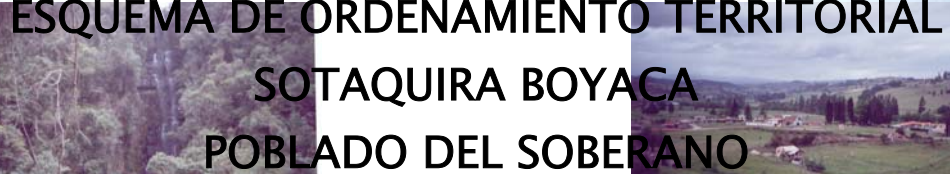




## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---



### ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRA BOYACA POBLADO DEL SOBERANO

#### ACUERDO DE ADOPCION



**MANUEL HUMBERTO SANDOVAL PATIÑO**  
Alcalde Municipal



Sotaquirá, Junio 2004





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

### CONTENIDO

	Pág.
<b>TITULO I COMPONENTE GENERAL</b>	
CAPITULO I POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS (ART. 2-8)	6
<b>TITULO II COMPONENTE URBANO</b>	
CAPITULO I GENERALIDADES (ART. 9-40)	13
CAPITULO II NORMAS DE HABITABILIDAD Y ORDENAMIENTO URBANO (ART. 41-47)	22
CAPITULO III NORMAS URBANÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS (ART. 48-59)	25
CAPITULO IV URBANIZACIONES (ART. 60-68)	30
CAPITULO V CESIONES (ART. 69-78)	33
CAPITULO VI VIAS (ART. 79-85)	32
CAPITULO VII LICENCIAS DE URBANISMO (ART. 86-91)	38
CAPITULO IX LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (ART 92-95)	41
CAPITULO X LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN (ART. 96-101)	42
CAPITULO XI PERMISOS (ART. 102-106)	44
CAPITULO XII PARCELACIONES SUBURBANAS (ART.107-112)	45



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

CAPITULO XIII CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES (ART.113)	46
CAPITULO XIV DISPOSICIONES GENERALES (ART. 114-129)	47
<b>TITULO III COMPONENTE RURAL</b>	
CAPITULO I DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DE USO (ART. 130-132)	51
CAPITULO II AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS (ART. 133-139)	52
CAPITULO III ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO (ART. 140-143)	54
CAPITULO IV INDICES DE OCUPACIÓN (ART. 144-145)	61
<b>TITULO IV PROGRAMAS Y PROYECTOS DE ORDENAMIENTO</b>	
CAPITULO I PROCEDIMIENTO (ART. 146)	63
CAPITULO II FORMULACION (ART. 147)	63
<b>TITULO V SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN (ART. 148-150)</b>	67
<b>TITULO VI DEFINICIONES</b>	69



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
MUNICIPIO DE SOTAQUIRA

PROYECTO DE ACUERDO N° \_\_\_\_\_

Por medio del cual se adopta el **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**, se clasifican y determinan los usos de suelo y se deroga el Acuerdo No. 055 del 10 de diciembre de 1999.

El Honorable Concejo Municipal de Sotaquirá, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 7° y 9° del Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y la Ley 388 de 1997, en particular en su Artículo 25.

### CONSIDERANDO

1. Que es necesario para el Municipio de Sotaquirá, formular una política de uso y ocupación del territorio de conformidad con los objetivos estratégicos y las metas del Plan de Desarrollo y los Planes sectoriales.
2. Que se debe generar una propuesta concertada para la mejor distribución de las actividades en el espacio, tomando en cuenta sus potencialidades, limitantes y conflictos, la mejor organización funcional del territorio y la posibilidad de usos múltiples.
3. Que es necesario para el Municipio contar con un reglamento de usos del suelo y orientar los procesos de ocupación.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

4. Que se hace necesario dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del Municipio.
5. Que la Ley 388 de 1997 ordenó a las Administraciones Municipales, formular y adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal.
6. Que el Decreto reglamentario número 879 de 1998, determinó los contenidos básicos de Los Planes de Ordenamiento Territorial, así como las características generales de los Municipios para formular Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial ó Esquemas de Ordenamiento Territorial.
7. Que en desarrollo de La Ley 388 de 1997, la Corporación Autónoma Regional de Boyacá – **CORPOBOYACÁ** , expidió la Resolución N° 0276 de 1999, mediante la cual se fijan los determinantes ambientales para la formulación de los Esquemas de Ordenamiento Territorial.
8. Que en desarrollo de La Ley 388 de 1997, la Corporación Autónoma Regional de Boyacá – **CORPOBOYACÁ** , expidió la Resolución N° de 2003, mediante la cual se aprobó el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sotaquirá.

### ACUERDA

**ARTÍCULO 1.** Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Sotaquirá, consignado en los siguientes Títulos, Capítulos, Artículos, Incisos y Parágrafos.

**PARÁGRAFO.** Hacen parte integral de éste Acuerdo los Mapas, Planos y Documento soporte.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

### TITULO I COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

#### CAPITULO I POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTICULO 2.** El municipio de Sotaquirá es una entidad territorial fundamental de la división político administrativa del departamento de Boyacá, con autotomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites que señala la Constitución y la Ley. El nuevo Esquema de Ordenamiento reconoce la entidad técnica, cultural, social, económica y ambiental dentro del municipio y con sus vecinos de región orientado al fortalecimiento de la gobernabilidad, propiciando un mayor acercamiento entre el alcalde y sus gobernados.

De esta forma se propiciara un mayor grado de satisfacción de las necesidades locales y una mayor libertad en la toma de decisiones, lo cual redundara a una mejor capacidad de gestión local y en la consolidación de mecanismos para un adecuado aprovechamiento de las empresas comparativas. A continuación se contextualizan los lineamientos básicos que hacen parte del componente general del esquema de Ordenamiento, sobre los cuales se fundamenta el escenario futuro concertado más apropiado para la comunidad Sotaquireña.

**ARTICULO 3. DEFINICIÓN.** El esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de Ordenamiento del Territorio Municipal y se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y utilización del suelo.

El Esquema de Ordenamiento Territorial debe implementar un uso integral del territorio, proyectando especialmente los aspectos sectoriales (las políticas ambientales, sociales, culturales y económicas) y los aspectos territoriales (uso y ocupación), tomando en cuenta las potencialidades, limitantes y conflictos, la mejor organización del territorio y la posibilidad de uso múltiple.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**ARTÍCULO 4. VISION DEL MUNICIPIO.** El Municipio de Sotaquirá, situado en el año 2011, se vislumbra como un ente territorial que ha asumido y superado el reto para solucionar los problemas históricos de gobernabilidad, competitividad, planificación del uso y ocupación del territorio, habiendo tomado el Esquema de Ordenamiento Territorial, como el medio más integral de planificación de un desarrollo económico sostenido, socialmente comprometido y ecológicamente sostenible. Todo ello bajo los principios fundamentales de equidad, sostenibilidad, competitividad, eficacia, coordinación, concurrencia y subsidiariedad, sin menoscabo de su autonomía y guardando una relación armónica y funcional, administrativa y jerárquica con la Provincia del Centro, el Departamento de Boyacá y la Nación Colombiana.

**ARTÍCULO 5. MISIÓN DEL GOBIERNO MUNICIPAL.** Será misión del Gobierno municipal de Sotaquirá incentivar y promover una cultura del desarrollo sostenible que permita el óptimo empleo de los recursos humanos, físicos y financieros, la recuperación y preservación de los recursos naturales y el rescate de los valores socio – culturales mediante la utilización de estrategias y políticas acertadas y la ejecución de programas y proyectos de infraestructura institucional, física, social y ambiental, acordes con las necesidades de la población.

**ARTÍCULO 6. POLITICAS PARA LOGRAR EL ORDENAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SOTAQUIRA.** Las políticas para lograr el Ordenamiento Territorial son de dos clases: de incentivos y de comando y control.

### **a. Políticas de incentivos**

Los incentivos que se utilizarán para que las personas adopten el uso del suelo recomendado son de tipo tributario, económico y social, teniendo en cuenta que dicha adecuación y adopción requieren de esfuerzos y sacrificios por parte de los ciudadanos; sacrificios que equivalen a pérdida de áreas de terreno, a realizar costos adicionales y a modificar sus actividades, hábitos y costumbres.

#### **1ª) Políticas Tributarias**

Uno de los objetivos planteados se refiere a la recuperación de los ecosistemas de importancia ambiental. Dentro de estos existen los recursos bosque, agua, fauna



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

y suelos que combinados entre sí, generan para los habitantes importantes insumos para la vida como son el aire, la regulación de lluvias, la regulación del clima, el abastecimiento del agua, la dispersión de semillas y el control biológico entre otros. Normalmente, estos ecosistemas deben estar presentes en páramos, zonas de recarga de acuíferos, áreas adyacentes a nacedores, rondas de quebradas y ríos, terrenos con pendientes superiores al 60%, en los límites de las propiedades de los habitantes, a lado y lado de las vías, entre otros. En adelante los propietarios que destinen áreas exclusivamente a la conservación o recuperación de estos ecosistemas tendrán derecho a la rebaja de impuesto predial, proporcional al área destinada. Para que esta política sea efectiva, la Alcaldía Municipal amojonará el área utilizando coordenadas geográficas y monitoreará anualmente dicho terreno, con lo cual expedirá un certificado que le permitirá la rebaja de impuestos.

### **2ª) Políticas Económicas**

Los propietarios que destinen áreas a la recuperación de ecosistemas de importancia ambiental, tendrán derecho a recibir en compensación: Educación formal y no formal, asistencia técnica integral para el desarrollo de sus actividades económicas, material vegetativo y apoyo en el montaje de proyectos productivos por parte del Municipio, previa certificación de conservación expedida por el municipio y **CORPOBOYACA**.

### **3ª) Políticas Sociales**

Los propietarios que destinen áreas para la recuperación y preservación de ecosistemas de importancia ambiental, tendrán prioridad sobre los que no lo hagan, en el subsidio de salud, vivienda y educación, siempre que se encuentren en estrato 1 ó 2.

#### **b. Políticas de comando y control**

Las políticas de comando y control se establecen para hacer efectivo el cumplimiento de la Ley. Una vez expedida una reglamentación y debidamente aprobada, ésta será dada a conocer a los habitantes y su cumplimiento será obligatorio. La Alcaldía Municipal dentro de la concertación institucional se apoyará en la Fiscalía, la Policía, el Sistema Judicial, la Procuraduría Agraria, la





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

Corporación Autónoma Regional de Boyacá **CORPOBOYACA**, y en general, en las instituciones de comando y control a fin de investigar y castigar los delitos contra el medio ambiente y cobrar las multas y tasas respectivas por el deterioro o la contaminación o el daño a los recursos naturales, el espacio público, el paisaje.

El establecimiento de penas, tasas, multas y demás se hará de acuerdo a la Ley y dentro de la competencia institucional que corresponda. En el caso de competencia municipal, las normas estarán debidamente aprobadas por la Corporación competente, ya sea que provengan del Congreso, la Asamblea Departamental ó el Concejo Municipal.

Los delitos llamados a ser reconocidos y penalizados por parte de los organismos de control son los de contaminación de aguas, aire, incendios de bosques, daño a plantaciones forestales, caza de especies consideradas en vía de extinción, caza y pesca en épocas de veda.

Así mismo en adelante entrarán a ser parte de las contravenciones todas las actividades que no se ajusten al uso recomendado de suelos una vez los certificados de uso no conforme expiren. Las sanciones por las contravenciones serán reglamentadas por el Concejo Municipal.

**ARTÍCULO 7. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOTAQUIRÁ. OBJETIVO GENERAL.** Orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio mediante la distribución y localización ordenada de las actividades y usos del espacio, en armonía con el medio ambiente y contribuyendo a la protección de la diversidad étnica y cultural del Municipio, la Región y La Nación.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- ☞ Proporcionar estrategias que propicien un desarrollo territorial equilibrado, que se manifieste en una mejor distribución espacial y estructural del bienestar social (Arts. 65 y 334, C.P) de los habitantes de Sotaquirá.
- ☞ Propiciar la asignación eficiente de la inversión pública y privada, la distribución y dotación adecuada de servicios públicos y sociales, la implementación de infraestructura, la transferencia de tecnología y la capacitación de la comunidad.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

- ☞ Fortalecer la coordinación administrativa e institucional para la planificación solidaria, coherente, eficiente y eficaz, tanto a nivel Local como Regional.
- ☞ Proponer la distribución y localización ordenada de las actividades y usos del territorio, en armonía con el medio ambiente (Arts. 79, 80 C.P.; Ley 99 de 93).
- ☞ Desarrollar la vocación económica del Municipio dentro de los criterios de competitividad, globalización, protección a la salud y el medio ambiente, democracia y pluralismo, creando para ello condiciones óptimas de educación, desarrollo humano e infraestructura.
- ☞ Propiciar el desarrollo urbano del Municipio dentro de los criterios de funcionalidad, estética, crecimiento ordenado y bienestar ciudadano.

**ARTÍCULO 8. ESTRATEGIAS PARA LOGRAR EL ORDENAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SOTAQUIRA.** Para ordenar el uso del territorio y cumplir con los objetivos planteados, se utilizarán las siguientes estrategias:

**a. Creación de un acuerdo fundamental**

Crear un acuerdo permanente de los dirigentes y de toda la comunidad del Municipio de Sotaquirá en torno a la vocación y ocupación de los sectores productivos, tipo de educación que más conviene al logro de la vocación económica y de ocupación de los factores productivos, reducción del deterioro y contaminación de los recursos naturales, preservación de ecosistemas, creación de una cultura para el desarrollo sostenible y construcción de la infraestructura necesaria para lograr el pleno empleo, el desarrollo social y el crecimiento económico.

**b. Promoción de la voluntad de cambio de la sociedad**

Una vez se ha llegado a un acuerdo fundamental sobre los puntos descritos anteriormente, se debe promover una voluntad de cambio en la sociedad en cuanto a actitudes, aptitudes, conocimientos y comportamientos sociales, ambientales, económicos, culturales y éticos que hagan posibles los objetivos de ordenamiento territorial.

Lograr la voluntad de cambio de las personas es un anhelo que solo se logra desencadenando procesos de creación de confianza, optimismo, valoración de lo



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

local, autoestima, afecto constante, honestidad y rectitud por parte de los dirigentes.

### **c. Estrategia de concertación**

La estrategia de concertación se orienta en dos sentidos: Concertación interinstitucional y concertación Estado - comunidad.

La estrategia de concertación interinstitucional busca poner de acuerdo a las diferentes entidades que hacen presencia en el Municipio sobre problemas a solucionar, metodologías de trabajo, concurrencia de recursos financieros y físicos. Esto evita conflictos, reduce tiempos y costos y unifica la presencia del Estado. El liderazgo en la aplicación de esta estrategia estará en cabeza del Gobierno Municipal, el cual invitará a las diferentes entidades a presentar Programas y Proyectos o a sumarse a los formulados por el Municipio, con dos años de anticipación al inicio de las diferentes vigencias fiscales.

La concertación Estado - Comunidad busca encontrar las fórmulas de consenso en torno a los roles que jugarán ambas partes en la búsqueda de la recuperación y preservación de los ecosistemas estratégicos (páramos, zonas de recarga de acuíferos, nacimientos de agua, rondas de quebradas y ríos, terrenos con pendientes superiores al 50%, humedales, corredores de fauna, sitios de recreación), en la descontaminación de los recursos naturales, en el manejo integral de las cuencas hidrográficas, en el manejo de los residuos sólidos, en el uso del suelo urbano y rural, en la búsqueda del desarrollo social y económico y en la creación de infraestructura. Los acuerdos a los que se llegue se basarán en los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad y bienestar general.

### **d. Estrategia de participación**

Buscar la participación activa de los ciudadanos en la identificación de problemas y oportunidades, en la búsqueda de soluciones y en la implementación de los mismos.

Planificar la adecuación de las actividades al constante cambio en los escenarios y traducir a diario los objetivos del Esquema de Ordenamiento en programas y proyectos tangibles y funcionales.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

Comunicar los propósitos del Esquema, su filosofía, sus metas, Programas y Proyectos, así como sus logros y dificultades.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

### TITULO II COMPONENTE URBANO

#### CAPITULO I GENERALIDADES

**ARTICULO 9. OBJETIVOS.** El presente componente tiene como objeto fundamental regular y encausar el desarrollo físico del municipio, con la expedición de normas de urbanismo y construcción que permita su crecimiento ordenado acorde con las necesidades de bienestar integral de sus habitantes.

**ARTICULO 10 ALCANCES.** Las disposiciones del presente acuerdo son de obligatorio cumplimiento para todos los sectores públicos, privados y comunitarios que a través de sus actuaciones directas o indirectas intervienen en la conformación y transformación del espacio urbano, siendo igualmente obligatorio el sometimiento para todas las construcciones nuevas, reformas o ampliaciones en edificaciones existentes y demoliciones dentro del perímetro urbano definiendo el presente Acuerdo. Igualmente para todos los procesos de loteo, parcelación, urbanización y reloteo en todo el territorio del municipio.

**ARTÍCULO 11. SUELO URBANO.** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos por el **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** y el presente acuerdo, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su densificación.

**PARÁGRAFO.** La poceta ubicada sobre la calle 9ª entre carreras 7ª y 8ª, es considerada suelo de protección, para lo cual se debe destinar un área de 10 m de radio alrededor de ella para su protección.

**ARTICULO 12. PERÍMETRO URBANO.** Para todos los efectos legales determínese, para el Municipio de Sotaquirá, el perímetro urbano determinado y especializado en el Mapa de Uso Recomendado del Suelo Urbano ubicado dentro de las coordenadas:



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

X <sub>1</sub>	1.129.730	Y <sub>1</sub>	1.091.834
X <sub>2</sub>	1.129.518	Y <sub>2</sub>	1.092.120
X <sub>3</sub>	1.129.526	Y <sub>3</sub>	1.092.134
X <sub>4</sub>	1.129.518	Y <sub>4</sub>	1.092.174
X <sub>5</sub>	1.129.492	Y <sub>5</sub>	1.092.170
X <sub>6</sub>	1.129.485	Y <sub>6</sub>	1.092.156
X <sub>7</sub>	1.129.420	Y <sub>7</sub>	1.092.262
X <sub>8</sub>	1.129.406	Y <sub>8</sub>	1.092.253
X <sub>9</sub>	1.129.395	Y <sub>9</sub>	1.092.268
X <sub>10</sub>	1.129.370	Y <sub>10</sub>	1.092.254
X <sub>11</sub>	1.129.258	Y <sub>11</sub>	1.092.422
X <sub>12</sub>	1.129.280	Y <sub>12</sub>	1.092.444
X <sub>13</sub>	1.129.250	Y <sub>13</sub>	1.092.482
X <sub>14</sub>	1.129.120	Y <sub>14</sub>	1.092.384
X <sub>15</sub>	1.129.092	Y <sub>15</sub>	1.092.585
X <sub>16</sub>	1.129.188	Y <sub>16</sub>	1.092.690
X <sub>17</sub>	1.129.118	Y <sub>17</sub>	1.092.792
X <sub>18</sub>	1.129.024	Y <sub>18</sub>	1.092.686
X <sub>19</sub>	1.129.156	Y <sub>19</sub>	1.092.322
X <sub>20</sub>	1.129.138	Y <sub>20</sub>	1.092.318
X <sub>21</sub>	1.129.158	Y <sub>21</sub>	1.092.270
X <sub>22</sub>	1.129.120	Y <sub>22</sub>	1.092.266
X <sub>23</sub>	1.129.132	Y <sub>23</sub>	1.092.212
X <sub>24</sub>	1.129.094	Y <sub>24</sub>	1.092.102
X <sub>25</sub>	1.129.146	Y <sub>25</sub>	1.092.046
X <sub>26</sub>	1.129.050	Y <sub>26</sub>	1.091.954
X <sub>27</sub>	1.129.256	Y <sub>27</sub>	1.091.600
X <sub>28</sub>	1.129.350	Y <sub>28</sub>	1.091.542
X <sub>29</sub>	1.129.482	Y <sub>29</sub>	1.091.638
X <sub>30</sub>	1.129.492	Y <sub>30</sub>	1.091.623

**PARAGRAFO 1. CRITERIOS PARA SU DELIMITACION.** Se considera la línea de perímetro urbano para el Municipio de Sotaquirá a partir de las siguientes variables:

- Disposición actual de las construcciones y uso del suelo urbano.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

- b. Factibilidad y tendencias de desarrollo y crecimiento proyectados a 9 años.
- c. Oferta y demanda de servicios en cuanto a recursos, redes e infraestructura.

**PARAGRAFO 2. DELIMITACION.** Para delimitar el perímetro urbano se tendrá en cuenta la línea poligonal contemplada en el Plano de Usos Urbanos del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 13. CATEGORIAS PARA EL USO DEL SUELO URBANO.** Los Usos previstos para la zonificación en el área urbana del Municipio de Sotaquirá, en concordancia con La Resolución N° 0276 de 1999, emanada de **CORPOBOYACA**, son:

- a. **Uso principal:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.
- b. **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.
- c. **Usos condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el Municipio.
- d. **Usos prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Ningún uso, así este sea el principal, se eximirá de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental como los municipios exijan.

**ARTÍCULO 14. USOS URBANOS PERMITIDOS.** Los usos urbanos permitidos en el área urbana, se dividen en cinco grupos:

- a. Uso residencial.
- b. Uso comercial.
- c. Usos industriales.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

- d. Usos cívicos o institucionales, dentro de los cuales se cuentan las actividades de las entidades y organismos del Estado que se llevan a cabo en establecimientos administrativos.
- e. Recreativo, deportivo y cultural

**PARAGRAFO:** Para el correcto entendimiento del tema Urbano, tratado en el presente capítulo, se tendrá como base el Plano de Usos del Suelo Urbano y el Plano de Usos Recomendados.

El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector del área urbana del municipio, implica solamente el derecho a tramitar la licencia de urbanización o construcción, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, sólo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés.

En las licencias de construcción, se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación.

**ARTÍCULO 15. USO RESIDENCIAL.** Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del área urbana del Municipio.

**Uso principal:** Residencial

**Usos compatibles:** Comercial, industrial, institucional, cultural y recreativo

**Usos prohibidos:** Expendios de carne y demás usos

**ARTÍCULO 16. MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL.** De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- a. Vivienda unifamiliar.
- b. Vivienda bifamiliar.

**ARTÍCULO 17. VIVIENDA UNIFAMILIAR.** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**ARTÍCULO 18. VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR.** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

**ARTÍCULO 19. REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.** Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para la definición de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas mediante normas referentes a:

- a. Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
- b. Volumetría. (Alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios, etc).
- c. Equipamiento comunal.
- d. Requerimientos de parqueo. (Estacionamientos privados y de visitantes).
- e. Usos complementarios en una misma edificación.

El manejo diferenciado de las normas que definen la viabilidad o aptitud de las estructuras para el uso residencial, será definido por la Oficina de Planeación Municipal de conformidad con lo establecido en las normas legales vigentes, en especial en el código de construcciones sismorresistentes y en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 20. USOS COMERCIALES.** Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

**ARTÍCULO 21. LOS USOS INDUSTRIALES COMO USOS URBANOS.** Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**ARTÍCULO 22. TIPOS DE INDUSTRIA.** Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a industria transformadora.

**ARTÍCULO 23. INDUSTRIA TRANSFORMADORA.** Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

La industria transformadora se divide en dos clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

**CLASE 1:** Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, es el tipo de industria presente en el Municipio de Sotaquirá a manera de talleres, carpinterías, entre otros.

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

**CLASE 2:** Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y a su magnitud considerable.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas. Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los efluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto, se trata de un uso no compatible con los usos urbanos y debe ubicarse en zonas rurales deshabitadas. En el Municipio de Sotaquirá se registra éste tipo de Industria, pero ésta no se ubica en el área urbana y ,en todo caso debe cumplir con la normatividad ambiental colombiana, bajo el continuo control y vigilancia de la autoridad ambiental de su competencia.

**ARTÍCULO 24. USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES.** Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

soporte de las actividades de la población. Según el servicio que prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- a. Asistenciales: Centro de salud.
- b. Educativos: Colegios, escuelas, guarderías y jardines infantiles.
- c. Administrativos: Alcaldía municipal, Concejo Municipal, Registraduría, Notaría, Juzgado.
- d. Bancarios: Banco Agrario de Colombia.
- e. Culturales: Casa de la cultura, teatro. y bibliotecas.
- f. De seguridad: Estación de policía y Red de Seguridad Ciudadana
- g. De culto: Iglesia, salas de culto.

**Uso principal:** Institucional

**Usos Prohibidos:** Todos los demás

**Artículo 25. USO RECREATIVO DEPORTIVO Y CULTURAL.** Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar servicio en las diferentes actividades de esparcimiento y recreación tanto pasiva como activa. Los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.

**Uso principal** : Recreativo deportivo y cultural

**Usos compatibles** : Comercial

**Usos Condicionados** : comercial de alto impacto

**Usos prohibidos** : Los demás

**ARTÍCULO 26. SERVICIOS MUNICIPALES ESPECIALES.** Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales y de las actividades de consumo, producción e intercambio, que tienen lugar en las áreas urbanas del Municipio, concebidas éstas como unidades dinámicas en las que se concentran la vida urbana ,que requiere de los servicios que se prestan en establecimientos del siguiente orden: Servicios de abastecimiento como plaza de mercado, centro de distribución de combustibles, matadero y Coliseo de Ferias.

**ARTÍCULO 27. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS.** Los establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios, son manifestaciones externas de los usos clasificados anteriormente,



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

cuya relevancia jurídica desde el punto de vista de las normas que regulan el ordenamiento físico, se desprende de la circunstancia común a tales establecimientos consistente en funcionar en un inmueble o en parte de él.

**ARTÍCULO 28. REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS.** Los establecimientos industriales, comerciales y de servicios requieren para su funcionamiento del certificado sobre usos del suelo expedido por la Oficina de Planeación Municipal, el cual sólo podrá ser otorgado, si el establecimiento se ubica en un sector donde el uso esté permitido, con las restricciones de intensidad que determinen las normas urbanísticas y siempre que los edificios, locales, oficinas, etc., cumplan con las exigencias de viabilidad de las estructuras, de conformidad con las citadas reglamentaciones.

Lo anterior es sin perjuicio de los requisitos de higiene, sanidad, seguridad y los demás que dependan de las autoridades Políticas, Administrativas y sanitarias, con arreglo a los estatutos que regulan las actividades de dichas autoridades.

**ARTÍCULO 29. USOS COMPLEMENTARIOS.** Se establece como uso complementario de todos los demás usos principales definidos en el presente título el uso residencial.

Como uso complementario, cuando se establezca el uso industrial como principal, se encuentra el uso comercial.

**ARTICULO 30. OBLIGATORIEDAD DE LAS LICENCIAS Y PERMISOS.** Toda parcelación, urbanización, construcción, ampliación, adecuación, restauración, modificación, cerramiento y demolición que se realice dentro del territorio municipal, requiere de la respectiva licencia o permiso, de acuerdo con las disposiciones existentes a nivel nacional, especialmente en el Decreto 2111 de agosto 28 de 1997, Ley 361 de 1997 y Ley 12 de 1987.

**ARTICULO 31. LICENCIAS Y PERMISOS.** Las licencias de urbanismo y construcción serán expedidas por la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces de acuerdo a la Ley y lo contemplado en el presente Acuerdo.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**ARTICULO 32. TITULARES DE LAS LICENCIAS.** Serán titulares de las licencias de urbanización, parcelación, construcción ó restauración y de los permisos, los propietarios y los poseedores de inmuebles.

La expedición de la licencia o del permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión.

**PARÁGRAFO:** La licencia y el permiso recaen sobre el inmueble y lo producirán todos sus efectos aún éste sea posteriormente enajenado.

**ARTICULO 33. RESPONSABILIDAD DEL TITULAR.** El titular de la licencia o del permiso, será el responsable de cumplir todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de las mismas.

**ARTICULO 34. TERMINO DE LA LICENCIA.** Las licencias de urbanismo y construcción se expedirán por término de dos años, prorrogables por un año más.

**ARTICULO 35 CONTROL URBANO.** La Alcaldía a través de su Oficina de Planeación o la que haga sus veces, durante la ejecución de las obras deberá vigilar el cumplimiento de lo estipulado, en las licencias y/o permisos urbanísticos y arquitectónicos de conformidad con las normas de construcción.

**ARTICULO 36. NORMAS PARA LAS EMPRESAS DE SERVICIOS.** En la expedición de licencias de urbanismo, construcción, ampliación y remodelación o restauración en el perímetro urbano se deberá contar con la disponibilidad de prestación del servicio expedida por la empresa respectiva.

**PARÁGRAFO:** Una vez expedida la disponibilidad definida por parte de la empresa prestadora de un servicio público ésta se obligará a garantizar el servicio ofertado.

Entiéndase por disponibilidad definida la existencia física de: Plan de Diseño, programa, tiempo para construcción y puesta en marcha del servicio por parte de la respectiva entidad.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**ARTICULO 37. REGLAMENTO DE CADA URBANIZACIÓN.** Cada urbanización deberá tener su propio reglamento en el que se regulan las alturas, aislamientos y usos específicos en cada caso de conformidad con lo establecido en el presente acuerdo.

**ARTICULO 38. MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO.** La Alcaldía mediante Decreto y teniendo en cuenta el presente Acuerdo, con el visto bueno de la Junta de Planeación Municipal., podrá reglamentar urbanizaciones que carezcan de reglamentación y modificar reglamentaciones, ya existentes, siempre y cuando se cuente con el visto bueno de la mayoría de los propietarios de los inmuebles de la urbanización: El reglamento debe contemplar por lo menos; alturas máximas y mínimas permitidas, aislamientos posteriores y laterales, antejardines, andenes, zonas de protección, usos de suelo y determinación de áreas verdes y comunales.

### CAPITULO II NORMAS DE HABITABILIDAD Y ORDENAMIENTO URBANO

**ARTICULO 39. UNIDAD DE VIVIENDA MINIMA.** La unidad de vivienda mínima deberá contar con alcoba, cocina y baño, iluminados y ventilados directamente y servicios básicos.

**ARTICULO 40. ILUMINACION Y VENTILACIÓN.** En la vivienda, los espacios definidos como alcobas, salas, comedores, estares deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa y natural.

La localización de los baños para efectos de comunicación, iluminación, ventilación o extracción, deben ser hacia el patio o áreas libres comunes del edificio y ubicarse siempre a una distancia mínima de 3 metros de predios vecinos.

**PARÁGRAFO:** No se permite construcción de baños para efectos de comunicación, iluminación o ventilación en los costados laterales de las edificaciones cuando estén ubicados sobre muros colindantes.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

Las cocinas y patios de ropa, podrán ser iluminados por marquesinas con el debido control de los rayos solares, siendo indispensable su ventilación natural, los baños podrán ser iluminados artificialmente siempre y cuando se ventilen a través de ductos buitrones.

Los patios destinados a ventilación e iluminación en unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares hasta de tres pisos, contados desde el primer piso habitable, tendrán un lado mínimo de 3 metros.

**ARTICULO 41. ALTURA DE PISO.** En las edificaciones destinadas a las unidades de vivienda los espacios habitables deben tener una altura de 2.20 metros como mínimo medidos desde el piso acabado hasta el cielo raso acabado o una altura de 2.20 metros en la parte más baja cuando se trate de cielo rasos no horizontales.

**ARTICULO 42. CIRCULACIONES INTERNAS.** En construcciones destinadas a albergar gran cantidad de personas o donde circulan gran número de ellas, las puertas de salida deberán abrir siempre hacia fuera. Se prohíbe el uso de puertas de salida que abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera. Toda puerta de salida deberá abrir sobre un plano horizontal, no deberá reducir al ancho mínimo exigido para pasajes, corredores y similares.

Todos los niveles de una edificación se deben comunicar por medio de zonas de circulación exclusivamente peatonal (eje. Rampa y escaleras).

**PARÁGRAFO:** Se debe tener en cuenta las mínimas normas de accesibilidad y circulación para personas discapacitadas.

**ARTICULO 43. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.** Toda edificación con área superior de 5.000 m<sup>2</sup> deberá tener una red contra incendios con un sistema de columna húmeda.

Todos los establecimientos de uso institucional, comercial, industrial, residencial multifamiliar, deberán proveerse de dispositivos de seguridad contra incendio como gabinetes y extintores.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

Toda urbanización deberá tener una red de hidrantes cada 200 metros hasta cubrir la totalidad de la zona urbanizada.

Cuando existan redes de gas, éstas deben cumplir con las especificaciones exigidas por la respectiva empresa o por el ministerio de minas y energía.

Las salidas de emergencia y evacuación habrán de tener las normas mínimas de seguridad contempladas en el ICONTEC.

**PARÁGRAFO:** Lo referente a la red de hidrantes será responsabilidad de cada constructor.

**ARTICULO 44. SANITARIOS PUBLICOS.** Los locales y centros comerciales deberán estar provistos de un sanitario y un lavamanos para personas discapacitadas y con movilidad reducida, adicionalmente deberá estar provisto de un sanitario y un lavamanos por cada 200 metros cuadrados de construcción.

**ARTICULO 45. DISPOSICIÓN DE BASURAS.** El diseño y construcción de las instalaciones internas para la disposición de basuras en conjuntos residenciales y en inmuebles generadores de gran cantidad de basura, se regirán por las normas que para tal efecto dispongan las entidades prestadoras de servicio.





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

### CAPITULO III NORMAS URBANAS ARQUITECTÓNICAS

**ARTICULO 46. ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de una edificación nueva, deberá cumplir con los requerimientos de área mínima del lote, de frente mínimo y de aislamiento posterior de acuerdo con el cuadro siguiente.

FRENTE MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA	AISLAMIENTO MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA
4.50	45 m2	3.00	2 pisos y altillo

PARÁGRAFO: El altillo debe estar incluido dentro del segundo piso y no formar parte de un tercero.

**ARTICULO 47. EDIFICACIONES SIN AISLAMIENTO POSTERIOR.** En sectores ya desarrollados se permitirán construcciones nuevas sin aislamiento posterior si existen culatas en los predios vecinos, pero se exigirá la autorización de los propietarios vecinos y se deberá proyectar patios inferiores de iluminación.

En urbanizaciones nuevas se aceptarán viviendas sin aislamiento posterior siempre y cuando se unan culatas y se provean patios interiores de iluminación.

En lotes con doble frente será aceptable la ocupación total del lote, siempre y cuando se cumplan con las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de todos los espacios.

Para los lotes esquineros se aceptará como aislamiento posterior un patio diagonal a la esquina con lado mínimo igual al aislamiento exigido según la altura.

**ARTICULO 48. AISLAMIENTO EN CONJUNTOS CERRADOS.** En conjuntos de vivienda multifamiliar se exigirá aislamiento entre edificaciones con fachadas abiertas de zonas sociales o alcobas enfrentadas del mismo conjunto así:

De 2 pisos

4.00 mts



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

Patios de ventilación: Para fachadas de servicios enfrentadas, deberá dejarse aislamiento o patios de ventilación con lado mínimo de 3.00 mts hasta 5 pisos .

**ARTICULO 49. VOLADIZOS:** El voladizo deberá ser paralelo a las vías existentes y sus extremos perpendiculares a ellas.

La altura libre mínima de un voladizo sobre andén será de 2.50 metros.

Para las construcciones ubicadas en los sectores ya desarrollados se determinará el voladizo con base a las edificaciones colindantes y el tipo de voladizo predominante en la cuadra.

Los voladizos máximos permitidos en las construcciones nuevas se determinarán de acuerdo al ancho de la vía y de acuerdo con el ancho del andén más zona de protección o del ancho de antejardín así:

VOLADIZO MÁXIMO	ANDÉN MÁS ZONA DE PROTECCIÓN	ANTEJARDÍN	ANCHO DE VÍA
No se permite	Menor de 1.50	Sin Antejardín	Menor de 6.00
0.60	1.50	1.50	6.00
0.80	2.00	2.00	9.00
1.20	3.00	3.00	12.00
1.60	4.00	4.00	14.00
2.00	5.00	5.00	16.00

**ARTICULO 50. OCHAVAS.** En las construcciones esquineras, cuando no exista antejardín, se deberán hacer ochavas ya sea en línea recta, quebrada o curva , dentro de una circunferencia tangente a los lados de la edificación, con radio mínimo de 1.50 metros.

En las esquinas de los andenes y de los antejardines se deberán hacer ochavas en forma circular con radio mínimo de 0.60 metros.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**ARTICULO 51. ANDÉNES.** El ancho mínimo de los andenes será de 1.50 metros, con altura mínima de 0.174 metros, pendiente transversal mínima de 0.5% y máxima de 2%. Los andenes con pendiente longitudinal superior al 8% deberán construirse con material antideslizante.

No se permitirá construir en el andén ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, ni ubicar obstáculos como canales, avisos, casetas y similares que implican la circulación peatonal.

Es obligatorio construir rampas de acceso y salida en todos los andenes esquineros de las vías del municipio y en todos los andenes y accesos principales a las edificaciones sin obstaculizar el paso normal del peatón ocupando máximo 0.40 metros de ancho por 0.85 metros de largo a partir del borde exterior del sardinel permitiendo la libre circulación de los discapacitados.

Los andenes secundarios construidos paralelos el andén principal para dar acceso a semisótano, sótano o primeros pisos, se permitirán cuando el nivel del andén principal cumpla en sus dimensiones y demás especificaciones establecidas. Cuando esto se dé, deberá colocarse baranda de protección en la separación de los niveles para seguridad del peatón.

No se permitirá ningún tipo de construcción debajo del área del andén, excepto aquellas que hagan parte de las redes de servicio público.

En las calles con pendientes superiores a 22%, el andén podrá construirse en forma de escalinata con materias antideslizantes; deberán producirse descansos cada 10 contrahuellas.

La partida de las rampas para sótanos o semisótano no será sobre la zona de andén, sino desde el parámetro de la construcción.

**ARTICULO 52 ANDENES EN ZONAS COMERCIALES.** En las vías principales, y en las zonas comerciales nuevas los andenes deberán diseñarse de acuerdo con el perfil de la vía y de acuerdo con el flujo peatonal. El ancho mínimo para zonas comerciales será de 2.50 mts y zona de protección de 1.00 mts, se regirán por el siguiente cuadro.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

ESTRATO	ZONA VERDE DE PROTECCIÓN MTS	ANDÉN MTS	ANTEJARDÍN MÍNIMO MTS
1 y 2	0.50	1.50	Puede no plantearse opcional
3	0.70	1.50	1.50 pueden ser parcial 50%
4	0.90	1.50	2.00 puede ser parcial 50%
5	1.00	1.50	3.00 puede ser parcial 50%
6	1.00	1.50	3.00 total

Si el antejardín se plantea parcial (50% de frente) debe dejarse la totalidad como zona verde, jardines o árboles.

Si el antejardín se plantea total, debe dejarse el 60% como zona verde, jardineras o árboles.

Los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.40 metros y no se permite colocación de rejas o vallas.

Las escaleras y rampas de ingreso deberán desarrollarse a partir del parámetro oficial de construcción hacia el interior de la edificación.

### ARTICULO 53 GARAJES Y PARQUEADEROS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR

Estrato 1 y 2	Puede no plantearse
Estrato 3 y 4	1 garaje por vivienda
Estrato 5 y 6	2 garajes por vivienda



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

### ARTICULO 54. PARQUEADEROS PARA URBANIZACIONES

ESTRATO	RANGO LOTE	RESIDENTES	VISITANTES
1 Y 2	Hasta 100 m2 sin garaje	1 por cada 5 viviendas	1 cada 8 viviendas
3 y 4	Hasta 100 más de 100	Norma para vivienda puntual	1 cada 6 viviendas 1 cada 5 viviendas
5 y 6	Hasta 100 más de 100	Norma para vivienda puntual	1 cada 5 viviendas 1 cada 4 viviendas

**PARÁGRAFO:** Los parqueaderos para urbanizaciones contarán con un parqueadero con medidas y señalización necesarias para personas con movilidad reducida.

**ARTICULO 55. PARQUEADEROS PARA CENTROS COMERCIALES.** Para locales nuevos individuales en zonas ya desarrolladas, pueden no plantearse parqueadero, siempre y cuando el área del local no supere los 100 metros<sup>2</sup> o éste ubicado sobre una vía peatonal.

Para los locales de más de 100 m<sup>2</sup> y para los nuevos centros comerciales deberá cumplirse con las siguientes de parqueadero para compradores.

2 parqueaderos por cada unidad comercial

1 parqueadero por cada 50 mts<sup>2</sup> de área comercial vendible.

Las zonas de descargue, deberán localizarse fuera de las vías públicas y permitir el tráfico de los vehículos requeridos en cada caso para las operaciones de descargue.

**PARÁGRAFO:** Será necesario un parqueadero con medidas y señalización necesarias para pe3rsonas con movilidad reducida.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**ARTICULO 56. PARQUEADEROS PARA LA INDUSTRIA.** Para las industrias de los grupos 3 y 4 se deberá diseñar parqueadero y zonas de descargue de acuerdo con estudios específicos realizados para cada caso.

### CAPITULO IV URBANIZACIONES

**ARTICULO 57. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN SIMULTANEAS:** Todas las parcelaciones o procesos de urbanización deberán obtener la respectiva licencia de urbanismo antes de iniciar las obras de infraestructura. Para la ejecución de las obras de arquitectura deberá obtenerse la licencia de construcción. El urbanizador podrá obtener, si lo desea, simultáneamente licencia de urbanismo y de construcción.

**ARTICULO 58 LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN PARCIAL.** A la solicitud de la licencia de urbanismo deberá adjuntarse los planos arquitectónicos de anteproyecto por la aprobación de los mismos por parte de la oficina de planeación. Sin embargo, para la realización de las obras arquitectónicas, por parte de los urbanizadores o de los compradores de los lotes deberá obtenerse la respectiva licencia de construcción, previa presentación del proyecto definitivo. Los urbanizadores podrán solicitar licencia de construcción parcial para un número determinado de unidades de vivienda y paulatinamente solicitar licencias parciales, de acuerdo con el avance de los trabajos.

**ARTICULO 59. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.** Para todas las urbanizaciones y/o parcelaciones incluyendo la denominada de interés social se deberá considerar en los estudios pertinentes, el mantenimiento, la conservación, la protección y el mejoramiento ambiental, con el fin de lograr propuestas urbanas integradas al medio físico natural.

El urbanizador o parcelador deberá dotar de obras de protección ambientales las urbanizaciones, de conformidad con las normas y reglamentación vigente.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**ARTICULO 60. CONDICIONES MINIMAS DE TODA URBANIZACIÓN.** Todo proyecto de urbanización debe diseñarse de tal manera que reúna las siguientes condiciones y/o características:

- a. Que se provea espacio adecuado para las edificaciones y obras complementarias de acuerdo con los usos asignados.
- b. Que se ajuste de forma adecuada a las condiciones topográficas
- c. Que todo lote tenga frente a una vía
- d. Que exista la posibilidad de instalar los servicios públicos en todos y cada uno de los lotes de la urbanización
- e. Que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.
- f. Que los lotes resultantes sean fácilmente deslindables
- g. El urbanizador o parcelador deberá dotar la obra de infraestructura vial totalmente terminada, de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, instalaciones para gas por ducto), zonas verdes, áreas de servicios comunales y obras de protección ambiental, de conformidad con las normas y reglamentación vigente.

**ARTICULO 61. AFECTACIONES.** En un proceso urbanístico se consideran como afectaciones al predio, las siguientes:

Rondas de ríos y quebradas  
Redes de alta tensión  
Redes principales de acueducto y alcantarillado  
Vías arterias y vías férreas  
Zona de protección ambiental específica  
Cárcavas

En las urbanizaciones donde sea necesario pasar con red eléctrica de alta tensión o este afectado con redes, estas deberán extenderse por vías o zonas públicas. En caso de extenderse por vías o zonas privadas deberá escriturarse la servidumbre a favor de la respectiva entidad de servicios públicos.

**ARTICULO 62. AISLAMIENTO DE CORRIENTES DE AGUA Y CARCAVAS.** A los lados de toda corriente de aguas superficiales y cárcavas, en una franja de 15



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

metros a partir del borde del cauce, no se podrán efectuar obras de urbanismo ni construcción alguna.

Esta franja se debe utilizar como zona de protección para lo cual se deben iniciar en ella procesos de reforestación y arborización con especies nativas.

Las zonas de aislamientos de las corrientes de agua deberán ser arborizadas por el propietario del lote en el momento de la ejecución de la obra para esto será asesorado por CORPOBOYACÁ, entidad encargada del medio ambiente y por la Unidad Municipal de Asistencia Técnica – UMATA.

En estas zonas se deberá plantear después de los 15 metros, vías paisajísticas garantizando así el disfrute de las mismas.

Las empresas de servicios públicos podrán utilizar las áreas de aislamiento de las corrientes de agua para extenderse redes de servicios.

**ARTICULO 63. AREAS DE RESERVA.** Cuando en una urbanización se planteen áreas de reserva se debe especificar el tipo de vivienda, alturas y el número de viviendas que se proyecta construir posteriormente en ellas, para que la urbanización sea aprobada acorde con las áreas de cesión y la infraestructura de servicios públicos.

**ARTICULO 64. CORTES Y TALUDES.** Todos los cortes deberán ejecutarse de tal manera que ofrezca la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios y vecinos. En ningún caso, los taludes pueden exceder la pendiente y la altura recomendada para el tipo de suelo sobre el que se está trabajando. Una vez realizados los cortes deberán protegerse todos los taludes a fin de aumentar su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión. Esta protección se deberá realizar por el urbanizador o constructor que realiza el corte.

**ARTICULO 65. RELLENOS Y DEPOSITOS DE SOBANTES.** Se prohíbe utilizar los cauces permanentes y cárcavas como sitios de depósito y destino final de sobrantes de la construcción.





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**PARÁGRAFO:** No se permitirán rellenos con basuras en cualquier otro tipo de materiales orgánicos en lotes destinados para construcción, en todo caso el único sitio destinado para relleno es el relleno sanitario indicado por la Alcaldía.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

### CAPITULO V CESIONES

**ARTICULO 66. CLASES DE CESIONES.** Todo proyecto de urbanización debe incluir , las áreas de cesión al municipio, a título gratuito y mediante escritura pública. Las áreas de cesión son de tres tipos a saber:

- ☞ Afectaciones
- ☞ Áreas verdes
- ☞ Áreas de servicios comunales

**ARTICULO 67. AFECTACIONES.** Son todos los aislamientos de rondas de quebradas, de ríos, de redes, de alta tensión de redes de acueducto y alcantarillado, las vías principales y las vías requeridas por el sector y las zonas ambientales de protección específica.

Las zonas de afectación serán cedidas mediante el reglamento de la urbanización elevado a escritura pública al municipio o a la empresa de servicios respectiva.

**ARTICULO 68. CESION DE AREAS VERDES.** Es la que tiene que ver con las áreas empradizadas y/o arborizadas para el disfrute de todos los habitantes del municipio.

Las áreas verdes deberán ser cedidas al municipio mediante la reglamentación de la urbanización elevada a escritura pública.

**ARTICULO 69. CESION DE AREAS COMUNALES.** Es la relación con las áreas destinadas a la dotación de servicios para los habitantes del sector y serán orientadas para los siguientes equipamientos:

USO RECREATIVO	Parque de juegos infantiles
USO MIXTO	Salón múltiple, gimnasio, polideportivos
USO ADMINISTRATIVO	Administración
USO EDUCATIVO	Guardería
USO ASISTENCIAL	Enfermería, puesto de salud
ADICIONAL	Zonas verdes



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

Las áreas de servicios comunales serán cedidas a la comunidad mediante el reglamento de la urbanización elevado a escritura pública.

**ARTICULO 70. AREAS COMUNALES DE USO RECREATIVO.** El urbanizador asignará mínimo el 25% del área de cesión de servicio comunal como uso recreativo, deberá construirse y realizarse por cuenta del urbanizador su correspondiente equipamiento, engramado, arborizado y la infraestructura de servicios públicos. Para esto elaborará un proyecto, el cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

- ☞ Unidad integral recreativa
- ☞ Senderos peatonales con adoquín o similares
- ☞ Bancos y sitios de descanso y esparcimiento
- ☞ Amoblamiento urbano, basuras, iluminación y señalización visual
- ☞ Arborización y ornamentación

**PARÁGRAFO:** Para lo anterior se tendrá en cuenta la legislación existente en Colombia y la mencionada en el presente Acuerdo, ello tendiente a lograr el bienestar integral de la población vulnerable del municipio.

**ARTICULO 71 TAMAÑO DE LAS AREAS DE CESION.** Toda nueva urbanización, parcelación o conjunto cerrado, luego de haber cumplido con las afectaciones que tenga dicho predio, deberá proveer áreas verdes y áreas de servicios comunales de acuerdo con las siguientes proporciones:

Para urbanizaciones de unifamiliares y bifamiliares hasta de tres tipos:

AREA VERDE	10% de área neta urbanizable
AREA COMUNAL	8% de área neta urbanizable

Para multifamiliares a partir de 4 pisos

AREA VERDE	8% de área en m2 de vivienda
AREA COMUNAL	6% de área en m2 de vivienda

Para otro tipo de urbanizaciones como comercio, industrial, bodega o similares se debe ceder mínimo el 16% del área neta urbanizable, así:



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

AREA VERDE	10%
AREA COMUNAL	6%

Estas áreas serán entregadas al municipio o a la comunidad por medio de la reglamentación del conjunto urbanístico elevado a escritura pública. En todo caso las áreas verdes por una parte y el área comunal por la otra deben estar englobadas adecuadamente y tener una forma regular y una ubicación tal que sean efectivamente útiles a la comunidad. Estas áreas en ningún caso serán diseminadas por todas partes como una serie de pequeños lotes que no representan beneficio para la comunidad y deberá cumplir con los fines y propósitos para los cuales han sido destinados en el proyecto.

**PARÁGRAFO:** Para casos convencionales no se podrán compensar las cesiones de áreas verdes o equipamiento en dinero o con predios localizados fuera del terreno objeto de la urbanización. Las áreas verdes de protección ecológica y de vista al paisaje deberán ser abiertas sin ningún tipo de cerramiento que limite su acceso al público ni a la vista.

**ARTICULO 72. PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA.** La tradición de las zonas de cesión de uso público o comunal se perfeccionará mediante el registro en la escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa confrontación por parte de la oficina de urbanismo municipal., de las áreas cedidas sobre plano o escala indicada, donde se referencia estas áreas y según lo estipulado en la minuta correspondiente.

**ARTICULO 73. ENTREGA MATERIAL DE ZONAS DE CESION.** Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de las obras, el propietario del predio objeto de la licencia de urbanización deberá hacer entrega material y definitiva de las zonas de cesión.

**PARÁGRAFO:** Para efectuar la entrega de las zonas de cesión de uso público el interesado deberá presentar los documentos pertinentes ante la personería municipal delegada para el desarrollo humano.

La personería municipal delega para el desarrollo humano recibirá dichas zonas en la fecha y hora que la misma personería fije y comunique al interesado. De esta diligencia se levantará la correspondiente acta.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**ARTICULO 74. CESION POR ETAPAS.** Para proyectos urbanísticos o de parcelación que cumplen su realización por etapas las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a la que corresponda a la ejecución de la etapa respectiva, estas cesiones deben entregarse, para la respectiva etapa, con base en los planos del proyecto urbanístico.

**ARTICULO 75 AREAS DE CESION EN COMERCIO Y OFICINAS.** En las edificaciones de uso comercial, deberá destinarse el 7% del área útil como área de cesión a la propiedad, de acuerdo al siguiente cuadro.

ÁREA CONSTRUIDA ÁREA CESIÓN	MENOS DE 1000 M2	DE 1001 M2 HASTA 5000 M2	MAS DE 5001 M2
Juegos infantiles		X	X
Zonas verdes plazoletas	X	X	X
Administración portería		X	X
Cuarto de aseo	X	X	X
Salón múltiple		X	X
Enfermería			X
Guardería			X

**PARÁGRAFO:** Para cada uno de los diferentes aspectos contemplados en este artículo será de obligatorio cumplimiento la normatividad existente en Colombia y en el presente Acuerdo, tendiente a favorecer la población con movilidad reducida en la región.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

### CAPITULO VI VIAS

**ARTICULO 76. CONTINUIDAD DE LAS VIAS.** Toda urbanización deberá tener en cuenta un sistema de vías de continuidad conectadas a otras vías de mayor jerarquía de lo sectores vecinos y con posibilidad de empalmar futuras urbanizaciones.

**ARTICULO 77 CLASIFICACION DE LAS VIAS.** Las vías vehiculares se clasifican según su función, de la siguiente manera:

No.		DESCRIPCIÓN	ANCHO MINIMO ENTRE PARAMETROS	DERECHO DE VIA
1	V.C.T.I.R.	Vías de corredor de transporte interregional	60 mts	60 metros
2	V.A.P.	Vías arterias principales	45 mts	45 metros
3	V.A.S.	Vías arterias secundarias	40 mts	40 metros
4	A.C.P.	Vías colectoras principales	30 mts	30 metros
5	V.C.S.	Vías colectoras secundarias	20 mts	25 metros
6	V.M.	Vías marginales	50 a 20mts	20 metros
7	V.L.	Vías locales	12 a 10 mts (urbanas)	10 metros
8	V.P.	Vías peatonales	6 a 5 mts (urbanas)	6 metros

**ARTICULO 78. CESION DE LAS VIAS.** Todas las áreas correspondientes a las vías, andenes y zonas verdes de vía, serán de cesión gratuita y obligatoria al municipio de Sotaquirá y la construcción de las mismas estará a cargo del urbanizador el cual deberá entregarlas completamente terminadas.

**PARÁGRAFO:** Se exceptúan las vías y andenes de los conjuntos cerrados, las cuales serán cedidas a la comunidad.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**ARTICULO 79. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.** Las especificaciones técnicas de construcción de las vías, serán reguladas por la dirección de infraestructura municipal y recibidas por la personería delegada de desarrollo urbano.

**ARTICULO 80. VIAS LÍMITES DE URBANIZACIÓN.** Será de obligatorio cumplimiento por parte del urbanizador la construcción total de la vía límite de su urbanización dentro de su propio predio. Deberá efectuarse la pavimentación únicamente de la mitad de la vía cuando esta colinde con un predio vecino urbanizable.

**ARTICULO 81. EMPALMES DE LAS VIAS.** Cuando una urbanización, sea colindante con áreas urbanizables o de futura expansión, deberá prever la prolongación y empalme de las vías de urbanización con el lote colindante.

**ARTICULO 82. VIAS CERRADAS.** Cuando se plantee una vía vehicular con uno de los extremos cerrados, este terminará en una rotonda o volteadero con un diámetro mínimo de 14 metros.

### CAPITULO VII LICENCIAS DE URBANISMO

**ARTICULO 83. REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.** Para la realización de toda obra de urbanismo es indispensable obtener la respectiva LICENCIA DE URBANISMO para lo cual se requiere.

Consulta previa en la oficina de planeación municipal o quien haga sus veces.

Afectaciones urbanas que se deben solicitar ante la oficina de planeación municipal o quien haga sus veces para determinar las afectaciones del terreno en aspectos tales como: uso de suelos, afectaciones viales, áreas de reforestación, redes de servicios, canales , vías o quebradas, líneas férreas. El uso de suelos se solicitará en la oficina de infraestructura municipal o la que haga sus veces.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

Anteproyecto: Se presentará ante la oficina de planeación municipal y debe contener:

- a. Formulario de solicitud
- b. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC y relacionada con la red vial del municipio.
- c. Propuesta de loteo debidamente acotada y con cuatro de áreas de los lotes y de las áreas de afectación y cesión. También deberá especificarse las alturas propuestas.
- d. Copia de la escritura de propiedad del terreno.
- e. Certificaciones de disponibilidad de servicios expedidos por las respectivas empresas.
- f. Para las construcciones de obras de gran afluencia peatonal de uso público y/o comercial será obligatorio anexar la propuesta para el uso y disfrute del inmueble en mención por parte de las personas con movilidad reducida.

La oficina de planeación municipal o quien haga sus veces expedirá comunicación de la aprobación del anteproyecto autorizando la elaboración del proyecto definitivo.

El proyecto de urbanismo definitivo deberá contener:

- a. Levantamiento topográfico referido a las coordenadas del IGAC relacionada con la red vial del municipio.
- b. Proyecto de loteo a escala 1:500 en segundo original y tres copias heliográficas que contengan: cuadro de áreas de los lotes de las áreas de afectación, de cesión, andenes, antejardines, aislamientos, alturas de las edificaciones y las vías con sus respectivos perfiles.
- c. Planos arquitectónicos y constructivos de los elementos de las áreas de cesión.
- d. Dos copias heliográficas de los proyectos de redes de servicios públicos aprobados por las respectivas empresas.
- e. Acetato con el loteo de la urbanización a escala de 1:2000
- f. Estudio de impacto ambiental, en el que se incluya tratamiento de aguas residuales, aprobado por Corpoboyacá, o su radicación en dicha entidad.
- g. Anteproyecto con el visto bueno de la junta de planeación municipal.





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

- h. Copia de folio de matrícula inmobiliaria expedida con anterioridad no mayor de 3 meses y escritura de propiedad.
- i. Paz y salvo municipal.
- j. Minuta para la escritura de reglamentación de la urbanización con áreas cedidas a la comunidad y/o al municipio de Sotaquirá.
- k. Para las construcciones de obras de gran influencia peatonal de uso público y/o comercial será obligatorio anexar la propuesta para el uso y disfrute del inmueble en mención por parte de las personas con movilidad reducida.

### **ARTICULO 84. COMUNICACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS.**

La oficina de planeación o quien haga sus veces expedirá la resolución autorizando la ejecución de los trabajos de urbanismo, la cual deberá ser comunicada a los vecinos de acuerdo con los términos del Decreto 2111/97 o las disposiciones que modifiquen el mismo a nivel nacional.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y el pago de los respectivos impuesto y expensas, la oficina de planeación o quien haga sus veces expedirá la licencia de urbanismo en los términos establecidos en el Decreto 2111/97, o las disposiciones que modifiquen el mismo a nivel nacional.

### **ARTICULO 85. PERMISOS DE VENTAS.**

Para la enajenación ya sea de los lotes o de las unidades de vivienda producto de una licencia de urbanismo, es requisito indispensable obtener el permiso de las ventas expedido por la Administración municipal para lo cual se exigirá la minuta para el reglamento de la urbanización con el visto bueno de la oficina de planeación o quien haga sus veces y la póliza de cumplimiento y estabilidad de las obras de urbanismo.

### **ARTICULO 86. REGLAMENTO DE LA URBANIZACIÓN.**

Con el proyecto de urbanismo definitivo deberá presentarse la minuta para el reglamento de la urbanización, la cual deberá contener por lo menos:

- a. Memoria descriptiva de la urbanización
- b. Localizaciones y linderos generales
- c. Plan de loteo con cuadro de áreas
- d. Reglamentación sobre alturas, retrocesos, antejardines, andenes, zonas verdes.
- e. Reglamentación sobre reformas o ampliaciones permitidas.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

- f. Reglamentación sobre usos del suelo
- g. Reglamento sobre la administración y aportes porcentuales para cada predio.
- h. Delimitación de las áreas de afectaciones y cesión de las mismas al municipio de Sotaquirá y/o a las empresas respectivas.
- i. Delimitación de las zonas verdes y cesión de las mismas al municipio de Sotaquirá.
- j. Delimitación de las áreas comunales y cesión de las mismas a la comunidad.

**ARTICULO 87. ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA DEL REGLAMENTO.** La minuta del reglamento de la urbanización, será aprobada por la oficina de planeación o quien haga sus veces y revisada por la oficina de obras públicas o quien haga sus veces y se elevará a escritura pública.

**ARTICULO 88. POLIZA DE CUMPLIMIENTO Y ESTABILIDAD.** El urbanizador deberá presentar póliza de cumplimiento cuando se haya realizado las obras de urbanismo en un 40%; el plazo de la póliza será igual al de duración de la programación de las obras y seis meses más y por una cuantía equivalente al 10% del valor de las obras de urbanismo.

Una póliza de estabilidad con una duración de cinco años contados a partir de la fecha de entrega de las áreas de cesión al municipio y una cuantía del 20% del valor de las obras de urbanismo entregadas.

**PARÁGRAFO 1.** El valor de las obras de urbanismo será determinado por la dirección de infraestructura de acuerdo a la lista oficial de precios del municipio.

**PARÁGRAFO 2.** El control de los trabajos de las obras de urbanismo le corresponderá a la oficina de planeación.

### CAPITULO IX LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

**ARTICULO 89. REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** La oficina de planeación o quien haga sus veces expedirá la resolución autorizando



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

las licencias de construcción de acuerdo a lo estipulado al Decreto 2111/97, o las disposiciones que modifiquen el mismo a nivel nacional.

Una vez cumplidos los requisitos de comunicación a los vecinos y el pago de los respectivos impuestos y expensas, la oficina de planeación o quien haga sus veces expedirá la Licencia de Construcción en los términos establecidos en el Decreto 2111/97, o las disposiciones que modifiquen el mismo a nivel nacional.

**ARTICULO 90. REQUISITOS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS DE URBANISMO PARA EL SECTOR HISTORICO.** Además de las exigencias contempladas en el Decreto 2111/97 y normas que modifiquen el mismo a nivel nacional deberá, anexar:

Plano de fachada que incluye en caso de que existan construcciones adyacentes y un estudio del perfil incorporando la propuesta . Escala 1:50.

Fotografías de la fachada principal del inmueble, de sus alrededores e interiores si lo considera necesario.

**PARÁGRAFO.** En todo caso prevalecerá la fachada histórica, cuando se trate del entorno del parque principal y la cuadra a la redonda.

**ARTICULO 91. PERMISOS DE VENTAS.** Cuando se trata de multifamiliares, para la enajenación de las unidades, de vivienda es indispensable el permiso de ventas expedida por la Administración municipal, para lo cual se exigirá la minuta para el reglamento de propiedad horizontal con el visto bueno de la curaduría urbana o quien haga su veces.

**ARTICULO 92. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La minuta para el reglamento de propiedad horizontal será elaborada de acuerdo con las normas existentes al respecto y deberá ser revisada y aprobada por el curador urbano o quien haga sus veces, para ser elevada a escritura pública. En este documento se transfieren, ya sea al municipio o a la comunidad las áreas de cesión.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

### CAPITULO X LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION

**ARTICULO 93. MODIFICACIONES.** Las licencias podrán ser modificadas , ya sea para ampliación, reforma o modificación interna, siempre y cuando se cumplan las normas urbanísticas del sector y deberán presentarse los mismos documentos que se exigen para la licencia original, además de los planos arquitectónicos, estructurales e hidrosanitarios con las reformas solicitadas. En caso de aumento de áreas , deberá pagarse el impuesto correspondiente.

**ARTICULO 94. CONTROL DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS.** El control sobre el desarrollo de las obras urbanísticas y arquitectónicas será ejercido por la alcaldía , a través de la oficina de planeación municipal.

**ARTICULO 95. CUMPLIMIENTO DE ESPECIFICACIONES.** Toda obra deberá desarrollarse de acuerdo con la licencia expedida y los planos aprobados por la oficina de planeación o quien haga sus veces y por las respectivas empresas de servicios públicos. El titular de la licencia deberá cumplir con las especificaciones urbanísticas, arquitectónicas y técnicas que se deriven de la licencia y deberá cumplir con los requerimientos que puedan hacer la oficina de planeación o quien haga sus veces, las empresas de servicios públicos y las entidades encargadas del control ambiental.

**ARTICULO 96. RESPONSABILIDAD ANTE TERCEROS.** El titular de la licencia responderá extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros con motivos de la ejecución de los trabajos.

**ARTICULO 97. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL.** El arquitecto o ingeniero suscribe la solicitud de licencia figura como responsable de la supervisión arquitectónica del desarrollo de la obra. A los profesionales responsables de obras urbanísticas o de construcción que se adelanten con violación a las normas vigentes, se comunicará al Consejo de ingeniería y arquitectura para que se apliquen las sanciones correspondientes.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

Cuando el arquitecto o ingeniero por alguna circunstancia no ejerza la correspondiente supervisión técnica, deberá dejar constancia por escrito en la oficina de planeación o a quien haga sus veces.

**PARÁGRAFO:** La oficina de planeación o quien haga sus veces exigirá que en el desarrollo de la obra se incluya el personal idóneo y necesario para la ejecución de éste.

**ARTICULO 98. REGLAMENTO DE COVECINDAD.** Para edificaciones de dos pisos en adelante y las edificaciones que la curaduría urbana o quien haga sus veces el solicitante de la licencia de construcción de común acuerdo con cada uno de los vecinos colindantes, realizará una inspección del bien inmueble registrando el estado de la construcción y manifestando un acuerdo de voluntades en el cual el interesado se compromete a reparar daños causados al predio durante el proceso.

### CAPITULO XI PERMISOS

**ARTICULO 99. OBLIGATORIEDAD DE PERMISOS.** Toda obra de remodelación, reforma, mantenimiento, cerca del lote, adecuación, reforma de fachada, que no implique modificación substancial ni aumento del área construida, deberá, deberá solicitar el respectivo permiso en la oficina de planeación o quien haga sus veces.

**ARTICULO 100. REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO.** Los permisos serán expedidos por la oficina de planeación o quien haga sus veces y para ello se exigirá:

- a. Formulario de solicitud con localización de la obra y descripción de los trabajos, firmado por el propietario.
- b. Paz y Salvo municipal
- c. Cancelar en la tesorería municipal las expensas correspondientes a la expedición de permisos.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**ARTICULO 101. PERMISOS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Para cualquier obra o trabajo que implique la ocupación del espacio público, solo se expedirá permiso para ocupación del 70% del andén, no se permite ocupación de vía vehicular o peatonal. El incumplimiento a lo anterior acarreará sanción de la ley. El respectivo permiso se deberá solicitar en la oficina de planeación o quien haga sus veces para lo cual exigirá:

- a. Formulario de solicitud con la localización del predio, descripción de los trabajos a realizar especificando área a ocupar y tiempo de ocupación.
- b. Paz y salvo municipal
- c. Recibo de pago a nombre de la tesorería municipal por concepto de pago de impuesto de ocupación del espacio público.
- d. Pagar en la tesorería las expensas correspondientes a la expedición de permisos.

La vigencia del permiso será máximo de cinco (5) días no renovable.

**ARTICULO 102. PERMISOS DE DEMOLICIÓN.** Toda obra de demolición deberá solicitar el respectivo permiso en la oficina de planeación o quien haga sus veces, para lo cual se exigirá.

- a. Formulario de solicitud con localización del inmueble y descripción de los trabajos.
- b. Copia del folio de matrícula inmobiliaria expedido con anterioridad no mayor de tres meses.
- c. Paz y salvo municipal
- d. Pagar en la tesorería las expensas correspondientes a expedición de permisos.

**PARÁGRAFO:** Para las demoliciones en el casco histórico será necesario el visto bueno de la junta de planeación municipal.

**ARTICULO 103. PERMISO DE CERRAMIENTO.** La oficina de planeación o quien haga sus veces, concederá permiso para encerrar un predio avanzado hasta el máximo el 50% del ancho del andén. La oficina de planeación o quien haga sus veces, exigirá el cerramiento de obras de construcción, reforma o demolición, cuando su ubicación, magnitud y características así lo ameriten.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

### CAPITULO XII REGLAMENTACIÓN ASENTAMIENTOS

**ARTICULO 104.** Constituye el suelo de asentamientos humanos las áreas del territorio ubicadas dentro de la delimitación determinada en los mapas de uso del suelo del asentamiento el Manzano y Siderurgica.

**ARTICULO 105.** La parcelación mínima para el asentamiento el Manzano es de 1.600 m<sup>2</sup> y no se permitirá construir viviendas con un área superior a los 120 m<sup>2</sup> en cada predio.

**ARTICULO 106.** El asentamiento de Siderurgica es considerado zona no apta para desarrollo habitacional debido a los graves problemas de contaminación auditiva y del aire.

**ARTICULO 107.** Usos del suelo para el asentamiento el Manzano

Uso principal	:	Agropecuario
Uso compatible	:	Residencial
Usos prohibidos	:	Industrial tipo 2 y 3

**ARTICULO 108. INDICES DE OCUPACIÓN TERRENO COMUNAL.** Para el terreno comunal ubicado en el asentamiento el Manzano, su índice de ocupación será determinado por la Oficina de Planeación Municipal teniendo en cuenta las normas para este tipo de espacios y antes de desarrollar alguna actividad se debe revisar el trazo de la vía y zonas de protección de la doble calzada Briceño Sogamoso.

**ARTICULO 109. SUELOS DE PROTECCIÓN - ASENTAMIENTOS.** Para el asentamiento el Manzano se considera suelo de protección el área de terreno donde se encuentra ubicado el pozo séptico del alcantarillado.

Para el asentamiento de Siderurgica se considera suelo de protección el área de depósito de escorias ferrosas procedentes de Sideboyacá.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

### CAPITULO XIII CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES

**ARTÍCULO 110. DEFINICION Y DELIMITACION.** Corresponde al área aledaña a la Carretera Central del Norte, en los sectores de SIDERURGICA Y EL MANZANO, el cual es objeto de un desarrollo distinto al uso principal de la zona rural en la cual se ubica, correspondiente a un desarrollo urbano de enclave rural. Para su delimitación, se debe tomar como base, los mapas de Uso Actual y Uso Recomendado para los sectores de Siderurgica y El Manzano, que hacen parte integral de éste documento.

El corredor vial a que hace referencia el presente artículo, se refiere a la franja paralela a la carretera Central del Norte, Veredas de Bosigas y Carreño, sectores de Siderurgica y El Manzano, en la cual se permiten usos complementarios de la infraestructura vial, así:

- Ancho de la franja: 300 metros.
- Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la vía.
- Calzada de desaceleración y parqueo.

El uso del corredor vial de Siderurgica y el Manzano, solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en éste artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponde al área respectiva, según el mapa de Uso Recomendado del suelo rural.

**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 (plaza de mercado), infraestructura de servicios sociales, ciclovías, industria, estaciones de servicio, parcelaciones.

**Usos Condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustrias que procesen productos de la región, construcción, ampliación, modificación,





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

**Usos Prohibidos:** Minería.

**PARAGRAFO.** Para todos los usos, incluido el principal, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y **CORPOBOYACA**, en concordancia con lo determinado en éste Acuerdo.

### CAPITULO XIV DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 111.** El sector centro histórico está sujeto a las normas de conservación histórica previstos en la Ley 153/59 y Ley 264/63.

**ARTICULO 112.** El uso de protección y conservación ambiental es obligatorio para las zonas estipuladas por el ministerio de l medio ambiente y/o Corpoboyacá.

**ARTICULO 113** Los establecimientos en los cuales se expenda licor, bebidas alcohólicas y embriagantes, para su consumo directo en el sitio, deberán estar ubicados a una distancia mínima de 50 mts a la redonda, de establecimientos educativos, iglesias, centros de asistencia médica, reposo y/o rehabilitación.

**ARTICULO 114.** Los establecimientos de juegos de suerte y azar, juegos electrónicos, casinos y otros con características similares deberán estar a una distancia mínima de 300 mts a la redonda de centros educativos.

**ARTICULO 115.** En las zonas de zanjones, cárcavas, cañadas naturales y otras con características similares no se permitirá ningún uso comercial, residencial, industrial, ni institucional, solamente serán para protección, conservación o recuperación ambiental.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**ARTICULO 116.** Todo tipo de uso que se de en las urbanizaciones, estará restringido a las normas establecidas en su reglamentación, así como en conjuntos con reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 117.** La autorización para la explotación de minas, materiales pétreos, gases y otros de características similares estarán regidos por la normatividad contemplada en el Código de Minas y las normas ICONTEC.

**ARTICULO 118.** Las casas de lenocinio, amoblados y otros de similares características, deberán estar ubicadas fuera del perímetro urbano del municipio.

**ARTICULO 119.** Es obligatorio para los establecimientos abiertos al público que reúnan los siguientes requisitos:

- a. Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente en el municipio.
- b. Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales descritas por la Ley 9ª de 1979 y demás normas vigentes sobre materia. Deberán tener unidades sanitarias amplias, aseadas, aisladas y debidamente enchapadas, provistas de luz y agua.
- c. Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad
- d. Cancelar los derechos de autor previstos en la Ley, si en el establecimiento se ejecutaran obras musicales causantes de dichos pagos.
- e. Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.
- f. Cancelar los impuestos de carácter municipal.

**PARÁGRAFO:** En cualquier tiempo las autoridades policivas del municipio verificarán el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en materia de usos del suelo y en caso de inobservancia adoptarán las medidas previstas en la Ley, garantizando el ejercicio del derecho de defensa.

**ARTICULO 120.** Las obras de urbanismo deben ser entregadas al municipio por los urbanizadores, completamente terminadas y en perfecto estado de funcionamiento, así:



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

- ☞ Andenes terminados
- ☞ Vías completamente pavimentadas
- ☞ Zonas verdes: arborizadas, empadrizadas, amobladas, con un sistema de iluminación instalado y adecuado de acuerdo a la zona verde.
- ☞ Los sistemas para los servicios de acueducto, alcantarillado y alumbrado público, perfectamente terminados e instalados en las acometidas para cada vivienda o predio según el caso.
- ☞ Obras que señala la Ley y el presente Acuerdo para las personas con movilidad reducida.

**ARTICULO 121.** El aislamiento de 15.00 y 30.00 mts en las vías según su categoría, serán de uso netamente de conservación natural, deberán ser empadrizados y arborizados. En estas zonas no es permitido construir, ni desarrollar un uso diferente al mencionado.

**ARTICULO 122.** Partiendo de la culminación de la zona de aislamiento (15.00 y 30.00 mts según la categoría de la vía) se destinará una franja de cincuenta (50) metros a lado y lado de la calzada, y se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar y unifamiliar.

**ARTICULO 123.** Para la aprobación de proyectos la oficina de planeación exigirá la continuidad vial entre barrios o urbanizaciones colindantes las cuales estarán de acuerdo al plan vial del municipio.

**ARTICULO 124.** En las zonas donde se proyectan ampliaciones de vías se debe tener en cuenta para nuevos proyectos el concepto de la dirección de infraestructura o la oficina que haga sus veces con el objeto que estos no afecten el futuro proyecto vial.

**ARTICULO 125.** Lo lotes susceptibles de ser urbanizados que no posean disponibilidad de alguno o varios de los servicios públicos que se requieren y que se vean beneficiados por obras futuras adelantadas ya sea por la alcandía o por algún particular deberán efectuar pagos a la persona que efectuó los trabajos en virtud del valor agregado que implica esta situación.

**ARTICULO 126.** Cualquier construcción, modificación o demolición debe ser sometido a aprobación de la junta de planeación. Cuando se trate de



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

construcciones ubicadas en el marco del parque principal ó consideradas de gran valor arquitectónico por su estilo colonial, siempre se deberá conservar la fachada antigua, como unidad arquitectónica de atractivo turístico y patrimonio cultural.

**ARTICULO 127.** Para reglamentar la contaminación visual ocasionada por avisos, letreros, pancartas, vallas, etc, de diferentes tamaños, colores y formas, se debe tener en cuenta los existentes en la actualidad como avisos institucionales elaborados en barro cocido y con dimensiones de 42 cms de ancho, 58 de alto o de 23 cms de ancho por 1.40 m de largo elaborados en fibras naturales que armonice con la arquitectura del municipio.

**ARTICULO 128.** Para el manejo de residuos hospitalarios se debe crear un convenio con un municipio que posea un horno crematorio para este tipo de residuos



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

### TITULO III COMPONENTE RURAL

#### CAPITULO I DEFINICION Y CATEGORIAS DE USO

**ARTICULO 129. SUELO RURAL.** Determinése como suelo rural para el Municipio de Sotaquirá, el constituido por terrenos no aptos para el Uso Urbano, por razones de oportunidad ó por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas ó por terrenos donde se interrelacionan Usos del Suelo Urbano con el Rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad.

**ARTICULO 130. DELIMITACION Y COMPOSICIÓN DE LA ZONA RURAL:** Para todos los efectos legales del presente Acuerdo, segrégase el sector Bosigas Norte de la vereda BOSIGAS (Código Catastral 013), el sector Bosigas Centro de la vereda BOSIGAS (Código catastral 013), el sector Bosigas Sur de la vereda BOSIGAS (Código catastral 013), el sector Llano grande de la vereda CATOBA (Código catastral 020), el sector Carrizal Alto de la vereda CARRIZAL (Código catastral 003) y Carrizal Bajo de la vereda CARRIZAL (Código catastral 003). En adelante éstos sectores quedarán constituidos como veredas. En consecuencia, a partir de la aprobación del presente Acuerdo el municipio de Sotaquirá tendrá una división política conformada por 30 veredas.

**PARÁGRAFO:** Para efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo, el Concejo Municipal adoptará el respectivo alinderamiento de cada una de las NUEVAS VEREDAS, en concordancia con las disposiciones del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI sobre la materia.

**ARTICULO 131. CATEGORIAS PARA EL USO DEL SUELO RURAL.** Para el efecto de la determinación de Usos del Suelo Rural, en las diversas áreas de la jurisdicción del Municipio de Sotaquirá, se distinguen 4 categorías, concordantes con lo consagrado en la Resolución N° 0276 de 1999, emanada de **CORPOBOYACA:**



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

- Uso principal
- Usos compatibles
- Usos condicionados, y
- Usos prohibidos

**Uso principal:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

**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:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el Municipio.

**Usos prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Ningún uso, así este sea el principal, se eximirá de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental como el municipio de Sotaquirá exijan.

### CAPITULO II AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS

**ARTÍCULO 132.** Son las áreas en las cuales existe probabilidad de ocurrencia, dentro de un tiempo específico, de un fenómeno natural con consecuencias destructivas afectando vidas humanas, terrenos cultivables e infraestructuras civiles, son áreas de Amenazas y Riesgos del Municipio de Sotaquirá (según Mapa de Riesgos y Amenazas Naturales), las siguientes:



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**ARTICULO 133. ZONAS DE ALTO RIESGO.** Se determina como zona de alto riesgo al área constituida por cerca de 2.300 hectáreas, catalogada como ladera con evidencia de deslizamientos y procesos de inestabilidad anteriores, donde se pueden realizar nuevos deslizamientos ó reactivar los antiguos. Se encuentran localizadas en las veredas de Avendaños, Sotaquirá, Guaguaní, Catoba, Gaunza y Chonquirá principalmente. Así mismo se considera como zona de alto riesgo el área dispuesta a lado y lado de la Falla Sotaquirá, que se extiende desde la vereda Chonquirá, atraviesa el valle en dirección a la vereda Carreño, pasando por los sitios El Cuartillo (Vereda Toma) y el Colegio Adolfo María Jiménez en el sector El Manzano (Vereda Carreño), para continuar hacia la Quebrada Las Águilas en límites con el municipio de Paipa.

El asentamiento de Siderurgica presenta graves problemas de contaminación que afectan la salud humana presentándose principalmente problemas pulmonares y auditivos, además del problema ocasionado por el depósito de escorias ferrosas procedentes de la planta procesadora de hierro Siderurgica de Boyacá.

**PARAGRAFO.** Téngase en cuenta el Mapa de Riesgos y Amenazas, como apoyo para la delimitación del área antes descrita.

**ARTÍCULO 134.** La zona de alto riesgo se determinará como zona de recuperación y restauración ambiental.

**ARTÍCULO 135.** En la zona de alto riesgo se prohíbe la actividad agrícola, pecuaria, minera, industrial, obras civiles y asentamientos humanos (vivienda).

**ARTÍCULO 136.** Como consecuencia deberán ser reubicadas las viviendas que en la actualidad existen dentro de la zona de alto riesgo.

**ARTÍCULO 137. ZONA DE RIESGO MEDIO.** Como zona de riesgo medio se define el área constituida por 11.700 Hectáreas, distribuidas principalmente en las Veredas Catoba, Gaunza, Cortadera Grande, Cortadera Chiquita, Montevargas, Guaguani, Sotaquirá, Pueblo Viejo, Amézquita, Monteredondo, Espinal y Soconsuca de Blancos.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**PARAGRAFO.** Téngase en cuenta el Mapa de Riesgos y Amenazas como apoyo para la delimitación del área antes descrita.

**ARTÍCULO 138. ZONA DE RIESGO BAJO.** Determinase como zona de riesgo bajo al área constituida por 14.600 Hectáreas, distribuidas en las Veredas Carrizal, Toma, Carreño, Salitre, Tierra negra, Soconsuca de Indios, Montevargas, Cortaderas, El Cedro, El Moral, Bosigas y Casco Urbano.

**PARAGRAFO.** Téngase en cuenta el Mapa de Riesgos y Amenazas como apoyo para al delimitación del área antes descrita.

### CAPITULO III ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO

**ARTÍCULO 139. ZONAS DE CONSERVACION, PROTECCION Y/O RECUPERACION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES: DEFINICION.** Es el constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, debe ser catalogada como zona de protección, conservación y reserva.

**ARTICULO 140.** Adóptese como áreas de reserva para el Municipio de Sotaquirá, las áreas de Páramo, Sub Páramo, Bosque Alto Andino, Zonas de Infiltración y Recarga de Acuíferos, Áreas Periféricas a Nacimientos, Pantanos, Humedales, Lagunas y Cauces de Agua y las descritas como de Alto Riesgo, señaladas en el presente Acuerdo, en el Documento Técnico soporte y en el MAPA DE USO RECOMENDADO DEL SUELO.

Estas áreas se describen a continuación:

- a. **AREA DE PRESERVACIÓN DE PÁRAMO Y SUB PARAMO :** Dados los usos actuales en el Municipio, se definieron como las áreas que debido a su





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

fragilidad e importancia hídrica deben preservarse y/o recuperarse. Las áreas descritas corresponden a la parte alta del ramal cordillerano que atraviesa el municipio de sur a norte, desde los límites con Cómbita hasta los límites con Paipa, en la vereda Carrizal, que es un ecosistema estratégico.

Son áreas destinadas básicamente a la preservación con el fin de garantizar la intangibilidad y la perpetuación de los recursos naturales dentro de los espacios específicos. En estas áreas los recursos naturales deben mantenerse ajenos a las alteraciones humanas, a fin de que se puedan conservar a perpetuidad la riqueza biótica y ecosistémica. Los Usos de ésta unidad son los siguientes:

**Uso principal:** Protección integral de los recursos naturales.

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

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales ya existentes bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres (3) años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

**Usos Prohibidos:** Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización, institucional y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

b. **FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO DE PÁRAMO.** Dado el uso actual de la franja, ésta área se definió como de amortiguamiento de páramo y conservación de bosque alto andino. (ver mapa uso recomendado).

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

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



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

**Usos prohibidos:** Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

- c. **AREAS DE BOSQUE ALTO ANDINO Y PROTECCION DE FAUNA.** Son aquellas áreas boscosas silvestres, que por su naturaleza, bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural, ameriten ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración. Es aquel territorio que asociado al concepto de Ecosistema Estratégico, dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre. (ver mapa uso recomendado)

**Uso principal:** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos. Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa. Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos, o plantas en general. Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.

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



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

- d. **AREAS DE INFILTRACIÓN Y RECARGA DE ACUÍFEROS.** Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del bosque, sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

**Uso principal:** Forestal Protector con especies nativas.

**Uso compatible:** Actividades agrosilviculturales, recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación de 5%.

**Uso condicionado:** Institucional, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

**Uso prohibido:** 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.

- e. **AREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCE DE RIOS, QUEBRADAS, LAGUNAS, PANTANOS Y HUMEDALES EN GENERAL.** Son franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces de agua o en la periferia de los nacimientos y cuerpos de agua y su ancho será, según concertación **MUNICIPIO DE SOTAQUIRÁ - CORPOBOYACÁ** y de acuerdo a lo proferido por el artículo 83 del decreto 2811 de 1974.

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

**Usos compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa.

**Usos condicionados:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura de apoyo para acueductos, distritos de riego y actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

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

f. **AREAS DE REFORESTACIÓN CON ESPECIES NATIVAS Y EXÓTICAS.** Su fin es proteger los recursos naturales renovables; deben ser conservadas con bosque nativo o sustituto pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

**Uso Principal:** Establecimiento de plantaciones forestales con fines protectores y conservación de cuerpos de agua, en el caso de las rondas de los cauces.

**Usos Compatibles:** Recreación pasiva, o contemplativa, rehabilitación ecológica, construcción de obras de captación de aguas o de incorporación de vertimientos siempre que el usuario tenga concesión o permiso vigente, concedido por **CORPOBOYACA**, en el caso de las rondas de los cauces.

**Usos Condicionados:** Infraestructura de servicios, vivienda del propietario y/o celador y aprovechamiento forestal de las plantaciones establecidas.

**Usos Prohibidos:** Agropecuarios tradicionales o intensivos, minería, industriales, urbanización, institucionales, quema, caza, tala o rocería de la vegetación adecuada para la protección de cuerpos de agua, usos urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos y otros usos que ocasionen deterioro ambiental.

**ARTÍCULO 141 AREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA. DEFINICIÓN.** Son aquellas áreas destinadas a los usos de agricultura y/o ganadería, con base en el uso potencial y actual de los suelos. En el Municipio de Sotaquirá se diferenciaron 4 subzonas: Zona Forestal Productiva, Zona Agropecuaria Tradicional, Zona Agropecuaria Semi-intensiva y Zona Agropecuaria Intensiva.

**PARAGRAFO.** En las zonas de reserva agrícola que se creen por el Municipio conforme al Decreto Ley 1333 de 1996, no se admitirán, en la subdivisión de



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

predios las excepciones establecidas por el Artículo 88 de la Ley 135 de 1961 para obtener predios menores de tres (3) hectáreas, pues el uso exclusivo de estas zonas es el agropecuario.

**ARTÍCULO 142. AREAS DE MANEJO ESPECIAL.** Son aquellas áreas, que por su ubicación, infraestructura o servicio que prestan, merecen un tratamiento especial no convencional. En el Municipio de Sotaquirá se identifican y determinan 5 áreas de manejo especial que se describen a continuación:

- a. **ZONA DE RECREACION Y TURISMO.** Es aquella que por su ubicación, clima, vías de acceso e infraestructura de servicios, es potencialmente turística y recreativa. Se definen los siguientes usos:

**Uso Principal:** Turismo y recreación controlada.

**Usos Compatibles:** Actividades campestres.

**Usos Condicionados:** Establecimiento de instalaciones para los Usos Compatibles.

**Usos Prohibidos:** Industria, Minería.

- b. **AREAS HISTORICAS Y CULTURALES.** Son aquellas que deben manejarse en forma especial, dignas de conservación en razón a los valores históricos y culturales que albergan y presentan. Corresponden a las construcciones de la Parroquia Municipal, Palacio de Gobierno, Casa de la Tercera Edad “Hogar de Nazaret”, Casa donde funcionan las oficinas de Notariado, Registraduría Nacional de Estado Civil y Juzgado Promiscuo Municipal al igual que otras construcciones antiguas construidas en tapia pisada, armazón en madera, teja de barro y que conservan la arquitectura típica de las viviendas coloniales, algunas ubicadas en el marco de la plaza principal y otras en los alrededores dentro de las cuales se pueden mencionar entre otras las que en la actualidad pertenecen a las familias : Alfonso (calle 7ª No. 7-56), Pinzón (Carrera 7ª No. 7-48), Martínez (calle 7ª No. 6-25), Hernández (carrera 8ª No. 7-27), García (Restaurante Doña Paulina) calle 7ª No. 6-11), Garavito (calle 6ª No. 7-17), Tovar (calle 7ª No. 7-08); al igual que las Casonas centenarias de las Haciendas ubicadas en el Valle de Sotaquirá, como Malmoral y otras.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**Uso Principal:** Conservación de valores históricos y culturales.

**Usos Compatibles:** Investigación histórico cultural, recreación contemplativa, mantenimiento de los monumentos.

**Usos Condicionados:** Infraestructura de servicios y Usos Institucionales.

**Usos Prohibidos:** Todos los demás.

- c. **AREAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PUBLICOS.** Corresponde a las áreas que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

**Uso Principal:** Sistemas de tratamiento de agua potable, centro de salud, cementerio, plaza de ferias y exposiciones, matadero, coliseo y demás escenarios que cumplan una función social.

**Usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del Uso Principal.

**Usos Condicionados:** Infraestructura de saneamiento, sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminal de transporte de pasajeros y polideportivos Municipales.

**Usos Prohibidos:** Industria, Minería, Agropecuarios.

- d. **AREAS DE EXPLOTACION BAJO INVERNADERO.** Las explotaciones que se desarrollan bajo invernadero, requieren cumplimiento de las exigencias de **CORPOBOYACA**. En cuanto a ocupación del predio, los índices máximos serán:

- |   |     |
|---|-----|
| • Área cubierta por invernadero y Usos Complementarios  | 60% |
| • Área en barreras perimetrales de aislamiento forestal | 10% |
| • Área de manejo ambiental y zonas verdes               | 30% |

- e. **AREAS DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES.** Son áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales, agroindustriales ó



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

manufactureras y para el caso de Sotaquirá corresponde al corredor industrial paralelo a la carretera central del norte, entre el sector de Siderúrgica y los límites con el Municipio de Paipa. Estas áreas deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- Que no se afecten suelos de alta capacidad agrológica ó áreas de protección.
- Que se registre una adecuada oferta de los recursos agua y aire.
- Que el área afectada cuente con infraestructura de servicios básicos.
- Que el área afectada cuente con adecuados sistemas de comunicación, cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características, sea controlable.
- Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.
- Que no se desequilibre el sistema urbano – regional establecido y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana, por construcción de vivienda en el área de influencia directa.

**Uso Principal:** Industrias que no generen impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.

**Usos Compatibles:** Industria y actividades que generen mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa, minería.

**Usos Condicionados:** Industrias y actividades que generen impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados, minería.

**Usos Prohibidos:** Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

### f. AREAS DE MINERÍA:

#### GEOLOGÍA ECONÓMICA

En el área del Municipio de Sotaquirá se presentan unidades rocosas con variado potencial económico:



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

### ♦ Arcillas

La Formación Bogotá es la principal fuente de arcillas para la elaboración de ladrillos. Algunos niveles arcillosos de esta Formación tienen características para proveer de materia prima a la industria de la porcelana. Dentro de las explotaciones mineras existentes se encuentran dos explotaciones localizadas en la vereda Toma y la correspondiente a Maguncia localizado en la vereda Bosigas.

### ♦ Aluminio

La Formación Tilatá contiene algunos depósitos locales de caolín lo que indica la posible existencia de fuentes alternas de aluminio el cual se utiliza principalmente para la PRODUCCIÓN DE ALÚMINA ( $Al_2O_3$ ). A partir de la cual se libera por electrólisis el aluminio. El aluminio se emplea en la industria del transporte, en la construcción, en la industria eléctrica, comunicaciones y en la fabricación de diversos tipos de recipientes y empaque rápidos y flexibles.

### ♦ Arena

Las areniscas del nivel inferior de la Formación Bogotá son fuente de arenas de muy buena calidad para la construcción debido a su bajo contenido de arcilla y gran friabilidad. Los niveles de areniscas del Grupo Guadalupe (Formación Labor y Tierna) pueden proveer arenas de muy buena calidad para la industria del vidrio. Para el municipio se registraron dos explotaciones de arena sobre la Formación San Gil Superior, la de propiedad de los Hermanos Parra y la de la empresa Construca S.A., en la vereda Carreño las cuales extraen gravas y finos.

### ♦ Caliza

Los diferentes usos industriales que tienen las calizas como la extracción de la cal para el cemento utilizado en la construcción; en la industria agrícola (abonos), en la elaboración de esculturas, nos llevan a pensar en la posibilidad de explotar los niveles de caliza de la Formaciones Rosa Blanca, Churuvita y conejo como una fuente de ingresos económicos. En la actualidad no se está explotando en el





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

municipio pero puede ser una buena fuente de empleo además que puede cubrir las necesidades que tiene el municipio en este aspecto.

### ♦ **Carbón**

La Formación Guaduas se caracteriza por su contenido de carbón. En el Municipio no hay en la actualidad explotaciones de este mineral, aunque en el pasado se intentó realizar algunas con pocos resultados favorables localizadas en la Vereda Cedro, cerca a la quebrada la carbonera, tal vez por la falta de un adecuado estudio de exploración que permitiera orientar de manera más acertada las labores mineras.

### ♦ **Roca para Construcción**

Los niveles de areniscas que presenta las Formaciones Churuvita y San Gil Superior tienen características aptas para ser utilizadas en la base de las construcciones; una de éstas características es su resistencia adquirida por la edad de depositación, que indica que son rocas muy consolidadas y compactas

### ♦ **Recebo**

La Formación Plaeners presenta liditas, cherts y porcelanitas con características óptimas para ser utilizadas como recebo, otra de las formaciones que presenta estas características aunque no en la misma calidad que la Formación Plaeners es la Formación Arcabuco en algunos de sus niveles arenosos. En la actualidad se registraron cinco explotaciones localizadas en las veredas Moral, Cortadera Chiquita y Carreño

### ♦ **Roca Fosfórica**

La Formación Plaeners, se caracteriza por presentar algunos niveles con restos de algunos fósiles típicos de ambientes marinos que pueden llegar a ser fuente importante de roca fosfórica, la cual se caracteriza por presentar alta concentración de minerales fosfatados por procesos naturales y de la cual se extrae el Fósforo. La roca fosfórica, a nivel nacional, es utilizada para la elaboración de fertilizantes, en la elaboración de alimento animal, en la industria de los detergentes y otras industrias químicas.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

### ♦ Yeso

La parte media de la Formación Paja se caracteriza por estar compuesta de arcillolitas abigarradas yesíferas. El yeso es un mineral de sulfato muy común en la naturaleza, se encuentra depositado en forma estratificada, como masas y bolsones irregulares asociados a zonas de falla, en forma de lentes y masas irregulares; es utilizado en la industria de la construcción, en arquitectura, en odontología y ortopedia, en la cerámica, en la elaboración de tiza, en el tratamiento de aguas, como componente de pinturas, etc.

### CAPITULO IV INDICES DE OCUPACION

**ARTÍCULO 143** Para actividades de vivienda campestre en zona rural el predio mínimo a desarrollar será de 1 hectárea. En cuanto a la construcción de vivienda, el índice de ocupación máxima es del 30%, como se indica en el cuadro siguiente, sujeto a los respectivos permisos y Licencias Ambientales.

AREA	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA (Densidad)		OCUPACIÓN MAXIMA DEL PREDIO (Indice de ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersas	Agrupadas	Dispersas	Agrupadas	Dispersas	Agrupadas
Zona Rural	3	5	15%	30%	85%	70%

**ARTÍCULO 144.** Para fines de desarrollo y vivienda campestre se debe tener en cuenta:

- El Municipio de Sotaquirá deberá incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso de agua y disposición de residuos sólidos y líquidos de intervención sobre el paisaje.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

- b. Se debe mantener el carácter rural de predio, el uso principal del globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea.
- c. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
- d. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

AREA	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersas	Agrupadas	Dispersas	Agrupadas
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA Semimecanizada o Semiintensiva Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACIÓN	15%	30%	85%	70%

### TITULO IV PROGRAMAS Y PROYECTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### CAPITULO I PROCEDIMIENTO

**ARTÍCULO 145.** Para cumplir acertada, gradual e integralmente con las Políticas, Objetivos y Estrategias del **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, incluidos en éste Acuerdo, se adelantará la fase de implementación y ejecución, atendiendo la priorización de programas y proyectos en el tiempo.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**PARAGRAFO.** Se toman como tiempos, según el artículo anterior los plazos de ejecución así:

- Corto plazo: el período de los 3 años subsiguientes a la aprobación del presente acuerdo.
- Mediano plazo: el período de los 6 años subsiguientes a la aprobación del presente acuerdo.
- Largo plazo: el período de los 9 años subsiguientes a la aprobación del presente acuerdo.

### CAPITULO II FORMULACION

**ARTÍCULO 146.** La priorización de planes y programas es como aparece a continuación:

### TITULO V SEGUIMIENTO Y EVALUACION

**ARTICULO 147. MECANISMOS.** Se deben establecer los mecanismos de participación y veeduría ciudadana que legitimen el proceso y garanticen su continuidad y cabal cumplimiento, en procura del beneficio común de la sociedad Sotaquireña.

Si bien, la participación ciudadana considera numerosas formas de ejercer tal derecho, el principal derecho es la veeduría ciudadana. Con ella, la ciudadanía ejerce control sobre el funcionamiento del Municipio, el gasto público y el cumplimiento en la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

La participación en los cabildos abiertos, juntas directivas de empresas de servicios públicos, consejos Municipales de Planeación, son otras instancias que tiene la sociedad civil para el control y evaluación de la gestión pública, pero también para comprometerse con las propuestas y proyectos consignadas en éste documento guía.

**ARTICULO 148. AJUSTES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Dado el carácter dinámico del Ordenamiento Territorial, se hace necesario un ajuste periódico de la imagen objetivo (futuros realizables), de tal forma que se puedan dar reformulaciones acordes con los cambios que demanda constantemente la naturaleza y la sociedad. Se debe realizar un ajuste cada tres (3) años ó su equivalente a un periodo de Gobierno Municipal.

Así mismo, se debe efectuar una auditoria continua sobre el comportamiento de los ejes temáticos sobre los que se ha soportado el diseño de escenarios, situación que facilita la ejecución periódica de tales ajustes.

Igualmente es conveniente hacer énfasis sobre aquellas situaciones que son más estables en el tiempo, sobre las que hay que ejercer una menor atención, respecto de aquellas que son más inestables y demandan mayor seguimiento y atención.

El seguimiento, evaluación y ajuste de la ejecución y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, debe ser claramente establecido a través de la Oficina de Planeación Municipal, mediante un mecanismo de control que consolide un sistema de planificación de alta confiabilidad presente y futura.

**ARTICULO 149. SOPORTE INSTITUCIONAL.** Es necesario que el Municipio de Sotaquirá cree capacidad institucional para la gestión de su Ordenamiento Territorial. Esta capacidad debe generarse desde el mismo momento de la decisión política del Alcalde actual y el Concejo Municipal para adoptar el Esquema y los próximos tres (3) Alcaldes para ejecutarlo. Se busca desde un principio la participación de todos los actores sociales en éste proceso.

El Gobierno Municipal requiere crear capacidad política y técnica, para orientar el proceso de construcción y posterior ejecución de las decisiones tomadas por los actores sociales. Varias instancias hacen parte de ésta capacidad Municipal, siendo las más significativas El Consejo Municipal de Planeación, El Concejo



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

Municipal, La Oficina de Planeación ó su equivalente y los Comités locales de prevención y atención de desastres.

Las instituciones no gubernamentales más significativas en el Municipio de Sotaquirá son las asociaciones de productores, juntas de acción comunal, juntas administradoras de acueducto, concejos directivos y asociaciones de padres de familia de los establecimientos educativos. Se trata entonces, de la acción de una sociedad en conjunto, pues el Ordenamiento Territorial, como política y como proceso de Planeación y Ejecución, afecta los intereses de todos los actores sociales del Municipio de Sotaquirá.

No obstante la necesidad de éste fortalecimiento institucional, debe destacarse que lo más importante es el cambio de actitud y mentalidad por parte de la sociedad en general, frente a la complejidad que representa ordenar hacia el futuro un territorio que es hoy el resultado de decenas de años de desorden, partiendo de la posición de una problemática real existente, frente a nuevas alternativas de solución a corto, mediano y largo plazo, en concordancia con los lineamientos económicos y ambientales regionales, Departamentales y Nacionales y la demanda social de la población Sotaquireña.

### TITULO VI DEFINICIONES

Para efectos de una correcta interpretación de los términos utilizados en este Acuerdo se adoptan las siguientes definiciones:

**ANDEN:** Cualquiera de las superficies de una vía pública adosada al parámetro de los predios y construcciones, reservada al tránsito peatonal.

**ADECUACION:** Reforma locativas o remodelación internas que mantienen las características del inmueble, conserva el uso y el área de la edificación.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**AFECTACIONES:** Son todas las áreas de rondas de quebradas, de ríos, de redes de alta tensión, separación entre el parámetro de la construcción y el lindero del predio.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia horizontal comprendida entre la fachada culata de la construcción y el lindero lateral del predio.

**AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es la distancia horizontal comprendida entre la fachada posterior y el lindero posterior del predio.

**ALERO:** Cuerpo arquitectónico que hace parte de la cubierta y que sobresale del plano de la fachada, sostenido generalmente por canes o canecillos.

**ALTURA BASICA:** Es la altura máxima que puede alcanzar una edificación sin necesidad de efectuar retrocesos.

**ALTURA DE EDIFICACIÓN:** Es la distancia vertical, tomada desde el nivel medio del frente del lote hasta la parte superior extrema de la cubierta más allá excluyendo cuartos de equipos y otros elementos.

**ALTURA DEL PISO:** Es la distancia vertical que existe entre el piso acabado y el cielo raso acabado.

**AMPLIACIÓN:** Es la adición en área y volumen a una edificación ya sea en forma horizontal o vertical. Se caracteriza porque se conserva el carácter y el uso de la edificación.

**ANCHO DE LA VIA:** Es la suma de los anchos de calzadas, separador central, andenes y zonas verdes que existen entre dos parámetros sin incluir antejardines.

**ANTEJARDÍN:** Área libre de un lote, comprendida entre la línea de parámetro exterior de la edificación y la línea que delimita la zona pública.

**AREA BRUTA:** Es la superficie total del predio que se pretende urbanizar o construir.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**AREA CONSTRUIDA:** Es la suma de todas las áreas cubiertas de todos los pisos de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

**AREA CUBIERTA:** Es la proyección de la línea de cubierta sobre el terreno o lote, excluidos los aleros, las cornisas y los balcones abiertos.

**AREA DE CESIÓN:** Es la parte del predio que todo urbanizador entrega al municipio o a la comunidad a título gratuito por medio de escritura pública para proveer circulación vehicular y peatonal, recreación o servicios a los habitantes del sector.

**AREA LIBRE:** Es la superficie de un lote que resulta al descontarlo del área construida en el primer piso.

**AREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la superficie equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

**AREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área bruta urbanizable las áreas correspondientes a afectaciones de vías, servicios, canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles y protección de cauces.

**AREA O ZONA COMUNAL:** Es aquella destinada a los servicios comunitarios necesarios para el bienestar de los habitantes.

**AREA VERDE:** Espacio abierto, empedrado destinado a la ambientación y recreación.

**AVISO:** Son los letreros, placas, emblemas impresos o vallas localizados en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre las superficies exteriores o adosados de modo que sobresalgan de la fachada.

**AZOTEA:** Cubierta horizontal de un inmueble

**BALCON:** Parte de un inmueble que sobresale de plano y que está limitado de un antepecho, barandil, balaustrada o vidriera.





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**CALZADA:** Superficie destinada a la circulación de vehículos en la vía pública, comprendida entre las dos andenes o bordillos.

**CALLE:** Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las ciudades.

**CARTELERA:** Lugar o dispositivo diseñado especialmente para fijar carteles o avisos en papel o similares.

**CORNISA:** Cuerpo saliente con molduras que sirven de remate a otro.

**CENTRO HISTORICO:** Zona delimitada con el propósito de preservarla, mediante normas urbanísticas y arquitectónicas especiales, orientadas a proteger sus monumentos, sus valores arquitectónicos, artísticos o su estructura urbana.

**CONJUNTO CERRADO:** Es el que presenta cerramiento físicos de su área con vigilancia y controles que sólo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y área libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados.

**INDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir y el área del lote.

**INDICE DE OCUPACIÓN:** Es la relación que existe entre el área máxima a ocupar con la edificación en el primer piso y el área del lote.

**INFRAESTRUCTURA:** Conjunto de obras que dotan a una urbanización o parcelación de los servicios básicos.

**NOMENCLATURA:** Es la identificación alfanumérica de un predio o urbanización relacionado a la red vial de la ciudad.

**FACHADA:** Plano vertical de una construcción que da sobre una vía pública o cualquiera de sus aislamientos.

**FACHADA EXTERIOR:** Es la alzada de una edificación que da sobre la zona pública o comunal. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**FACHADA INTERIOR:** Es la alzada de una edificación que da sobre patios interiores y posteriores del mismo predio.

**FACHADA LATERAL:** Es la alzada de una edificación ubicada en uno o ambos costados de la edificación y que da sobre el aislamiento en el mismo predio.

**LICENCIA:** Acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**LICENCIA DE URBANISMO:** La autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acordes con las normas urbanísticas del municipio de Sotaquirá, son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades, están sujetas a modificaciones y prórroga.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES:** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el acueducto de urbanismo del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujeta a prórrogas y modificaciones.

**LOTE:** Terreno deslindado de las propiedades vecinas. Con acceso, una o más zonas de uso público. Predio sin construir pero apto para dicho efecto.

**MANZANA:** Área comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.

**MONUMENTO NACIONAL:** Edificación de carácter excepcional por su antigüedad, significativo valor artístico o arquitectónico técnico e histórico, declarado como tal por su organismo o competente de acuerdo con la Ley.

**OBRAS DE URBANISMO:** Obra cuyo fin es dotar de infraestructura de servicios un globo de terreno.

**OCHAVA:** Recorte de la esquina de una construcción y/o andén cuyo fin principal es el de obtener mayor visibilidad y comodidad en el tránsito de peatones y vehículos.

**PAÑETE:** Revestimiento de las paredes, equivale a enlucido o revoque.

**PARAMENTO:** Es la línea que determina el límite de la construcción referido al eje de la vía o al sardinel.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**PARAMENTO OFICIAL:** Es el parámetro que se especifica en la licencia de construcción.

**PENDIENTE:** Es la inclinación de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento por mil, o en grados.

**PERALTE:** inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

**PERFIL DE VIA:** Proyección horizontal y vertical del eje y demás elementos de una vía.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**PERÍMETRO URBANO:** Es la poligonal que delimita las áreas urbanas del municipio, para la cual se establecen normas específicas, buscando un ordenamiento territorial de la vivienda, de los servicios públicos, de la red vial, de los servicios sociales; permitiendo satisfacer adecuadamente a la comunidad que allí habita.

**PLAZA:** Espacio libre de uso público al interior de un núcleo urbano.

**PRIMERA PLANTA:** Primer piso de una edificación tomado a partir del nivel en la calle principal adyacente a ella.

**PROYECTO ARQUITECTÓNICO:** Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

**PROYECTO URBANÍSTICO:** Es el planteamiento general de desarrollo de un globo de terreno, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y áreas de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

**RAMPA:** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos o más niveles.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**RECONSTRUCCIÓN TOTAL O PARCIAL:** Obra por medio de la cual se rehace fielmente toda una edificación o parte de esta.

**REFORMA LOCATIVA:** Cambios De exteriores o interiores con redistribución parcial de los espacios, sin ocasionar nuevas destinaciones y sin alterar el diseño estructural.

**RENOVACIÓN URBANA:** Es aquel sector desarrollado y considerado como tratamiento de redesarrollo que requiere por alto grado de deterioro físico, social y económico o por el desarrollo de la actividad incompatibles con los de la zona, un cambio sustancial de actividad y sus estructuras, a través de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y privado para su recuperación.

**REPARACION:** Trabajos que tienen por objeto mantener en buenas condiciones de funcionalidad las partes de un inmueble tales como: cambio de tuberías hidráulicas, sanitarias, eléctricas, acabados, construcción de obras de protección como muros de contención interiores, submuraciones de construcciones vecinas, cambio de algunos elementos estructurales para garantizar la estabilidad de la edificación. No implica cambio de uso ni variaciones en el parámetro, ni en el parea construida.

**RESIDENTE:** Habitante de un lugar



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**RESTAURACIÓN:** Técnicas y procedimientos mediante los cuales se interviene una edificación, con un objeto de preservarlo, darle firmeza o recuperar sus valores arquitectónicos y artísticos, con el mayor respeto hacia la materia original y la autenticidad.

**SECTOR:** Parte de la ciudad que reúne ciertas características de tipo físico, social, económico y cultural que lo hacen homogéneo.

**SEPARADOR:** Faja de terreno utilizada como elemento para dividir dos calzadas de una vía.

**SEMISÓTANO:** Parte de una edificación que no sobresale más de 1.50 metros sobre el nivel más bajo del andén.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**SOLAR:** Predio de un lote, también área libre en la parte posterior de las edificaciones.

**SOTANO:** Parte de una edificación que está totalmente por debajo de I nivel de la vía.

**UNIDAD DE VIVIENDA:** Espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o más personas, con todos los servicios requeridos.

**URBANIZACIÓN:** Proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres y/o recreativas; y habitando los lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de su aprobación.

**URBANIZADOR:** Persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprenda el proceso de una urbanización.

**USO:** Es la actividad asignada a un lote o edificación de acuerdo con la ubicación y la norma del sector.

**USO MIXTO:** Son las actividades afines o compatibles que se le pueden asignar a un lote o edificación, sin que se creen impactos negativos en el sector.

**USO NO PERMITIDO:** Es la destinación que por su cubrimiento, impacto psicosocial negativo y/o impacto ambiental o saturación no puede darse en un sector.

**USO PERMITIDO:** Es la actividad que puede darse en cualquier predio, en un barrio o sector sin ninguna restricción.

**USO RESTRINGIDO:** Son las actividades que por cubrimiento, impacto psicosocial negativo o impacto ambiental, intensidad o saturación, puede afectar negativamente al sector o barrio y por lo tanto se requiere de un análisis previo para determinar si puede ser o no permitido bajo ciertas limitantes que lo restringen.





## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**VECINOS:** Se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.

**VIA PANORAMICA:** Vía de paisajes, sin construcciones en sus costados.

**VIA PEATONAL:** Zona de uso público destinada al movimiento de peatones.

**VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** Soluciones de vivienda de carácter especial dirigidas a las clases menos favorecidas y cuyos planes se registrarán por las normas establecidas por el Gobierno nacional.

**VOLADIZO:** Volumen de un edificio que sobresale del parámetro oficial a partir del primer piso o plataforma.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ – BOYACA

---

**VOLUMETRIA:** Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, aislamientos, semisótanos y paramentaciones.

**YERMO:** Predio, Solar o división catastral que no ha sido edificada o carece de cualquier edificación, mejora o tratamiento de una superficie.

**ZAGUAN:** Cuarto o espacio cubierto que sirve de vestíbulo en la entrada de una casa.

**ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Son las áreas que de acuerdo con las características topográficas, paisajísticas y ecológicas que integran el paisaje urbano y natural, convirtiéndose en estructura de protección ambiental del municipio, definidas en el plan de desarrollo.

**ZONA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL:** Es aquella que por sus condiciones físicas constituye área de alto riesgo y no es susceptible de urbanizar. Pertenecen a este rango las cárcavas y las áreas con alto grado de erosión.

**ZONA PERI-URBANA:** Es una franja de transición que rodea la zona urbana del municipio y se constituye en la zona de futura expansión del municipio.

**ZONA URBANA:** Comprende la porción del territorio municipal ubicado dentro del respectivo perímetro urbano, según la delimitación que para tal fin se establezca en el plan de ordenamiento.

**ZONA URBANIZADA:** Son aquellas áreas desarrolladas dotadas de la infraestructura vial y de servicios públicos.

**ZONAS DE EXPANSION URBANA:** Son aquellas zonas que pueden ser destinadas para el crecimiento y desarrollo futuro de la ciudad y que están contempladas como tales en el Plan de Desarrollo de la misma.

**ZONAS SUBURBANA:** Área ubicada dentro del suelo rural, en la que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.



## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOTAQUIRÁ - BOYACA

---

**ZONAS URBANIZABLES:** Son aquellas partes del área urbana que cuentan con la infraestructura básica de servicios públicos o la posibilidad de dotarlas de estos, de acuerdo con los planes de desarrollo y que por sus condiciones geomorfológicas se pueden urbanizar y construir sin ningún riesgo.

**ARTÍCULO 150.** Este acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**PRESENTADO POR,**

**MAMANUEL HUMBERTO SANDOVAL PATIÑO  
ALCALDE MUNICIPAL**

**SOTAQUIRA 2004**