385
9	1.011.041	1.053.892	26	1.011.219	1.053.761	43	1.011.260	1.054.032	60	1.011.341	1.053.387
10	1.011.016	1.053.823	27	1.011.183	1.053.439	44	1.011.230	1.054.146	61	1.011.355	1.053.373
11	1.010.981	1.053.816	28	1.011.235	1.053.424	45	1.011.534	1.053.114	62	1.011.370	1.053.358
12	1.010.927	1.053.798	29	1.011.263	1.053.418	46	1.011.609	1.053.159	63	1.011.389	1.053.341
13	1.010.921	1.053.793	30	1.011.272	1.053.416	47	1.011.624	1.053.177	64	1.011.398	1.053.331
14	1.010.910	1.053.781	31	1.011.283	1.053.413	48	1.011.664	1.053.232	65	1.011.435	1.053.266
15	1.010.904	1.053.774	32	1.011.308	1.053.404	49	1.011.690	1.053.273	66	1.011.459	1.053.214
16	1.010.894	1.053.752	33	1.011.348	1.053.418	50	1.011.659	1.053.287	67	1.011.477	1.053.188
17	1.010.892	1.053.747	34	1.011.358	1.053.430	51	1.011.621	1.053.299	68	1.011.517	1.053.132
POLIGONO 4 CPR EL MORTIÑO											
1	1.014.450	1.049.979	20	1.015.118	1.050.848	39	1.015.425	1.050.589	58	1.015.325	1.050.065
2	1.014.643	1.050.103	21	1.015.276	1.050.961	40	1.015.341	1.050.489	59	1.015.282	1.050.005
3	1.014.621	1.050.137	22	1.015.420	1.050.809	41	1.015.339	1.050.473	60	1.015.164	1.049.941
4	1.014.839	1.050.197	23	1.015.376	1.050.858	42	1.015.360	1.050.463	61	1.015.246	1.049.844
5	1.014.859	1.050.167	24	1.015.374	1.050.857	43	1.015.456	1.050.387	62	1.015.291	1.049.811
6	1.014.941	1.050.197	25	1.015.565	1.050.950	44	1.015.425	1.050.325	63	1.015.229	1.049.758
7	1.014.960	1.050.163	26	1.015.664	1.050.848	45	1.015.481	1.050.284	64	1.015.222	1.049.764
8	1.015.019	1.050.219	27	1.015.767	1.050.741	46	1.015.486	1.050.273	65	1.015.220	1.049.762
9	1.014.770	1.050.406	28	1.015.724	1.050.705	47	1.015.271	1.050.186	66	1.015.203	1.049.780
10	1.014.850	1.050.486	29	1.015.689	1.050.747	48	1.015.265	1.050.188	67	1.015.137	1.049.694
11	1.015.020	1.050.359	30	1.015.672	1.050.706	49	1.015.202	1.050.162	68	1.014.970	1.049.835



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

COORDENADAS CENTROS POBLADOS RURALES											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
12	1.015.023	1.050.363	31	1.015.595	1.050.753	50	1.015.185	1.050.158	69	1.014.977	1.049.843
13	1.015.072	1.050.326	32	1.015.550	1.050.664	51	1.015.256	1.050.108	70	1.014.809	1.049.990
14	1.015.123	1.050.454	33	1.015.544	1.050.657	52	1.015.266	1.050.127	71	1.014.771	1.049.976
15	1.015.173	1.050.569	34	1.015.556	1.050.644	53	1.015.301	1.050.109	72	1.014.696	1.049.909
16	1.015.159	1.050.584	35	1.015.596	1.050.603	54	1.015.306	1.050.116	73	1.014.593	1.049.921
17	1.015.012	1.050.699	36	1.015.557	1.050.572	55	1.015.313	1.050.098	74	1.014.633	1.049.865
18	1.015.006	1.050.717	37	1.015.485	1.050.639	56	1.015.322	1.050.093	75	1.014.513	1.049.888
19	1.015.039	1.050.785	38	1.015.430	1.050.584	57	1.015.312	1.050.072			
POLIGONO 5 CPR EL OLIVO											
1	1.015.334	1.052.839	11	1.014.890	1.052.615	21	1.014.550	1.052.369	31	1.015.002	1.052.529
2	1.015.245	1.052.914	12	1.014.808	1.052.559	22	1.014.498	1.052.334	32	1.015.102	1.052.622
3	1.015.149	1.052.803	13	1.014.735	1.052.500	23	1.014.510	1.052.329	33	1.015.191	1.052.705
4	1.015.089	1.052.827	14	1.014.690	1.052.550	24	1.014.606	1.052.356	34	1.015.267	1.052.776
5	1.015.066	1.052.771	15	1.014.635	1.052.566	25	1.014.674	1.052.406	35	1.015.255	1.052.913
6	1.015.076	1.052.767	16	1.014.607	1.052.554	26	1.014.663	1.052.566	36	1.015.213	1.052.884
7	1.015.048	1.052.734	17	1.014.584	1.052.530	27	1.014.739	1.052.330	37	1.015.160	1.052.819
8	1.014.992	1.052.697	18	1.014.556	1.052.514	28	1.014.763	1.052.307			
9	1.014.999	1.052.689	19	1.014.544	1.052.513	29	1.014.873	1.052.413			
10	1.014.892	1.052.611	20	1.014.493	1.052.469	30	1.014.925	1.052.466			
POLIGONO 6 CPR LA CHAPA											
1	1.007.587	1.050.204	29	1.008.099	1.049.898	57	1.008.240	1.050.120	85	1.008.052	1.050.267
2	1.007.524	1.050.220	30	1.008.104	1.049.902	58	1.008.208	1.050.153	86	1.008.094	1.050.194
3	1.007.502	1.049.938	31	1.008.124	1.049.889	59	1.008.155	1.050.199	87	1.008.122	1.050.133
4	1.007.520	1.049.906	32	1.008.156	1.049.892	60	1.008.092	1.050.259	88	1.008.132	1.050.120
5	1.007.555	1.049.895	33	1.008.172	1.049.890	61	1.008.064	1.050.299	89	1.008.163	1.050.107
6	1.007.593	1.049.913	34	1.008.191	1.049.900	62	1.008.147	1.050.463	90	1.008.180	1.050.106
7	1.007.683	1.049.910	35	1.008.198	1.049.907	63	1.008.125	1.050.476	91	1.008.197	1.050.102
8	1.007.713	1.049.902	36	1.008.198	1.049.915	64	1.007.947	1.050.537	92	1.008.219	1.050.077
9	1.007.728	1.049.900	37	1.008.221	1.049.934	65	1.007.707	1.050.609	93	1.008.248	1.050.023
10	1.007.744	1.049.905	38	1.008.220	1.049.915	66	1.007.692	1.050.629	94	1.008.255	1.050.016
11	1.007.751	1.049.908	39	1.008.239	1.049.904	67	1.007.688	1.050.624	95	1.008.247	1.050.005
12	1.007.763	1.049.909	40	1.008.262	1.049.904	68	1.007.702	1.050.607	96	1.008.226	1.049.961
13	1.007.770	1.049.905	41	1.008.271	1.049.911	69	1.007.662	1.050.539	97	1.008.190	1.049.963
14	1.007.781	1.049.899	42	1.008.272	1.049.937	70	1.007.679	1.050.521	98	1.008.167	1.049.955
15	1.007.787	1.049.894	43	1.008.293	1.049.933	71	1.007.686	1.050.514	99	1.008.084	1.050.005
16	1.007.802	1.049.886	44	1.008.312	1.049.942	72	1.007.695	1.050.511	100	1.008.065	1.050.019
17	1.007.826	1.049.901	45	1.008.328	1.049.963	73	1.007.707	1.050.511	101	1.008.035	1.049.970
18	1.007.842	1.049.908	46	1.008.336	1.049.962	74	1.007.722	1.050.501	102	1.007.982	1.049.979
19	1.007.867	1.049.907	47	1.008.369	1.049.929	75	1.007.737	1.050.486	103	1.007.967	1.049.987
20	1.007.895	1.049.902	48	1.008.378	1.049.926	76	1.007.779	1.050.439	104	1.007.955	1.049.995
21	1.007.908	1.049.902	49	1.008.386	1.049.934	77	1.007.800	1.050.423	105	1.007.921	1.050.005
22	1.007.948	1.049.914	50	1.008.390	1.049.971	78	1.007.826	1.050.414	106	1.007.852	1.050.046
23	1.007.968	1.049.911	51	1.008.379	1.049.988	79	1.007.901	1.050.417	107	1.007.822	1.050.053
24	1.007.994	1.049.918	52	1.008.367	1.049.993	80	1.007.914	1.050.413	108	1.007.812	1.050.050
25	1.008.008	1.049.913	53	1.008.319	1.049.990	81	1.007.973	1.050.365	109	1.007.666	1.050.095
26	1.008.030	1.049.900	54	1.008.312	1.050.005	82	1.008.014	1.050.311	110	1.007.622	1.050.105
27	1.008.043	1.049.899	55	1.008.304	1.050.011	83	1.008.036	1.050.281	111	1.007.580	1.050.121
28	1.008.068	1.049.893	56	1.008.260	1.050.085	84	1.008.048	1.050.269	112	1.007.511	1.050.140



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

COORDENADAS CENTROS POBLADOS RURALES											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
POLIGONO 7 CPR LA PLAZUELA											
1	1.013.300	1.054.773	10	1.013.544	1.054.872	19	1.013.332	1.055.127	28	1.013.096	1.054.993
2	1.013.375	1.054.808	11	1.013.547	1.054.918	20	1.013.330	1.055.143	29	1.013.095	1.054.965
3	1.013.433	1.054.820	12	1.013.565	1.054.958	21	1.013.321	1.055.153	30	1.013.099	1.054.943
4	1.013.484	1.054.826	13	1.013.551	1.054.964	22	1.013.241	1.054.961	31	1.013.095	1.054.928
5	1.013.522	1.054.796	14	1.013.532	1.054.962	23	1.013.161	1.055.005	32	1.013.085	1.054.914
6	1.013.565	1.054.774	15	1.013.505	1.054.989	24	1.013.146	1.055.018	33	1.013.068	1.054.906
7	1.013.574	1.054.767	16	1.013.399	1.055.094	25	1.013.131	1.055.021	34	1.013.041	1.054.904
8	1.013.596	1.054.786	17	1.013.374	1.055.103	26	1.013.093	1.055.004	35	1.013.167	1.054.839
9	1.013.558	1.054.826	18	1.013.355	1.055.115	27	1.013.091	1.054.994	36	1.013.283	1.055.061
POLIGONO 8 CPR RINCON SANTO											
1	1.012.152	1.051.696	13	1.012.543	1.051.373	25	1.012.322	1.051.396	37	1.012.138	1.051.537
2	1.012.023	1.051.572	14	1.012.473	1.051.424	26	1.012.302	1.051.414	38	1.012.104	1.051.783
3	1.012.191	1.051.624	15	1.012.492	1.051.435	27	1.012.278	1.051.404	39	1.012.067	1.051.774
4	1.012.214	1.051.596	16	1.012.538	1.051.468	28	1.012.261	1.051.399	40	1.011.997	1.051.749
5	1.012.260	1.051.527	17	1.012.585	1.051.412	29	1.012.243	1.051.394	41	1.011.929	1.051.707
6	1.012.294	1.051.467	18	1.012.548	1.051.369	30	1.012.235	1.051.392	42	1.011.881	1.051.685
7	1.012.302	1.051.447	19	1.012.554	1.051.364	31	1.012.233	1.051.401	43	1.011.926	1.051.590
8	1.012.384	1.051.391	20	1.012.526	1.051.326	32	1.012.233	1.051.452	44	1.011.942	1.051.577
9	1.012.368	1.051.377	21	1.012.487	1.051.274	33	1.012.208	1.051.455	45	1.011.976	1.051.577
10	1.012.412	1.051.352	22	1.012.445	1.051.315	34	1.012.135	1.051.487			
11	1.012.454	1.051.321	23	1.012.407	1.051.344	35	1.012.142	1.051.534			
12	1.012.482	1.051.292	24	1.012.373	1.051.363	36	1.012.078	1.051.561			
POLIGONO 9 CPR SAN ANTONIO											
1	1.010.483	1.051.325	11	1.010.349	1.051.965	21	1.010.674	1.051.756	31	1.010.574	1.051.376
2	1.010.480	1.051.364	12	1.010.399	1.051.940	22	1.010.705	1.051.702	32	1.010.530	1.051.349
3	1.010.464	1.051.386	13	1.010.471	1.051.937	23	1.010.715	1.051.669	33	1.010.521	1.051.349
4	1.010.434	1.051.420	14	1.010.490	1.051.931	24	1.010.714	1.051.668	34	1.010.510	1.051.340
5	1.010.365	1.051.517	15	1.010.519	1.051.907	25	1.010.715	1.051.664	35	1.010.484	1.051.344
6	1.010.245	1.051.710	16	1.010.421	1.051.842	26	1.010.665	1.051.615	36	1.010.455	1.051.394
7	1.010.285	1.051.765	17	1.010.482	1.051.804	27	1.010.612	1.051.565	37	1.010.357	1.051.963
8	1.010.385	1.051.851	18	1.010.547	1.051.771	28	1.010.652	1.051.498	38	1.010.381	1.051.945
9	1.010.287	1.051.941	19	1.010.588	1.051.826	29	1.010.691	1.051.421	39	1.010.384	1.051.950
10	1.010.280	1.051.970	20	1.010.639	1.051.803	30	1.010.645	1.051.423	40	1.010.434	1.051.937
POLIGONO 10 CPR RODAMONTAL											
1	1.009.121	1.051.043	26	1.009.162	1.051.937	51	1.009.335	1.051.637	76	1.009.379	1.051.231
2	1.009.258	1.050.967	27	1.009.153	1.051.971	52	1.009.339	1.051.633	77	1.009.363	1.051.210
3	1.009.232	1.051.034	28	1.009.150	1.051.970	53	1.009.351	1.051.611	78	1.009.405	1.051.209
4	1.009.196	1.051.047	29	1.009.147	1.051.996	54	1.009.367	1.051.603	79	1.009.420	1.051.204
5	1.009.102	1.051.173	30	1.009.184	1.052.001	55	1.009.370	1.051.603	80	1.009.430	1.051.193
6	1.009.098	1.051.176	31	1.009.185	1.052.004	56	1.009.381	1.051.597	81	1.009.398	1.051.168
7	1.009.097	1.051.180	32	1.009.229	1.052.004	57	1.009.385	1.051.593	82	1.009.344	1.051.126
8	1.008.999	1.051.313	33	1.009.233	1.052.033	58	1.009.390	1.051.593	83	1.009.299	1.051.167
9	1.008.936	1.051.419	34	1.009.241	1.052.056	59	1.009.396	1.051.603	84	1.009.278	1.051.137
10	1.008.965	1.051.512	35	1.009.249	1.052.073	60	1.009.399	1.051.606	85	1.009.251	1.051.096
11	1.008.961	1.051.553	36	1.009.262	1.052.089	61	1.009.399	1.051.608	86	1.009.228	1.051.060
12	1.008.995	1.051.609	37	1.009.267	1.052.106	62	1.009.401	1.051.611	87	1.009.248	1.051.034
13	1.009.023	1.051.673	38	1.009.276	1.052.100	63	1.009.402	1.051.619	88	1.009.261	1.050.996

COORDENADAS CENTROS POBLADOS RURALES											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
14	1.009.107	1.051.633	39	1.009.341	1.052.015	64	1.009.404	1.051.620	89	1.009.260	1.050.945
15	1.009.140	1.051.715	40	1.009.396	1.051.939	65	1.009.412	1.051.616	90	1.009.255	1.050.887
16	1.009.140	1.051.715	41	1.009.346	1.051.889	66	1.009.427	1.051.617	91	1.009.256	1.050.846
17	1.009.164	1.051.773	42	1.009.250	1.051.792	67	1.009.431	1.051.615	92	1.009.246	1.050.846
18	1.009.155	1.051.780	43	1.009.254	1.051.777	68	1.009.432	1.051.613	93	1.009.201	1.050.861
19	1.009.129	1.051.790	44	1.009.247	1.051.754	69	1.009.436	1.051.609	94	1.009.169	1.050.872
20	1.009.106	1.051.805	45	1.009.233	1.051.729	70	1.009.438	1.051.600	95	1.009.143	1.050.881
21	1.009.170	1.051.836	46	1.009.261	1.051.698	71	1.009.447	1.051.594	96	1.009.093	1.050.903
22	1.009.181	1.051.886	47	1.009.279	1.051.677	72	1.009.316	1.051.413	97	1.009.084	1.050.910
23	1.009.188	1.051.935	48	1.009.299	1.051.660	73	1.009.327	1.051.367	98	1.009.072	1.050.912
24	1.009.173	1.051.932	49	1.009.302	1.051.653	74	1.009.328	1.051.332	99	1.009.121	1.051.043
25	1.009.174	1.051.939	50	1.009.315	1.051.643	75	1.009.322	1.051.292			
POLIGONO 11 CPR OJO DE AGUA											
1	1.012.359	1.054.033	7	1.012.321	1.053.766	13	1.012.249	1.053.572	19	1.012.069	1.054.030
2	1.012.367	1.054.040	8	1.012.358	1.053.723	14	1.012.225	1.053.628	20	1.012.107	1.054.072
3	1.012.414	1.054.000	9	1.012.388	1.053.685	15	1.012.221	1.053.625	21	1.012.122	1.054.092
4	1.012.342	1.053.928	10	1.012.493	1.053.501	16	1.012.194	1.053.682	22	1.012.181	1.054.028
5	1.012.394	1.053.831	11	1.012.281	1.053.382	17	1.012.137	1.053.762	23	1.012.217	1.054.061
6	1.012.399	1.053.826	12	1.012.177	1.053.520	18	1.012.238	1.053.845	24	1.012.285	1.054.099

Artículo 155. LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA EN LOS CENTROS POBLADOS RURALES. Para las áreas de protección de los recursos naturales existentes en los Centros Poblados Rurales, se determinan los componentes y usos así:

1. Componentes de la estructura ecológica principal

El sistema de áreas protegidas existentes dentro de los Centros Poblados Rurales, esta conformado por:

- Los ríos y quebradas
- Las áreas de conservación del sistema hídrico.

1.1 Áreas de conservación del sistema hídrico

Son el conjunto de áreas de preservación ambiental y restauración de cauces de ríos y quebradas, entendiéndose la zona de preservación y los cuerpos de agua como una unidad ecológica. Dentro de los Centros Poblados Rurales se consideran áreas de conservación del sistema hídrico, las áreas periféricas a cauces naturales de agua.

1.2. Usos de las áreas de conservación del sistema hídrico

Los usos de las áreas de conservación del sistema hídrico son los que se indican a continuación:

AREAS DE CONSERVACION DEL SISTEMA HIDRICO	
Uso Principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos; conformación de la malla ambiental.
Usos Compatibles	Recreación pasiva o contemplativa.
Usos Condicionados	Instalación de redes de servicios públicos, construcción de obras de protección de las márgenes, senderos de tránsito peatonal, estructuras requeridas para la continuidad de la malla vial.
Usos Prohibidos	Los demás



2. Las áreas de protección de infraestructura de servicios públicos.

Corresponden a las unidades territoriales en donde existen en la actualidad obras de infraestructura para la prestación de servicios públicos y aquellas que en el futuro se dediquen a igual fin, dentro de los polígonos que definen los Centros Poblados Rurales.

2.1 Usos de las áreas de protección de infraestructura de servicios públicos

Los usos de las áreas de protección de la infraestructura de servicios públicos son los que se indican a continuación:

AREA DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS	
Uso Principal	Infraestructura para los sistemas de conducción y distribución de agua potable, recolección y tratamiento de vertimientos líquidos, conducción y distribución de energía eléctrica y gas domiciliario.
Usos Compatibles	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
Usos Condicionados	Recreación pasiva o contemplativa.
Usos Prohibidos	Todos los demás.

3. Medidas para áreas de la EEP

Con el propósito de garantizar el uso adecuado de las áreas de conservación y protección del sistema hídrico y procurar el cumplimiento de las funciones de conservación y protección asignadas, las autoridades competentes para atender los asuntos propios del desarrollo económico municipal, en conjunto con las autoridades de planeación del Municipio, adelantarán las gestiones necesarias a fin de diseñar, implementar y ejecutar, durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus decretos reglamentarios, programas integrales dirigidos a la divulgación, capacitación, sensibilización, recuperación y protección de las rondas de los ríos y quebradas y demás cuerpos de agua existentes dentro de la jurisdicción municipal.

Artículo 156. USOS EN LOS CENTROS POBLADOS RURALES. Se definen los siguientes usos para los predios que conforman los centros poblados:

SUELO RURAL - CENTROS POBLADOS		Ficha No. NUG – R – 15
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
USOS		
Uso Principal	Vivienda Unifamiliar	
Usos Compatibles	Comercio y Servicios Grupo I y II, Dotacional Grupo I.	
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II.	
Usos Prohibidos	Los demás	

Artículo 157. NORMAS PARA TRATAMIENTO DESARROLLO POR DE PARCELACIÓN EN LOS CENTROS POBLADOS RURALES. El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos susceptibles de ser parcelados, no parcelados, localizados dentro de los Centros poblados Rurales.

a. Conformación de la red vial local en proyectos de parcelación.

Las vías que conformen la red vial local de uso público deberán ser cedidas por el titular de la licencia de subdivisión al Municipio, a título gratuito, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:

- Generación de malla vehicular continúa.
- Accesos al sistema vial principal diseñados de acuerdo con las normas municipales.

Creado con



El petionario presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la subdivisión, la propuesta del perfil de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación de servicios, dotación, arborización y ornamentación, siempre que sea del caso.

Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito, salvo para fines de control y/o seguridad, por parte de las autoridades o sus concesionarios, debidamente autorizados por la Gerencia de Planeación.

b. Cesiones tipo A.

Las Cesiones Tipo A corresponden a las áreas destinadas al equipamiento comunal público, las zonas verdes, el espacio público efectivo y al sistema vial del cual hacen parte las áreas de complementación vial. En los proyectos de subdivisión, estas cesiones serán de mínimo el 15 % del área neta susceptible de subdividir, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

Equipamiento comunal público: mínimo el 5%
Sistema de Espacio público: mínimo el 10%
Sistema vial local: Las requeridas por el proyecto

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al Municipio y/o a los adquirientes de los lotes, debidamente empujadas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por las autoridades municipales de planeación, entidad ante la cual debe tramitarse, igualmente, la licencia para las construcciones previstas en estas zonas.

Se consideran cesiones Tipo A, las áreas denominadas **Zonas de Complementación del Sistema Vial** y tienen por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías veredales locales, especialmente a través de los siguientes elementos:

- Sobre ancho de andenes, calzadas o vías. De acuerdo con los perfiles viales.
- Estacionamientos públicos
- Alamedas o franjas ambientales

El área correspondiente al retroceso de la construcción, que pasará a complementar el sistema vial al integrarse al perfil, será determinada por las autoridades municipales de planeación al momento de otorgar las respectivas licencias, de manera que se propenda por la continuidad en los paramentos y se respete el perfil vial definido para la zona en particular, pero no forma parte de las Cesiones Tipo A.

La localización de las Cesiones Tipo A deberá figurar en los planos oficiales de la subdivisión y cumplirá los siguientes requisitos:

- Estar ubicadas sobre vías vehiculares.
- Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público.

En los proyectos de subdivisión no concebidos bajo el régimen de propiedad horizontal, el mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal que hacen parte de las Cesiones Tipo A, estará a cargo del titular de la licencia de subdivisión, hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al Municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad en que este delegue.



c. Cesiones tipo B

Las Cesiones Tipo B son también conocidas como equipamiento comunal privado y corresponden al conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación y son, por lo tanto, propias de los proyectos de subdivisión concebidos bajo el régimen de propiedad horizontal. Son Cesiones tipo B, las siguientes:

- Servicios recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, otros.
- Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

d. Segregación del espacio privado en subdivisiones.

El área mínima en la cual se puede plantear un proyecto de subdivisión, será de dos mil (2.000) metros cuadrados.

La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de un predio, en lotes. La subdivisión de los lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos existentes o aprobados por la empresa prestadora de servicios o la entidad que haga sus veces.
- Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público.
- Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.

Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por subdivisión podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedades privadas más grandes, sometidas a régimen de copropiedad. En estos casos, se podrán contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior.

Las dimensiones de los lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación, deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de subdivisión.

e. Reglas para la subdivisión

1. Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área.
2. En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanismo.
3. La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos u otras causas.
4. Una vez aprobada la licencia de subdivisión, el titular adelantará los trámites de rigor para su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en la Seccional de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con las normas vigentes sobre el particular.

Artículo 158. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN. El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un predio individual o uno resultante de un proceso de subdivisión, es objeto de construcción, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas y/o actualizar la estructura existente de sectores ya desarrollados o conservarla.

Normas Generales en Desarrollos por Construcción

SUELO RURAL – CENTROS POBLADOS RURALES					
NORMATIVA DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN					
VIVIENDA UNIFAMILIAR					
	El Altico	Cascajal	El Durazno	El Mortiño	El Olivo
Polígono	R-CPR -1	R-CPR -2	R-CPR -3	R-CPR -4	R-CPR -5
Área Lote mínimo:	300 M2 o el existente, mínimo 200 M2	400 M2 o el existente, mínimo 200 M2	400 M2 o el existente, mínimo 200 M2	300 M2 o el existente, mínimo 200 M2	200 M2 o el existente, mínimo 100 M2
Altura permitida:	2 Pisos y altillo (max 50% segundo piso atrás)	2 Pisos y altillo (max 50% segundo piso atrás)	2 Pisos	2 Pisos y altillo (max 50% segundo piso atrás)	2 Pisos y altillo (max 50% segundo piso atrás)
Índice de Ocupación	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Índice de construcción	1..25	1..25	1..25	1..25	1..25
Voladizos:	0.60 MTS ancho	0.60 MTS ancho	0.60 MTS ancho	0.60 MTS ancho	0.60 MTS ancho
Aislamientos contra vías	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial
Antejardín	2 ML	2 ML	2 ML	2 ML	2 ML
Posterior	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo
Lateral	2 Mts ancho	3 Mts ancho	3 Mts ancho	3 Mts ancho	2 Mts ancho
Estacionamientos	Uno por unidad	Uno por unidad	Uno por unidad	Uno por unidad	Uno por unidad

Nota: El existente únicamente aplica a aquellos predios totalmente desenglobados y legalizados a la fecha de aprobación del presente acuerdo.

SUELO RURAL – CENTROS POBLADOS RURALES					
NORMATIVA DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN					
VIVIENDA UNIFAMILIAR					
	La Chapa	La Plazuela	Rincón Santo	San Antonio	Rodamontal
Polígono	R-CPR -6	R-CPR -7	R-CPR -8	R-CPR -9	R-CPR -10
Área Lote mínimo:	300 M2 o el existente, mínimo 200 M2	200 M2 o el existente, mínimo 100 M2	300 M2 o el existente, mínimo 200 M2	400 M2 o el existente, mínimo 200 M2	400 M2 o el existente, mínimo 200 M2
Altura permitida:	2 Pisos y altillo (max 50% segundo piso atrás)	2 Pisos y altillo (max 50% segundo piso atrás)	2 Pisos y altillo (max 50% segundo piso atrás)	2 Pisos y altillo (max 50% segundo piso atrás)	2 Pisos y altillo (max 50% segundo piso atrás)
Índice de Ocupación	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Índice de construcción	1..25	1..25	1..25	1..25	1..25
Voladizos:	0.60 MTS ancho	0.60 MTS ancho	0.60 MTS ancho	0.60 MTS ancho	0.60 MTS ancho
Aislamientos contra vías	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial
Antejardín	2 ML	2 ML	2 ML	2 ML	2 ML
Posterior	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo
Lateral	3 Mts ancho	No	3 Mts ancho	No	3 Mts ancho
Estacionamientos	Uno por unidad	Uno por unidad	Uno por unidad	Uno por unidad	Uno por unidad

Nota: El existente únicamente aplica a aquellos predios totalmente desenglobados y legalizados a la fecha de aprobación del presente acuerdo.

Creado con

CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

SUELO RURAL – CENTROS POBLADOS RURALES		
NORMATIVA DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN		
OTROS USOS PERMITIDOS		
	Comercio	Institucional
Área Lote mínimo:	500 m2	500 m2
Frente mínimo de lote	12 mts	12 mts
Altura permitida:	2 Pisos y altillo (máx. 50% segundo piso)	2 Pisos y altillo (máx. 50% segundo piso)
Índice de Ocupación	0.70	0.70
Índice de construcción	1.80	1.80
Voladizos:	0.60 MTS ancho	0.60 MTS ancho
Aislamientos contra vías	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial
Antejardín	Según Ley 1228 de 2008	Según Ley 1228 de 2008
Posterior	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo
Lateral	3 Mts	3 Mts
Estacionamientos	1 por cada 100 M2	1 por cada 200 M2

Artículo 159. SISTEMA VIAL: El sistema vial de los Centros Poblados Rurales está compuesto por las vías locales existentes en cada sector y que permiten el acceso a los predios.

1. Estructura Primaria

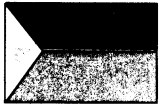
La clasificación del sistema vial correspondiente a la Estructura Primaria de los Centros Poblados Rurales es la siguiente:

MUNICIPIO DE COGUA	
Centros Poblados Rurales	
Estructura Vial Primaria	
Clasificación	Nombre de la Vía
VR - P	Vía Nacional Zipaquirá – Chiquinquirá
VR - S	Vía Cogua – Zipaquirá
VR - S	Antigua vía Cogua – Ubaté
VR - S	Vía Cogua – Tausa
VR - S	Vía Cogua – San Cayetano
VR - S	Vía a La Plazuela, desde Alto de la Cruz

2. Estructura Secundaria

La clasificación del sistema vial correspondiente a la Estructura Secundaria de los Centros Poblados Rurales es la siguiente:

MUNICIPIO DE COGUA	
Centros Poblados Rurales	
Cuadro No. 6. Estructura Vial Secundaria	
Clasificación	Localización
VR - S	Vía que conduce de Zipaquirá al sector La Chapa, por el puente de El Amoladero
VR - S	Vía que conduce a Rodamontal, desde el sector El Molino
VR - S	Vía que conduce a El Mortiño desde Cogua
VR - S	Vía que de El Campamento conduce a Rincón Santo
VR - S	Vía que de El Campamento conduce a El Altico



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

MUNICIPIO DE COGUA	
Centros Poblados Rurales	
Cuadro No. 6. Estructura Vial Secundaria	
VR - S	Vía que de El Altico conduce al Alto de la Cruz
VR - S	Vía que desde El Durazno conduce a La Unión
VR - S	Vía que de El Reten conduce a Cascajal

3. Perfiles viales

Los perfiles viales de las vías que conforman la malla vial local en cada una de los Centros Poblados Rurales, son los que se presentan en el Plano CR-09.

Artículo 160. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS: El Sistema de Servicios Públicos de los Centros Poblados Rurales esta compuesto por las infraestructuras construidas o las que se construyan en el futuro para la eficiente prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales domésticas.

1. Componentes del sistema de servicios públicos

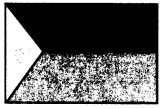
Los elementos que componen el Sistema de Servicios Públicos de los Centros Poblados Rurales, son los que se presentan a continuación.

MUNICIPIO DE COGUA						
Centros Poblados Rurales						
Componentes del Sistema de Servicios Públicos						
No.	Zona Suburbana	ACUEDUCTO			ALCANTARILLADO	TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES
		Redes Instaladas	Tanque de Almacenamiento	Área Tratamiento	Redes Instaladas	Área Tratamiento
		ML	M3		ML	
1	El Mortiño	9.900	70	Planta filtro	4.795	PTAR Vía Nemocón
2	El Olivo	8.208	50	Planta	3.780	PTAR vía a Ubaté costado oriental
3	Rincón Santo	10.375	60	Planta Regional	950	PTAR Municipal
4	La Plazuela	1.330	30-35	Planta	1.440	PTAR vía a la autopista a Ubaté
5	Altico	10.375	50	Planta Regional	1.060	PTAR Municipal
6	San Antonio	945		Planta Regional	560	PTAR Municipal
7	Cascajal	6.045	2*32		1.220	PTAR Municipal
8	El Durazno	6.045	2*32		1.875	PTAR Municipal
9	Rodamontal	7.586	50-60	Planta	2.000	PTAR parte baja del área suburbana
10	La Chapa	4.855	50	Planta	678	PTAR parte baja del área suburbana

2. Localización de los elementos que componen el Sistema de Servicios

La localización de los elementos que componen el Sistema de Servicios Públicos de los Centros Poblados Rurales, se presenta en los Planos CR-10. Sistemas Generales, correspondientes a cada una de los Centros Poblados Rurales.

Artículo 161. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a la población de los Centros Poblados Rurales de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

social y recreacional, tanto activo como contemplativo, así como a prestar apoyo funcional a los particulares y a la administración pública.

1. Componentes del sistema de equipamientos

Los actuales elementos constitutivos del Sistema de Equipamiento de los Centros Poblados Rurales, son los que se indican a continuación.

MUNICIPIO DE COGUA					
Centros Poblados Rurales					
Componentes del Sistema de Equipamientos					
No.	Zona Suburbana	Educación	Salud	Comunales	Otros
1	Rincón Santo	Escuela de Rincón Santo		Salón Comunal Salón comedor	
2	El Mortiño	Escuela El Mortiño		Salón Comunal Salón Comedor	Jardín Infantil ICBF Hogar Comunitario
3	Rodamontal	Escuela Rodamontal		Salón Comunal Salón Comedor	Gimnasio Hogar de ICBF
4	San Antonio	Por su proximidad al área urbana se sirve de los equipamientos urbanos.			
5	La Plazuela	Colegio Departamental Escuela La Plazuela	Centro de Salud	Salón Comunal	Jardín Infantil ICBF Telecom
6	El Durazno	Por su proximidad al área urbana se sirve de los equipamientos urbanos y de la vereda Rincón Santo			
7	La Chapa	Escuela		Salón Comunal	
8	Cascajal	Vereda Rincón Santo		Salón Comunal	
9	El Olivo	La población del sector se sirve de equipamientos de la vereda El Olivo			
10	Altico	Por su proximidad al área urbana se sirve de los equipamientos urbanos.		Centro de Educación Especial CENDEC	Jardín Infantil

Artículo 162. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El Sistema de Espacio Público de los Centros Poblados Rurales está integrado por los parques, plazas, plazoletas y los espacios destinados para el disfrute de los ciudadanos y los elementos constitutivos naturales, en los términos del Decreto 1504 de 1998 o las demás normas que lo regulen o modifiquen.

1. Componentes del SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Los elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público de los Centros Poblados, son los que se indican a continuación.

MUNICIPIO DE COGUA				
Centros Poblados Rurales				
Componentes del Sistema de Espacio Público				
No.	Zona Suburbana	Escenario Deportivo		Parque
1	El Mortiño	Campo Deportivo Escuela	Polideportivo	
2	El Olivo			
3	Rincón Santo	Campo Deportivo Escuela		Parque Infantil



MUNICIPIO DE COGUA				
Centros Poblados Rurales				
Componentes del Sistema de Espacio Público				
No.	Zona Suburbana	Escenario Deportivo		Parque
4	La Plazuela		Campo Deportivo	Parque
5	Altico			
6	San Antonio		Polideportivo Municipal	
7	Cascajal			
8	El Durazno			
9	Rodamontal	Canchas Múltiples	Polideportivo	
10	La Chapa		Campo Deportivo	Parque infantil

CAPÍTULO 4

DE LA NORMA URBANÍSTICA GENERAL EN EL SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO

Artículo 163. DE LA NORMA URBANÍSTICA EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO

Normas Urbanísticas Generales en Suelo Rural

Para cada una de las Áreas de Actividad definidas y en las que ha sido zonificado el suelo rural, se asignan las siguientes normas generales:

Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA TRADICIONAL		Ficha
		NUG - R - 8
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda del Propietario o vivienda campesina	Institucional o Comercio
Área mínima de Lote	10.000 M2	5.000
Frente mínimo de lote	10 ML	10 ML
Densidad por hectárea	1 vivienda	1 Comercio
Índice Máximo de Ocupación	5%	50%
Índice Máximo de Construcción	12.5%	150%
Aislamiento Lateral Mínimo	5 ML	5 ML
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	N.A.	N.A.
Aislamiento contra vías	Ley 1228 de 2008	Ley 1228 de 2008
Número máximo de Pisos	2 más altillo del 50% del segundo pisos	3
Altillos	SI	NO
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS	
Reforestación	Especies nativas	
Cerramientos	Antepecho de 0.6 MI y máximo 1.90 MI de malla o reja, o cerca viva.	
CONDICIONAMIENTO DE USOS		
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.		
Cuando el desarrollo de los usos principales, complementarios y condicionados implique el establecimiento de construcciones, estas deberán realizarse previa obtención de las respectivas licencias otorgadas por la autoridad competente.		
Las construcciones destinadas a la producción pecuaria en condiciones de estabulación, independientemente de si corresponden a usos complementarios o condicionados deberán disponer de acabados que permitan la adecuada realización de labores de aseo y demás requerimientos de tipo sanitario.		
En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 5 MI a cada lado del cauce, y se deberá dejar un aislamiento, libre de construcciones, en los 5 MI siguientes al cerramiento.		



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA SEMI - INTENSIVA		Ficha
		NUG - R - 8
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda del Propietario o vivienda campesina	Institucional o Comercio
Área mínima de Lote	10.000 M2	5.000
Frente mínimo de lote	10 ML	10 ML
Densidad por hectárea	1 vivienda	1 Comercio
Índice Máximo de Ocupación	5%	50%
Índice Máximo de Construcción	12.5%	150%
Aislamiento Lateral Mínimo	5 ML	5 ML
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	N.A.	N.A.
Aislamiento contra vías	Ley 1228 de 2008	Ley 1228 de 2008
Número máximo de Pisos	2 más altillo del 50% del segundo pisos	3
Altillos	SI	NO
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS	
Reforestación	Especies nativas	
Cerramientos	Antepecho de 0.6 Ml y máximo 1.90 Ml de malla o reja, o cerca viva.	
CONDICIONAMIENTO DE USOS		
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.		
Cuando el desarrollo de los usos principales, complementarios y condicionados implique el establecimiento de construcciones, estas deberán realizarse previa obtención de las respectivas licencias otorgadas por la autoridad competente.		
La agroindustria debe cumplir con los permisos ambientales necesarios para su operación.		
Las construcciones destinadas a la producción pecuaria en condiciones de estabulación, independientemente de si corresponden a usos complementarios o condicionados deberán disponer de acabados que permitan la adecuada realización de labores de aseo y demás requerimientos de tipo sanitario.		
En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 5 Ml a cada lado del cauce, y se deberá dejar un aislamiento, libre de construcciones, en los 5 Ml siguientes al cerramiento.		

Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA INTENSIVA			Ficha
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda del Propietario	Institucional o Comercio	Agroindustria diferente a Floricultura
Área mínima de Lote	10.000 M2	5.000	10.000 M2
Frente mínimo de lote	10 ML	10 ML	10 ML
Densidad por hectárea	1 vivienda	1 Comercio	1 vivienda
Índice Máximo de Ocupación	5%	50%	5%
Índice Máximo de Construcción	12.5%	150%	12.5%
Aislamiento Lateral Mínimo	5 ML	5 ML	5 ML
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	N.A.	N.A.	N.A.
Aislamiento contra vías	Ley 1228 de 2008	Ley 1228 de 2008	Ley 1228 de 2008
Número máximo de Pisos	2 más altillo del 50% del segundo pisos	3	3
Altillos	SI	NO	NO
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS		
Reforestación	Especies nativas		



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

Actividades Productivas – ÁREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA INTENSIVA			Ficha
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda del Propietario	Institucional o Comercio	Agroindustria diferente a Floricultura
Cerramientos	Antepecho de 0.6 ML y máximo 1.90 ML de malla o reja, o cerca viva.		
CONDICIONAMIENTO DE USOS			
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.			
La agroindustria debe cumplir con los permisos ambientales necesarios para su operación.			
Cuando el desarrollo de los usos principales, complementarios y condicionados implique el establecimiento de construcciones, estas deberán realizarse previa obtención de las respectivas licencias y/o permisos otorgados por la autoridad competente.			
Las construcciones destinadas a la producción pecuaria en condiciones de estabulación, independientemente de si corresponden a usos complementarios o condicionados deberán disponer de acabados que permitan la adecuada realización de labores de aseo y demás requerimientos de tipo sanitario.			
En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 5 ML a cada lado del cauce, y se deberá dejar un aislamiento, libre de construcciones, en los 5 ML siguientes al cerramiento.			

SUELO RURAL - AREA DE ACTIVIDAD DE VIVIENDA CAMPESTRE		Ficha
		NUG - R - 10
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Proyectos de vivienda campestre	Comercio y Servicios
Área mínima de Lote	30.000 M2	10.000 m2
Frente mínimo de lote	100 ML	50 ML
Densidad máxima de vivienda por hectárea Dispersa	3 viviendas	1 Comercio
Densidad por hectárea agrupada	4 viviendas	
Índice Máximo de Ocupación	15% Dispersa,	30%
Índice Máximo de Construcción	37.5% Dispersa,	60%
Aislamiento Lateral Mínimo	10 ML	10 ML
Aislamiento contra vías	Ley 1228 de 2008	Ley 1228 de 2008
Número de Pisos	2	2
Altijos	SI (50% del segundo piso hacia)	NO
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS		
Reforestación	85%	70%
Cerramientos	Antepecho de 0.6 ML y máximo 1.90 ML de malla o reja, o cerca viva.	
CONDICIONAMIENTO DE USOS		
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.		
Cuando el desarrollo de los usos principales, complementarios y condicionados implique el establecimiento de construcciones, estas deberán realizarse previa obtención de las respectivas licencias otorgadas por la autoridad de planeación competente.		
No se podrá desarrollar ningún tipo de construcción prefabricada en esta área.		
No se podrá autorizar construcciones en áreas con pendientes mayores al 25%.		
En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 5 ML a cada lado del cauce, y se deberá dejar un aislamiento, libre de construcciones, en los 5 ML siguientes al cerramiento.		

SUELO RURAL – AREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES		Ficha NUG – RCV – 11
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Comercio y Servicios	Institucional
Área mínima de Lote	1.000 M2	5.000 M2
Frente mínimo de lote	15 ML ó el existente	50 ML



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

SUELO RURAL – AREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES		Ficha NUG – RCV – 11
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Comercio y Servicios	Institucional
Índice Máximo de Ocupación	70%	30%
Índice Máximo de Construcción	210%	90%
Aislamiento Lateral Mínimo	N.A.	N.A.
Aislamiento contra vías	Ley 1228 de 2008	Ley 1228 de 2008
Número máximo de Pisos	3	3
CRITERIOS		
Reforestación	30%	70%
Cerramientos	Antepecho de 0.6 Ml y máximo 1.90 Ml de malla o reja, o cerca viva. Por todos los linderos.	
CONDICIONAMIENTO DE USOS		
Para todos los usos, incluido el principal, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por las autoridades de planeación y ambiental.		
Se prohíben los nuevos usos y/o actividades industriales en este corredor vial		
Los usos comerciales grupo IV, con destino a bares, tabernas, discotecas y similares de alto impacto deberán garantizar en sus construcciones un aislamiento acústico para minimizar el impacto de ruido certificado por la Secretaría de Medio Ambiente.		
No se podrá desarrollar ningún tipo de construcción prefabricada en esta área.		
Exigencia de bahías de parqueo.		
Aislamiento ambiental: De acuerdo a la Ley 1228 de 2008		

Normas Urbanísticas Generales En Suelo Rural Suburbano

Para cada una de las Áreas de Actividad definidas y en las que ha sido zonificado el rural suburbano, se asignan las siguientes normas generales:

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL			Ficha No. NUG – R - 29
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Industria	Industria	Comercio Grupo II
Tipo de edificación	Individual	Parque Industrial	Individual
Área mínima de Lote	20.000 M ²	60.000 M ²	5.000 M ²
Frente mínimo de lote	60 ML	100 ML	20 ML
Índice de Ocupación	0.3	0.5	0.7
Índice de Construcción	0.9	2.0	2.1
Retroceso	15 ML	15 ML	15 ML
Aislamiento Lateral	10 ML	15 ML	10 ML
Aislamiento Posterior	15 ML	15 ML	15 ML
Aislamiento contra vías	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial
Número máximo de Pisos	3	4	3
CRITERIOS			
Reforestación	70%	50%	Con especies nativas
Zonas De Descargue y/o espera de vehículos de transporte para entrar a descargar	Según diseño, al interior del predio		
Cerramientos	Transparencia mínima del 70% en todos los linderos o cercas vivas.		
CONDICIONAMIENTO DE USOS			
Los usos industriales deberán ser concebidos e implantados como industria tipo jardín, es decir, con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.			
Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.			
Minimización y reuso del recurso hídrico.			
Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.			
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.			



SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL					Ficha No. NUG – R - 29
Áreas de maniobra de vehículos de carga y cuotas destinadas al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios.					
En las edificaciones industriales la altura máxima será de VEINTE (20 MTS); estas podrán diseñarse hasta en tres (3) pisos para el caso de Industria individual y de cuatro (4) pisos para parques industriales, sin que en ningún caso se modifique o altere los índices establecidos.					
En el caso de industrias que requieran instalación de equipos especiales para los procesos productivos, la altura podrá ser superior a 20 metros, pero exclusivamente para la parte de montaje de estos equipos.					
Los nuevos desarrollos industriales deben mantener un aislamiento de 50 MI sobre construcciones de vivienda colindantes.					
SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					Ficha NUG - RS - 04
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Agrupada	Vivienda Dispersa	Recreacional	Institucional	Comercio y Servicios
Área mínima de Lote	20000 M2	20000 M2	10.000 M2	10.000 M2	5.000 m2
Frente mínimo de lote	50 ML	50 ML	30 ML	30 ML	30 ML
Densidad por hectárea	8 viviendas	4 viviendas	1 equipamiento	1 equipamiento	1 Comercio
Índice Máximo de Ocupación	15%	15%	30%	30%	30%
Índice Máximo de Construcción	30%	30%	60%	60%	90%
Aislamiento Lateral Mínimo	10 ML	10 ML	10 ML	10 ML	5 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Número de Pisos	2	2	2	2	3
Altillos	SI	SI	NO	NO	NO
CRITERIOS					
Reforestación	85%	85%	85%	Especies nativas	
Cerramientos	Antepecho de 0.6 MI y máximo 1.90 MI de malla o reja, o cerca viva. Por todos los linderos.				
CONDICIONAMIENTO DE USOS					
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.					
Cuando el desarrollo de los usos principales, complementarios y condicionados implique el establecimiento de construcciones, estas deberán realizarse previa obtención de las respectivas licencias otorgadas por la autoridad de planeación competente.					
En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 2.5 MI a cada lado del cauce, y se deberá dejar un aislamiento, libre de construcciones, en los 2.5 MI siguientes al cerramiento. (En lotes menores de 15 MI de fondo, la Secretaría de Planeación evaluará lo relativo a la aplicación de esta disposición).					

TÍTULO 4

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO 1

PLANES PARCIALES

Artículo 164. DEFINICIÓN. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, en los términos previstos en el Art. 19 de la Ley 388 de 1997.

La formulación y adopción de los planes parciales que el presente Acuerdo determine y los demás que sea necesario realizar con miras dotar a este Esquema de Ordenamiento de adecuados y suficientes instrumentos para su desarrollo y ejecución, se hará conforme a lo previsto en el Decreto 2181 de 2006 y el decreto 4300 de 2007, reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de planes parciales.

En la formulación de los planes parciales prioritarios y los demás que sean requeridos en ejecución del presente Acuerdo, se incorporarán como instrumentos principales



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

para la gestión de los respectivos planes, las unidades de actuación urbanística, el reajuste de tierras, la cooperación entre partícipes y el reparto equitativo de cargas y beneficios, en los términos y condiciones previstas en la Ley 388 de 1997, en el citado Decreto 2181 de 2006 y en las demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Los planes parciales que se elaboren en cumplimiento del presente Acuerdo serán de obligatorio cumplimiento por las autoridades y empresas de servicios y por los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

Artículo 165. PLANES PARCIALES PRIORITARIOS. Se establecen como prioridad para la formulación y adopción de los planes parciales que instrumentarán el desarrollo y complementarán las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, las áreas de expansión que se relacionan a continuación:

- Polígono de Suelo de Expansión Urbana

Los particulares interesados en desarrollar áreas objeto de plan parcial, deberán presentar previamente el correspondiente plan parcial para su adopción por parte de la Administración. No se podrán otorgar licencias de urbanización, ni de construcción para el desarrollo de predios localizados dentro de las áreas señaladas como objeto de plan parcial en el presente Acuerdo sin la existencia previa del respectivo plan parcial debidamente aprobado por la Administración Municipal en los términos establecidos en este Acuerdo y en el marco normativo de superior jerarquía que rige la materia.

Parágrafo. El plazo máximo para elaborar el plan parcial de expansión urbana será de dos años contados a partir de la aprobación del presente acuerdo.

Artículo 166. DIRECTRICES ESPECÍFICAS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES

Para la formulación de los planes parciales definidos como prioritarios en el presente Acuerdo, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- La definición de normas urbanísticas específicas debe enmarcarse en lo previsto por el presente Acuerdo en cuanto al tratamiento de desarrollo.
- La asignación de usos por categorías deberá enmarcarse en la asignación de usos para suelo urbano consignada en el presente Acuerdo.
- Lo relativo al plan vial deberá ser acorde con el trazado y los perfiles viales para suelo urbano establecidos en el presente Acuerdo.
- En el plan parcial correspondiente al polígono de Suelo de Expansión Urbana, se deberán determinar las áreas destinadas a actividad de vivienda de interés social.
- La formulación y aprobación de los planes parciales se hará conforme a lo establecido en el Decreto 2181 de 2006, 4300 de 2007, 4065 de 2008 y las demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

a. Objetivos

- Incorporar esta zona al desarrollo urbanístico del municipio
- Creación de una nueva estructura urbana que permita la generación de áreas para vivienda con amplios espacios públicos.
- Generación de área para VIS

b. Usos Permitidos

Residencial
Residencial VIS
Dotacional

Recreacional

Comercio y Servicios:
zonal y local

Servicios Profesionales de escala municipal; Comercio

Creado con



Condicionamientos: Establecer parámetros de manejo de obras de estabilización y drenaje.

CAPÍTULO 2

UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL (UPR)

Artículo 167. DEFINICIÓN. Instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el suelo rural.

Artículo 168. UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL UPR. Se establecen como prioridad para la formulación y adopción de las unidades de planificación rural que instrumentarán el desarrollo y complementarán las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, las áreas que se relacionan a continuación:

- UPR Zona Industrial
- UPR área Suburbana residencial
- UPR área de Vivienda Campestre

Las UPR se delimitarán en el plano CR-12.

Parágrafo 1.- La unidad de planificación rural deberá contener, como mínimo, lo establecido en el artículo 7 del decreto 3600 de 2007. Adicionalmente para el caso de la UPR industrial deberá contener la metodología para la clasificación de impactos ambientales de acuerdo al proyecto que se presente.

Parágrafo 2.- Con el objeto de lograr una planificación armónica del territorio, Las Unidades de Planificación Rural podrán establecer lineamientos para el desarrollo y consolidación de todas las áreas localizadas en su interior, aún cuando estas hayan sido objeto de licenciamiento urbanístico con anterioridad a la entrada en vigencia de esta revisión.

Parágrafo 3. El plazo máximo para elaborar las UPR será de dos años contados a partir de la aprobación del presente acuerdo.

CAPÍTULO 3

DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Artículo 169. DEFINICIÓN. –Los instrumentos de financiación son mecanismos a través de los cuales la Administración Municipal obtiene los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación, para adquirir los inmuebles y demás bienes que se requieran para los mismos propósitos, y para compensar las cargas a favor de los afectados por decisiones administrativas que se adopten en materia de urbanismo. En el Municipio de Cogua establecen como posibles instrumentos de financiación los siguientes:

1. La contribución de valorización
2. La Plusvalía

Artículo 170. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Conforme lo previsto en la Constitución Política en su Art. 82, en la Ley 388 de 1997 en su Capítulo IX, en el Decreto 1788 de 2004, reglamentario de la Ley 388 y en las demás normas que adicionen, modifiquen o sustituyan lo reglado en materia de plusvalía, el Municipio utilizará esta participación como un instrumento de financiación de los programas y proyectos incluidos en el presente Acuerdo en procura de la defensa y fomento del interés común.



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

De conformidad con el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Artículo 171. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA. Son hechos generadores de la participación en plusvalía:

- La incorporación de suelo rural a suelo urbano, a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Artículo 172. ACCIONES URBANÍSTICAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE COGUA. Conforme a lo reglado, las acciones urbanísticas adoptadas mediante el presente acuerdo, que se constituyen en hechos generadores, son las siguientes:

1. La incorporación de predios al área urbana.
2. La incorporación de áreas agropecuarias a áreas de vivienda campestre.
3. La incorporación de áreas agropecuarias a áreas suburbanas para vivienda.
4. La incorporación de áreas agropecuarias a áreas suburbanas industriales.
5. La incorporación de áreas extracción minera a áreas suburbanas para parque minero – industrial.
6. La modificación del régimen de usos a través de la definición y delimitación de áreas de actividad, tanto en suelo urbano como en suelo rural, lo cual ocurre en los polígonos que se relacionan a continuación:
 - a. Polígonos correspondientes al área de actividad comercial y de servicios, localizados en suelo urbano.
7. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, lo cual ocurre en los polígonos que se relacionan a continuación:
 - a. Polígonos correspondientes al área de actividad comercial y de servicios, localizados en suelo urbano.
8. Los predios en los cuales, según los resultados del respectivo estudio de plusvalía que en cumplimiento de lo previsto en el presente Acuerdo, realice la Administración Municipal, se encuentre que se presenta alguno de los hechos generadores de plusvalía.

Artículo 173. TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. La Administración Municipal, a través de la Gerencia Financiera y con fundamento en lo establecido en los artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1.997, podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos y derechos adicionales de construcción y desarrollo, previa autorización a través de Acuerdo de iniciativa del Alcalde, expedido por el Concejo Municipal, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en plusvalía.

El monto, la oportunidad, y demás condiciones y aspectos relacionados con la emisión y colocación de los títulos representativos de derechos y de derechos adicionales de construcción y desarrollo, estarán sujetos a las disposiciones reglamentarias adoptadas por medio de decreto expedido por el Alcalde Municipal.



Artículo 174. FONDOS PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES, EQUIPAMIENTOS Y PARQUEADEROS. Con fundamento en las facultades establecidas en artículo 49 de la Ley 388 de 1.997 y en los casos contemplados en el presente plan de ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen, se crea el Fondo para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques, equipamientos y parqueaderos, el cual funcionará de acuerdo con el reglamento que para el efecto expida el Alcalde Municipal y que servirá de mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y a través de los cuales se podrán pagar las compensaciones que se establezcan en los planes de regularización y manejo y en los procesos de reconocimiento.

Artículo 175. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Los recursos recaudados por el Municipio como resultado de la participación en la plusvalía serán invertidos, en orden de prioridades, en los siguientes fines, acorde con lo previsto en el Art. 85 de la Ley 388 de 1997.

1. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
2. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
3. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario.
4. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, destinados a desarrollar proyectos urbanísticos que generen suelos para la construcción de Viviendas de Interés Social y/o prioritario.
5. Reubicación de familias localizadas en área de riesgo y la ejecución de las obras de urbanismo de proyectos de VIS y/o VIP.
6. Aportes en asociaciones o entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen suelos destinados a la construcción de Viviendas de Interés Social y/o prioritario.

Artículo 176. PAGARÉS DE REFORMA URBANA. Previa autorización que emita el Concejo Municipal al considerar el Plan de Desarrollo correspondiente de cada administración, ésta podrá emitir, colocar y mantener títulos valores denominados pagarés de reforma urbana, con el fin de financiar la adquisición de inmuebles que se requieran para la ejecución de las actuaciones urbanísticas declaradas de utilidad pública o interés social, previstas o autorizadas en este Plan o en los instrumentos que lo desarrollen. El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los pagarés de reforma urbana se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para el efecto expida el Concejo Municipal a iniciativa del Señor Alcalde.

Los recursos provenientes de la emisión y colocación de los pagarés de reforma urbana, serán manejados a través de un fondo especial, mediante el cual se garantice que serán destinados para los fines previstos en este artículo.

CAPÍTULO 4

COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Artículo 177. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN. En desarrollo de lo previsto en los Arts. 48, 49 y 50 de la Ley 388/97 y en el Decreto Reglamentario 151 de 1998, el Municipio adelantará las gestiones tendientes a disponer de los instrumentos para compensar a los propietarios de predios determinados por el presente Acuerdo como de conservación arquitectónica o ambiental, debido a que dicho tratamiento limita los derechos de construcción y desarrollo.

La compensación que se genera por la limitación impuesta debe ser equivalente a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en



particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona, predio o edificación por el presente Acuerdo.

Para efectos de lo contemplado en este artículo, se entenderán como áreas de conservación aquellas cobijadas por el tratamiento de conservación urbanística y arquitectónica, las definidas como áreas de protección del sistema orográfico y las definidas como áreas de protección del sistema hídrico. Así mismo, se entenderá por compensación el mecanismo que permite la redistribución equitativa de los costos y beneficios generados por la aplicación de tratamientos de conservación y protección.

Artículo 178. EMISIÓN DE DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Con miras a la emisión de derechos transferibles de construcción y desarrollo, respecto de predios cobijados por tratamientos de conservación, el Municipio realizará, adoptará y divulgará adecuadamente, el estudio de factibilidad tendiente a establecer su demanda y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el presente Acuerdo y los instrumentos que lo desarrollen; todo esto dentro del marco fijado por el Decreto 151 de 1998.

CAPÍTULO 5

DE LAS LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 179. LICENCIAS URBANÍSTICAS. En los términos contemplados en la ley 388 de 1997, la realización de obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento, se requiere de la licencia respectiva expedida por el Municipio, a través de la autoridad expresamente delegada para tal función.

Estas licencias se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, a sus planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan, así como a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

Artículo 180. TRÁMITE DE LICENCIAS. La autoridad competente para el trámite y expedición de licencias dentro del municipio de Cogua, es la Gerencia de Planeación, para lo cual se sujetará a lo previsto en el Decreto 1469 de 2010 expedido por el Ministerio del Medio Ambiente y las demás normas que lo modifiquen, adicionen y sustituyan.

Artículo 181. DEMARCACIÓN. En los sectores desarrollados o por desarrollar del Municipio, las licencias de urbanización, parcelación y construcción, que conceda la Gerencia de Planeación, deberán proyectarse con base en la demarcación que para cada predio o inmueble expida la Gerencia de Planeación o la dependencia que haga sus veces en la cual se determinará el lindero entre el lote o inmueble, las áreas de uso público y elementos a preservar cuando hubiere lugar.

Artículo 182. CONTROL URBANÍSTICO. Es función de la autoridad municipal competente para la expedición de licencias, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento del contenido de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.



Artículo 183. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS. Conforme a lo previsto en la Ley 810 de 2003, toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan, incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal 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 dichas normas. Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Artículo 184. ENTREGA DE CESIONES ANTICIPADAS. Los propietarios de predios sin urbanizar, parcelar o construir podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro.

CAPÍTULO 6

DEL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

Artículo 185. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES: Conforme a lo establecido en el decreto 1469 de 2010, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual la autoridad municipal competente para expedir licencias, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos finalizados antes del 27 de junio de 2003 que no cuentan con licencia de construcción. Asimismo, por medio del acto de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación posterior de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y a las normas urbanísticas y arquitectónicas que las autoridades municipales establezcan para el efecto, en el presente Acuerdo y en las normas de lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 186. TRÁMITE DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES. El trámite de reconocimiento de edificaciones se adelantará conforme a lo previsto en el Título II del Decreto 1469 de 2010 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y el Código Contencioso Administrativo, en lo que sea del caso.

CAPÍTULO 7

DE LA RESERVA DE ÁREAS

Artículo 187. ZONAS DE RESERVA. Son zonas de reserva las áreas del municipio que de conformidad con el presente Plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan, sean necesarias para la futura construcción o ampliación de obras o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública o para protección ambiental a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

Parágrafo. La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el presente artículo se hará mediante decreto expedido por el Alcalde Municipal, con



sujeción al régimen jurídico del suelo de protección regulado en el artículo 35 de la Ley 388 de 1.997.

Artículo 188. AFECTACIONES. La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo 10 de la Ley 388 de 1.997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de conservación ecológica o protección ambiental. Estas afectaciones pueden ser impuestas por el Municipio cuando sea éste el que deba adquirir los inmuebles afectados o por cualquier otra entidad del orden municipal en cuyo favor deban establecerse.

Artículo 189. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN Y CONTENIDO DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE CONTENGAN AFECTACIONES. El proceso de imposición de afectaciones, se regirá por las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, en concordancia con las normas del Código Contencioso Administrativo que regulan la materia.

Las resoluciones que impongan afectaciones deberán contener:

1. El nombre de la entidad que impone la afectación.
2. La identificación del inmueble afectado con citación del folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral. En caso de que la afectación sea parcial la delimitación precisará la parte del inmueble afectado, y de ser posible se acogerá a un plano oficial de demarcación y cartografía.
3. Denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasione la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, según el caso.
4. La identificación de la norma a través de la cual se hubiera hecho la reserva respectiva.

Parágrafo Primero. Las resoluciones que impongan afectaciones deberán ser notificadas conforme a Ley y contra ellas sólo procede el recurso de reposición. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no proceden recursos ante la vía gubernativa.

Parágrafo Segundo. En firme la resolución que contiene la afectación, ésta se registrará en la Oficina de Registro del Circulo de Zipaquirá, a solicitud de la entidad que la haya impuesto, la cual deberá una vez inscrita enviar copia del acto administrativo de imposición y del certificado de libertad y tradición en el que aparezca inscrita, a la Gerencia de Planeación Municipal para lo de su competencia.

Artículo 190. COMPENSACIONES POR CAUSA DE AFECTACIONES. Las entidades que impongan afectaciones celebrarán los contratos de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1.989, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación se limitarán a la reparación justa, por el periodo comprendido entre el momento que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcelo o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso.

Artículo 191. LEVANTAMIENTO DE AFECTACIONES. Sin perjuicio de la compensación que pudiere haber conforme a lo previsto anteriormente, las afectaciones podrán ser levantadas mediante la revocatoria directa de los actos de imposición respectivos, siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo, objeto de la restricción no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

Artículo 192. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. El municipio de Cogua podrá adquirir por enajenación voluntaria o mediante el trámite de expropiación, los predios que requiera para cumplir los fines previstos en el ordenamiento territorial del municipio. La utilización de este instrumento deberá cumplir con un objeto específico, constituido por la obra, el programa, el proyecto o la actuación que se propone ejecutar en el inmueble o inmuebles sobre los cuales recae la actuación



La adquisición o expropiación de que trata este artículo deberá cumplir con los estudios de tipo social, técnico jurídico y económico que lo fundamenten, previo el anuncio individual de los proyectos a ejecutar con publicación en la Gaceta Municipal y en un diario de amplia circulación y los levantamientos topográficos, estudio de títulos, estudio de situación fiscal, inventarios, avalúos, ofertas, y en general todos aquellos actos necesarios para la formalización del contrato o acto jurídico de enajenación según el caso.

TÍTULO V

PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 193. PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Adóptese el Programa de Ejecución que define, con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio del municipio de Cogua, previstas en el presente Plan de Ordenamiento, para ser ejecutadas durante el período de gobierno correspondiente a la vigencia constitucional comprendida entre el año 2011 a 2015. El presente Programa de Ejecución se integrará al Plan de Inversiones correspondiente al Plan de Desarrollo de la vigencia indicada.

Parágrafo. El Programa de Ejecución se encuentra en el Anexo No. 02, junto con las metas fijadas respecto de los proyectos que lo componen y los indicadores diseñados con el fin de hacer el seguimiento a su ejecución.

TÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 194. EXPEDIENTE MUNICIPAL. Adóptese, impleméntese y póngase en operación el Expediente Municipal, con el objeto, alcance y características que se establecen en el documento de Seguimiento y Evaluación que hace parte integrante del presente Acuerdo y con las matrices que hacen parte del Anexo No. 01 de dicho documento, como principal instrumento de seguimiento y evaluación de la ejecución de las acciones previstas, como medio para el cumplimiento de los objetivos de ordenamiento acordados en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 195. APLICACIÓN DE NORMAS. De existir contradicción entre las disposiciones contenidas en el presente articulado y el texto del Documento Técnico de Soporte, se aplicarán las normas contenidas en el presente articulado.

Artículo 196. VEEDURÍA CIUDADANA. Las organizaciones cívicas debidamente reconocidas, ejercerán acciones de veeduría ciudadana a fin de que se garantice el respeto y acatamiento de las disposiciones contenidas en el Plan que por el presente Acuerdo se adopta.

Artículo 197. REGLAMENTACIÓN. El Alcalde Municipal reglamentará y adoptará las normas necesarias para la debida y oportuna aplicación de los instrumentos y procedimientos de gestión previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, con arreglo a las facultades constitucionales y legales que le asisten.

Artículo 198. CAMBIO DE DESTINACION DE BIENES DE USO PÚBLICO. Cuando por motivos de interés general se requiera cambiar el destino de bienes de uso público, en suelo urbano o de expansión urbana, rural y rural suburbano, el Concejo Municipal, a iniciativa de la Administración Municipal podrá cambiar su destinación a un proyecto previamente definido en el Plan de Desarrollo Municipal, en cuyo caso se deberá hacer efectiva una compensación de igual o mayor área en



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

metros cuadrados, o equivalente, en otro u otros predios del sector o en otros predios dentro del perímetro urbano o rural.

Artículo 199. CORRECCIÓN DE IMPRECISIONES CARTOGRÁFICAS. Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Plan serán corregidas por la Gerencia de Planeación mediante solución cartográfica debidamente registrada en las planchas respectivas y elevada a resolución motivada en la cual se garantice la armonía de las soluciones cartográficas con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la continuidad de los perímetros y demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y, en general, de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano; igualmente deberá garantizarse la armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, según las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos y la concordancia que deben tener entre sí los distintos planos adoptados en el Plan de Ordenamiento.

Artículo 200. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Para la aplicación de las normas contenidas en el presente Acuerdo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Las solicitudes de licencia de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades serán estudiadas y resueltas conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
2. Las licencias en urbanizaciones por etapas, mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa sea solicitada con un mínimo de treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.
3. Los titulares de licencias de urbanismo que fueron expedidas conforme a normas anteriores a la adopción del presente Plan, podrán solicitar durante la vigencia de la licencia de urbanismo o en el evento de haber ejecutado las obras aprobadas en la misma, que se le expida licencia de construcción con base en las normas o reglamentos contenidos en la licencia de urbanismo y demás normas urbanísticas y/o arquitectónicas aplicables en el momento de su expedición.
4. Los recursos de la vía gubernativa serán resueltos con fundamento en las normas que sirvieron de sustento para tomar la decisión.
5. Los usos del suelo que se encuentran definidos en los Acuerdos o Decretos anteriores a la aprobación del presente Acuerdo y que presenten conflicto de uso, se someterán a la presentación de un plan de manejo y mitigación de los impactos causados sobre el entorno y eventualmente la concertación de un tiempo de transición para su respectivo traslado al lugar o lugares que designe el presente Acuerdo; dicho tiempo se definirá entre la Gerencia de Planeación y el interesado y no podrá ser mayor a un año.

Parágrafo: Se definen para el presente Acuerdo las áreas localizadas en conflicto de uso en suelo rural y urbano las siguientes:

1. **Área Rural:** Todos aquellos que están generando un impacto ambiental negativo y que requieren de licencia ambiental para su funcionamiento, entre otros; afectación de ronda de río, áreas de protección ambiental, industrias y que estén en contradicción del presente Acuerdo.
2. **Área Urbana:** Todos aquellos localizados en las áreas que afecten la estructura ecológica principal determinada por el presente Acuerdo, y aquellos que vayan en contravía de los usos principales y/o complementarios dispuestos por el presente Plan de Ordenamiento para cada área de actividad.

Artículo 201. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Acuerdo de Ajustes y Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cogua con



CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA

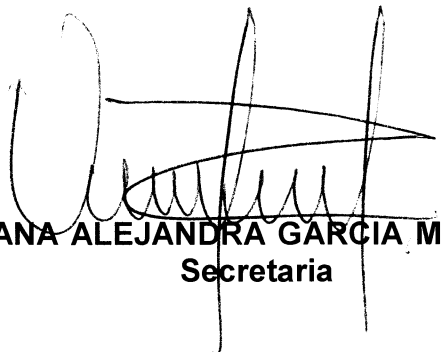
sus anexos rige a partir de la fecha de su publicación, deroga los artículos 1 al 627 del Acuerdo 22 de 2000, excepto los artículos 4, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, y 19, que se modifican o complementan y deroga los decretos 043 y 044 de 2007, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

DADO EN EL CONCEJO MUNICIPAL DE COGUA CUNDINAMARCA A LOS VEINTITRES (23) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2011, LUEGO DE HABER SIDO ESTUDIADO EN COMISIONES DE FECHA DICIEMBRE DOS (02), CUATRO (04), CINCO (05), SEIS (06), SIETE (07) Y DIEZ (10) Y SU RESPECTIVA APROBACIÓN EN PLENARIA EL DÍA VEINTIUNO (21) DE DICIEMBRE DE DOS MIL ONCE (2011).



ARGEMIRO GARNICA PINZON
Presidente



VIVIANA ALEJANDRA GARCIA MURCIA
Secretaria



LA SUSCRITA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE
COGUA CUNDINAMARCA

CERTIFICA:

Que en sesiones Extraordinarias del mes de Diciembre de 2011 se hizo el estudio y aprobación correspondiente a la comisión de fecha Diciembre dos (02), cuatro (04), cinco (05), seis (06), siete (07) y diez (10) y fue aprobado en plenaria de fecha Diciembre veintiuno (21) de 2011, como lo dispone la ley 136 de junio de 1994 artículo 73. El acuerdo número Catorce (14) "POR EL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EXCEPCIONALMENTE EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COGUA, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No. 022 DE 2000"

La presente se expide en la Secretaria del Concejo Municipal de Cogua a los veintitrés (23) días del mes de Diciembre de Dos Mil Once (2011)


VIVIANA ALEJANDRA GARCIA MURCIA
Secretaria



INFORME SECRETARIAL

Recibido el oficio No. 220-11 de fecha 23 de diciembre de 2011, procedente del Concejo Municipal por medio del cual remite el Acuerdo Municipal No. 14, hoy 23 de diciembre de dos mil once (2011), pasa al despacho del señor Alcalde para lo pertinente.

SANDRA FABIOLA CASTRO RINCÓN
Gerente Jurídico Administrativo y de Gobierno

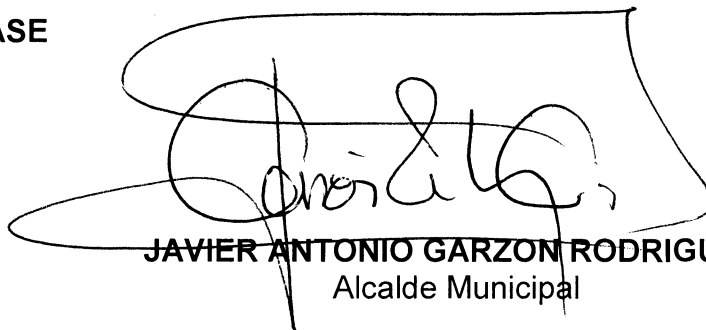
ALCALDIA MUNICIPAL DE COGUA

Cogua, lunes (26) de diciembre de dos mil once (2011)

Se encuentra al despacho el Acuerdo Municipal No. 14 de 23 de diciembre de 2011, "por el cual se revisa y ajusta excepcionalmente el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Cogua adoptado mediante el acuerdo No. 022 de 2000". De conformidad con el art. 73 de la Ley 136 de 1994 procédase a SANCIONAR el presente acuerdo.

Por lo anterior, envíese copia del acuerdo a la Gobernación de Cundinamarca, para los efectos pertinentes, previa publicación en el periódico, emisora o canal comunitario y la certificación de la Personería Municipal.

CÚMPLASE



JAVIER ANTONIO GARZON RODRIGUEZ.
Alcalde Municipal

Elaboro: Beronica Vanegas – Secretaria Gerencia Juridica
Reviso: Sandra Castro – Gerente Juridica

"POR COGUA VALE LA PENA"



Comité de Usuarios de Antena Parabólica de Cogua - CUAPAC
Resolución N° 898 CNTV - Vigilado y regulado por la Comisión Nacional de
Televisión CNTV – Calle 72 No. 12-77
Nit. 832.002.345-3

**EL REPRESENTANTE LEGAL DEL COMITÉ DE USUARIOS
DE ANTENA PARABOLICA DE COGUA “CUAPAC”**

CERTIFICA:

Que el día 28 de diciembre de 2011, se publicó en el Canal Comunitario el Acuerdo Municipal No. 14 de diciembre 26 de 2011, “por medio del cual se revisa y ajusta excepcionalmente el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cogua, adoptado mediante el Acuerdo No. 022 de 2000”.

Se expide en Cogua, a los veintiocho (28) días del mes de diciembre de 2011.

Cordialmente,


JESUS RODRIGUEZ CUBILLOS
Representante Legal CUAPAC


BETHY EDILMA LATORRE A.
Secretaria