



ACUERDO No. 100-02.01-10 DE 2023

(18 OCT 2023)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ,
CUNDINAMARCA”**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA

En uso de sus facultades, especialmente las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997 por medio de la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y sus Decretos Reglamentarios 879 de 1998, 1504 de 1998 y 1507 de 1998, la Ley 508 de 1999, la Ley 902 de 2004, la Ley 1454 de 2011, el Decreto reglamentario 4002 de 2004, el Decreto 097 de 2006, el Decreto 3600 de 2007, el Decreto 4066 de 2008 y el Decreto 1469 de 2010 compilados en el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 1228 de 2008, el Decreto 1232 de 2020 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

- 1- Que la Constitución Política de Colombia establece las bases para la organización territorial, los planes de desarrollo y dicta los criterios del desarrollo territorial, al asignarle a las entidades públicas en el marco de los derechos colectivos y del medio ambiente, la función de regular los usos del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.
- 2- Que los artículos 1 y 287 de la Constitución Política señalan que las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses y, en consecuencia, como parte del núcleo esencial de la autonomía territorial, tienen la potestad de ejercer las competencias que les corresponden, expidiendo para el efecto regulaciones sobre los asuntos particulares de su competencia, dentro de los parámetros que señale la Ley.
- 3- Que el artículo 209 superior consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.
- 4- Que el artículo 311 de la Constitución Política Nacional de Colombia, faculta a los municipios a ordenar el desarrollo de su territorio de conformidad con las funciones que les confiere la Constitución y la Ley.
- 5- Que el artículo 41 de la Ley 152 de 1994 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios deberán contar con su Plan de Ordenamiento Territorial, para el caso del municipio de Fusagasugá Plan de Ordenamiento Territorial (POT).
- 6- Que la Ley 99 de 1993 en su artículo 65 Inciso 8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo de conformidad con la Constitución y la Ley.
- 7- Que mediante el Decreto 097 de 2006, compilado en el Decreto 1077 de 2015, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y expidió otras disposiciones.



- 8-** Que mediante el Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelaciones y edificaciones en suelo rural.
- 9-** Que mediante el Decreto 4065 de 2008, compilado en el Decreto 1077 de 2015 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.
- 10-** Que mediante el Decreto 4066 de 2008, compilado en el Decreto 1077 de 2015, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 por el cual se modifican los artículos 1, 9, 10, 11, 14, 17, 18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones.
- 11-** Que el artículo 189 del Decreto Ley 019 de 2012 establece la incorporación de la gestión del riesgo en la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial, con el fin de promover medidas para la sostenibilidad ambiental del territorio.
- 12-** Que mediante la Ley 1523 de 2012 se adopta la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, en el cual en el parágrafo del artículo 14, establece que los alcaldes y la administración municipal deberán integrar en la planificación del desarrollo local, acciones estratégicas y prioritarias en materia de gestión del riesgo de desastres, especialmente, a través de los Planes de Ordenamiento Territorial.
- 13-** Que mediante la Ley 1454 de 2011, se dictan las normas sobre ordenamiento territorial, específicamente lo atinente a los instrumentos requeridos para el desarrollo territorial y las competencias en materia de ordenamiento territorial entre la Nación, las entidades territoriales y las áreas metropolitanas, así como las estrategias para el desarrollo territorial en las entidades municipales.
- 14-** Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 5 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.2.1.1.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político – administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos, en ejercicio de la función pública, tendiente a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, De conformidad con las estrategias de desarrollo socioeconómico, y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.
- 15-** Que el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 define el Plan de Ordenamiento Territorial como “(...) *el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. 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 la utilización del suelo (...)*”
- 16-** Que el artículo 11 ibidem, establece que el Plan de Ordenamiento Territorial está integrado por un componente general, el cual estará constituido por los objetivos,



estrategias y contenidos estructurales de largo plazo; un componente urbano, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano; y un componente rural, conformado por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

- 17-**Que concordante con la definición dada por la Ley 388 de 1997 al plan de ordenamiento territorial, el artículo 2.2.2.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 dispone: “(...) *Plan de ordenamiento territorial. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal*”.
- 18-**Que el Municipio de Fusagasugá adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial mediante el Acuerdo 029 de 2001.
- 19-**Que mediante Decreto Municipal 120 del 22 de marzo de 2007, fue adoptada la revisión y ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Fusagasugá, del cual se suspendieron los efectos mediante sentencia del 04 de octubre de 2012, Expediente No. 25307-33-31-001-2008-00032-01, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección “A”. A su vez, dentro de la acción de Nulidad simple con radicado No. 25307-3333001-2013-00237 del 12 de marzo de 2014, en sentencia proferida por el Juzgado Primero Administrativo Oral de Girardot, se declaró la nulidad del Decreto en mención.
- 20-**Que, en consecuencia, de la decisión antes mencionada, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el municipio de Fusagasugá corresponde al contenido en el Acuerdo 029 de 2001.
- 21-**Que el numeral 9 del artículo 3 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012, dispone que “(...) *los Planes de Ordenamiento Territorial serán presentados para revisión ante el Concejo Municipal o Distrital cada 12 años*”.
- 22-**Que, respecto de la vigencia y revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial, las mismas se encuentra reglamentadas en los artículos 2.2.2.1.2.2 y 2.2.2.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 120 del Decreto Ley 2106 de 2019.
- 23-**Que las revisiones de los Planes de Ordenamiento Territorial constituyen el mecanismo para actualizar y adecuar el modelo de ordenamiento a las necesidades actuales de la ciudad, considerando sus condiciones poblacionales, ambientales, económicas y jurídicas, así como para efectuar la evaluación de los objetivos y metas del respectivo Plan.
- 24-**Que el numeral 4 del artículo 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por artículo 120 del Decreto Ley 2106 de 2019, determina que las revisiones deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana

que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de los objetivos y metas del respectivo plan.

- 25-**Que, con fundamento en lo anterior, es posible determinar que se han materializado las condiciones que ameritan la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Fusagasugá, toda vez que, en la actualidad la vigencia de los contenidos de este se encuentra cumplida, y las condiciones naturales, demográficas y físicas del territorio han cambiado, situación que se encuentra justificada en los documentos técnicos que forman parte del presente acto administrativo.
- 26-**Que el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 atribuye al alcalde distrital o municipal, a través de las oficinas de planeación o de la dependencia que haga sus veces, la responsabilidad de coordinar la formulación oportuna del proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial, y para ello es necesario que se surtan los trámites de concertación institucional y consulta ciudadana.
- 27-**Que el Decreto Único Reglamentario Nacional 1077 de 2015, modificado parcialmente y adicionado por el Decreto Nacional 1232 del 14 de septiembre de 2020 en relación con la planeación del ordenamiento territorial, establece entre otras cosas, las reglas relativas al trámite que debe surtir la aprobación de este instrumento, señalando en su artículo 2.2.2.1.2.1.1. que la formulación de los planes de ordenamiento territorial se realizará atendiendo las siguientes etapas: *“1. Diagnóstico; 2. Formulación; 3. Implementación y 4. Seguimiento y evaluación”*, en cuyo desarrollo se deben *“establecer los mecanismos para garantizar la participación democrática en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya”*, y que la *“(…) revisión o modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial - POT debe partir de los resultados de la etapa de Seguimiento y Evaluación (...)”*.
- 28-**Que conforme a lo anterior, en cumplimiento del deber legal de revisar el Plan de Ordenamiento Territorial de Fusagasugá vigente, Acuerdo 029 de 2001, la Administración Municipal, en cabeza de la Secretaría de Planeación como responsable de la coordinación, elaboración, reglamentación, ejecución y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, inició el proceso de revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial, durante el cual fueron desarrolladas las etapas de: i) seguimiento y evaluación, ii) diagnóstico y iii) formulación.
- 29-**Que según el artículo 7 del Decreto 4002 de 2004, compilado en el Decreto 1077 de 2015, *“Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobaciones previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997”*.
- 30-**Que de conformidad con el artículo 8 del Decreto 4002 de 2004, compilado en el Decreto 1077 de 2015, *“Transcurridos noventa (90) días desde la presentación del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos al Concejo Municipal o Distrital sin que este la adopte, el alcalde podrá adoptarla por Decreto”*.
- 31-**Que el proyecto de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Fusagasugá se presentó ante el Consejo de Gobierno Municipal el día 9 de agosto



de 2021, siendo revisado y aprobado en su oportunidad la radicación ante las instancias de concertación y consulta.

- 32-**Que de conformidad con los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997, mediante Resolución DGEN No. 20237000155 del 1 de marzo de 2023 *“Por la cual se acoge el acta de concertación de los asuntos ambientales concernientes a la revisión general y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial - POT del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca”*, emanada de la Dirección General de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca en adelante CAR, se declaró concertados los asuntos ambientales del Plan de Ordenamiento Territorial, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normatividad vigente reglamentaria.
- 33-**Que el municipio radicó la propuesta de revisión general y ajuste del POT al Consejo Territorial de Planeación – CTP mediante radicado RE-2023-15131 con ID 270155 del 24 de marzo de 2023, por lo que dicho órgano consultivo remitió su respuesta y respectivo concepto el 29 de abril de 2023, al cual la administración municipal le dio respuesta por medio del radicado RE-2023-28466 con ID 289709 del 7 de mayo de 2023.
- 34-**Que el municipio radicó la propuesta de revisión general y ajuste del POT al Concejo Municipal de Fusagasugá mediante el radicado RE-2023-28499 con ID 289780 del 8 de mayo de 2023 y radicado interno 175 del Concejo Municipal, surtiendo el proceso de Cabildo Abierto el día 31 de mayo de 2023 y las inquietudes aquí presentadas por la comunidad fueron resueltas el día 7 de junio de 2023, así como el debate y aprobación en Comisión Primera y el respectivo debate en Plenaria del proyecto de Acuerdo N. 10 de 2023.
- 35-**Que se presentó Acción de Tutela contra el Concejo Municipal con radicado No.2023-216 solicitando el amparo constitucional de los derechos mencionados en la misma y se ordenara al Concejo Municipal de Fusagasugá que realizara nuevamente el cabildo abierto, con el fin de dar una participación a la comunidad de con un tiempo de cinco (5) minutos, Acción de Tutela que en primera instancia el Juzgado Tercero Civil Municipal el 23 de junio de 2023 falló negando el amparo solicitado y que en segunda instancia el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá el dos (2) de agosto de 2023 concede el amparo solicitado por los accionantes y de esta manera ordena al Concejo Municipal de Fusagasugá realizar nuevamente el Cabildo Abierto en el término de diez (10) días hábiles.
- 36-**Que dando cumplimiento al fallo emitido en segunda instancia por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, el Concejo Municipal realizó nuevamente el 4 de agosto de 2023 el Cabildo Abierto y las inquietudes aquí presentadas por la comunidad fueron resueltas el 5 de agosto de 2023.
- 37-**Que en sesión de la Plenaria del Concejo Municipal, dicha corporación solicitó el retiro del proyecto de Acuerdo N. 10 de 2023, con la finalidad de dar mayores garantías para la participación ciudadana dentro del proceso de revisión general y ajuste del POT.
- 38-**Que en consecuencia el proyecto de Acuerdo N. 10 de 2023 fue retirado por el alcalde Municipal con radicado interno No.399 del Concejo Municipal.
- 39-**Que el municipio radicó nuevamente la propuesta de revisión general y ajuste del POT al Consejo Territorial de Planeación – CTP mediante radicado RE-2023-35618 con ID 320321 del 8 de agosto de 2023, emitiendo su concepto el día 18 de



agosto de 2023 y se emitió respuesta por la administración municipal por medio del Radicado RE-2023-36661 ID 323194 del 22 de agosto de 2023, surtiendo el proceso establecido en el artículo 24, numeral 3 de la Ley 388 de 1997.

40-Que de conformidad con el artículo 25 de la Ley 388 de 1997, *“El proyecto de plan de ordenamiento territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el alcalde a consideración del concejo municipal o distrital, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. (...)”*.

41-Que el alcalde municipal presentó ante el Honorable Concejo Municipal, la iniciativa de adelantar la revisión general y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, respaldada por los siguientes documentos, conforme a lo previsto en los artículos 2.2.2.1.2.2.1 y 2.2.2.1.2.3.1 del Decreto 1232 de 2020:

- a. Documento de seguimiento y evaluación
- b. Diagnóstico y su cartografía
- c. Documento técnico de Soporte (DTS) que contiene (i) los componentes general, urbano y rural, (ii) los programas y proyectos, (iii) los Instrumentos de gestión y financiación, (iv) el programa de ejecución y la (v) la cartografía
- d. Proyecto de Acuerdo de revisión y ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial y cartografía de soporte.
- e. Documento Resumen
- f. Acta de concertación de los asuntos ambientales, suscrita entre el alcalde municipal y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR.
- g. Concepto y recomendaciones del Consejo Territorial de Planeación, de conformidad con lo previsto en el artículo 24, numeral 3 de la Ley 388 de 1997.
- h. Soportes de la participación de la comunidad durante el proceso de revisión y formulación de los ajustes del Plan de Ordenamiento, conforme a lo previsto en el artículo 24, numeral 4 de la Ley 388 de 1997.

Con base en las consideraciones anteriores,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. OBJETO. Adóptese la revisión general y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Fusagasugá en adelante POT, consignado en las siguientes partes: títulos, capítulos, subcapítulos, apartados, artículos, y párrafos.

ARTÍCULO 2. CONCEPTO. Según lo previsto en el artículo Ordenamiento del territorio. De conformidad con los artículos 5 y 6 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio municipal o distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertadas y coherentes, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico. El ordenamiento territorial debe ser acorde con las estrategias de desarrollo económico del municipio y distrito y armónico con el mismo ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

El ordenamiento del territorio tiene por objeto dar a la planeación económica y social su dimensión territorial, racionalizar la intervención sobre el territorio y propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.



El ordenamiento del territorio tendrá en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; las condiciones de diversidad étnica y cultural; así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida.

ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS. Hacen parte integral del POT: el documento de seguimiento y evaluación con su respectiva matriz; el documento de diagnóstico territorial y su cartografía; el documento técnico de soporte (DTS) que contiene (i) los componentes general, urbano y rural, (ii) los instrumentos de planificación, gestión y financiación, (iii) matriz de programas y proyectos - programa de ejecución, (iv) los estudios básicos de gestión del riesgo, (v) la incorporación del cambio climático, (vi) y su cartografía; el documento resumen; la estrategia de participación ciudadana y documentos anexos que se enuncian más adelante.

PARÁGRAFO 1. Hace parte integral del presente Acuerdo la cartografía que a continuación se relaciona y se anexa al mismo:

a. FORMULACION COMPONENTE GENERAL

- FG01-PLANO DE MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
- FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL
- FG02-PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- FG03-PLANO DE SUELO DE PROTECCIÓN
- FG04-PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL
- FG05-PLANO DE ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL
- FG06-PLANO DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO
- FG06A-PLANO DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES SERVICIOS PÚBLICOS
- FG07-PLANO DE SISTEMA ESTRUCTURANTE REGIONAL
- FG08-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES RURAL
- FG09-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA RURAL
- FG10-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR INCENDIOS FORESTALES RURAL
- FG11-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR INUNDACIÓN RURAL
- FG12-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR AVENIDA TORRENCIAL RURAL
- FG13-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR FRM RURAL
- FG14-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR INCENDIOS FORESTALES RURAL
- FG15-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN RURAL
- FG16-PLANO DE PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR AVT RURAL
- FG17-PLANO DE PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR FRM RURAL
- FG18-PLANO DE PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR INCENDIOS FORESTALES RURAL
- FG19-PLANO DE PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR INUNDACIÓN RURAL
- FG20-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR FRM CP AGUADITA



- FG21-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR AVT CP AGUADITA
- FG22-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR INUNDACIÓN CP AGUADITA
- FG23-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR FRM CP AGUADITA
- FG24-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR AVT CP AGUADITA
- FG25-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN CP AGUADITA
- FG26-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR FRM CP LA CASCADA
- FG27-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR FRM CP LA CASCADA
- FG28-PLANO DE PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR FRM CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- FG29-PLANO DE PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR AVT CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- FG30-PLANO DE PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR INUNDACIÓN CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- FG31-PLANO DE PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR FRM CENTRO POBLADO LA CASCADA
- FG32-PLANO DE ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA POR FRM URBANO
- FG33-PLANO DE ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA POR AVENIDA TORRENCIAL URBANO
- FG34-PLANO DE ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANO
- FG35-PLANO DE ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO POR FRM URBANO
- FG36-PLANO DE ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO POR AVENIDA TORRENCIAL URBANO
- FG37-PLANO DE ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO
- FG38-PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR FRM URBANO
- FG39-PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR AVT URBANO
- FG40-PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR INUNDACIÓN URBANO

b. FORMULACION COMPONENTE URBANA

- FU01-PLANO DE SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN
- FU02-PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL
- FU03-PLANO DE ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL
- FU04-PLANO DE SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- FU05-PLANO DE SERVICIOS PÚBLICO DE ACUEDUCTO
- FU06-PLANO DE SERVICIO PÚBLICO DE ALCANTARILLADO
- FU07-PLANO DE EQUIPAMIENTOS
- FU08-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANA
- FU09-PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS
- FU09A-PLANO DE VIGENCIAS DE EJECUCIÓN SISTEMA VIAL URBANO
- FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS
- FU11-PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD

- FU12-PLANO DE PLANES PARCIALES
- FU12A-PLANO DE ÁREAS PARA VIVIENDA VIS Y VIP
- FU13-PLANO DE DIVISIÓN POLÍTICO-ADMINISTRATIVA URBANA
- FU14-PLANO DE AMENAZA POR AVENIDA TORRENCIAL PERÍMETRO URBANO
- FU15-PLANO DE AMENAZA POR INUNDACIÓN PERÍMETRO URBANO
- FU16-PLANO DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA PERÍMETRO URBANO

c. FORMULACION COMPONENTE RURAL

- FR01-PLANO DE REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL
- FR02-PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL
- FR03-PLANO DE CATEGORIAS DEL SUELO RURAL
- FR04-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE RURAL
- FR05-PLANO DE PERFILES VIALES RURALES
- FR05A-PLANO DE VIGENCIAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL RURAL
- FR06-PLANO UAF Y TAMAÑO MÍNIMO DE PREDIOS
- FR07-PLANO DE DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA RURAL
- FR08-PLANO DE DELIMITACIÓN CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- FR09-PLANO DE USOS Y ACTIVIDADES CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- FR10-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- FR11-PLANO DE DELIMITACIÓN CENTRO POBLADO LA CASCADA
- FR12-PLANO DE USOS Y ACTIVIDADES CENTRO POBLADO LA CASCADA
- FR13-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL CENTRO POBLADO LA CASCADA
- FR14-PLANO DE DELIMITACIÓN CENTRO POBLADO PRADERAS DEL MIRADOR
- FR15-PLANO DE USOS Y ACTIVIDADES CENTRO POBLADO PRADERAS DEL MIRADOR
- FR16-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL CENTRO POBLADO PRADERAS DEL MIRADOR
- FR17-PLANO DE AMENAZA POR AVENIDA TORRENCIAL RURAL
- FR18-PLANO DE AMENAZA POR INUNDACIÓN RURAL
- FR19-PLANO DE AMENAZA POR FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA RURAL
- FR20-PLANO DE AMENAZA POR INCENDIOS FORESTALES
- FR21-PLANO DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- FR22-PLANO DE AMENAZA POR INUNDACIÓN CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- FR23-PLANO DE AMENAZA POR AVENIDA TORRENCIAL CENTRO POBLADO LA AGUADITA
- FR24-PLANO DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA CENTRO POBLADO LA CASCADA
- FR25-PLANO DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA CENTRO POBLADO PRADERAS DEL MIRADOR
- FR26-PLANO DE AMENAZA POR INUNDACIÓN CENTRO POBLADO PRADERAS DEL MIRADOR
- FR27-PLANO DE AMENAZA POR AVT CENTRO POBLADO PRADERAS DEL MIRADOR



ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS Y DEFINICIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ. De conformidad con el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 son principios del ordenamiento territorial los siguientes:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

De acuerdo con lo dispuesto en artículo 2.2.2.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 del 2015, modificado por el Decreto Nacional 1232 del 2020, Plan de ordenamiento territorial. 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 la utilización del suelo. Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal.

ARTÍCULO 5. MARCO LEGAL. El POT del municipio de Fusagasugá, se sustenta en las disposiciones normativas que en materia de Ordenamiento del Territorio han sido promulgadas por las entidades del orden nacional y por aquellas entidades que tienen la obligación de expedir las determinantes de Ordenamiento del territorio.

1. El POT del municipio de Fusagasugá, se sustenta en el siguiente marco legal:

- a. Constitución Política de Colombia de 1991.
- b. Decreto Ley 2811 de 1974, Código de Recursos Naturales y Medio Ambiente.
- c. Decreto Ley 2655 de 1988, Código de Minas.
- d. Ley 9ª. De 1989, Ley de Reforma Urbana.
- e. Ley 99 de 1993, por la cual se organiza el Sistema Nacional Ambiental.
- f. Ley 101 de 1993, Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.
- g. Ley 134 de 1994, Mecanismos de Participación Ciudadana.
- h. Ley 136 de 1994, Modernización de los Municipios, Nuevo Régimen Municipal.
- i. Ley 140 de 1994, Ley Contaminación Visual.
- j. Ley 142 de 1994, Ley de Servicios Públicos.
- k. Ley 152 de 1994, Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.
- l. Ley 160 de 1994, Ley de Creación del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino.
- m. Ley 388 de 1997, Ley ordinaria de Ordenamiento Territorial
- n. Ley 546 de 1999, Ley General de Vivienda.
- o. Ley 2079 de 2001, Ley de Vivienda y Hábitat
- p. Ley 1185 de 2008, Ley General de Cultura
- q. Ley 1523 de 2011, por el cual se organiza el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo.
- r. Ley 1682 de 2013, Medidas y disposiciones para los proyectos de Infraestructura de Transporte
- s. Ley 1757 de 2015, promoción y protección del derecho de participación
- t. Ley 2044 de 2020, Normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales
- u. Ley 2068 de 2020, modifica la Ley general del turismo y tiene por objeto fomentar la sostenibilidad e implementar mecanismos para la conservación, protección y aprovechamiento de los destinos y atractivos turísticos.
- v. Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026.
- w. Decreto 1807 de 2014, por el cual se reglamenta la incorporación de la gestión del riesgo en los Planes de Ordenamiento Territorial
- x. Decreto 1077 de 2015, Decreto único del sector vivienda.
- y. Decreto 1232 de 2020, Adiciona y modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la planeación del ordenamiento territorial.

- z.** Decreto 523 de 2021, modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con saneamiento predial y transferencia de bienes inmuebles fiscales.
- aa.** Decreto Nacional 1783 de 2021, que modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
- bb.** Decreto 651 de 2022, adiciona el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con vivienda de interés cultural.
- cc.** Resolución Conjunta 149 de 2023, Aprobación formulación POMCA Río Sumapaz.
- dd.** Acuerdo CAR 016 de 1998, Determinantes ambientales CAR para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal.

2. Para el diseño de contenidos, criterios y métodos específicos del Plan se han tenido en cuenta las siguientes normas:

- a.** Resolución 249 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente sobre Planes de Manejo Ambiental.
- b.** Resolución 1277 de 1996 del Ministerio del Medio Ambiente sobre Planes de manejo ambiental.
- c.** Decreto 151 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de compensación en tratamientos de conservación.
- d.** Decreto 540 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, en materia de transferencia gratuita de bienes fiscales.
- e.** Decreto 879 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de ordenamiento territorial y Planes de ordenamiento territorial.
- f.** Decreto 1052 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de licencias de construcción y urbanismo.
- g.** Decreto 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de avalúos.
- h.** Decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de espacio público.
- i.** Decreto 1508 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de Planes parciales y unidades de actuación urbanística.
- j.** Decreto 1599 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de participación en la Plusvalía.
- k.** Decreto 564 de 2006, por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por Viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones, compilado en el Decreto 1077 de 2015.
- l.** Decreto 097 de 2006 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y expidió otras disposiciones.
- m.** Decreto 3600 de 2007, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelaciones y edificaciones en suelo rural, compilado en el Decreto 1077 de 2015.
- n.** Decreto 4065 de 2008, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles, compilado en el Decreto 1077 de 2015.



- o.** Decreto 4066 de 2008, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 por el cual se modifican los artículos 1, 9, 10, 11, 14, 17,18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones; compilados en el Decreto 1077 de 2015.
- p.** Decreto 1228 de 2008, del Ministerio de Vías y Transporte, por medio del cual se dictan medidas sobre fajas de retiro en las carreteras del sistema vial nacional.
- q.** Decreto 1069 de 2009, por el cual el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial establece condiciones para el cálculo del índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural, compilado en el Decreto 1077 de 2015.
- r.** Decreto 3641 del septiembre 22 de 2009, por el cual se modifica parcialmente el Decreto 3600 de 2007, modificado por el Decreto 4066 de 2008, compilado en el Decreto 1077 de 2015.
- s.** Acuerdo 016 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.
- t.** Decreto 4002 de 2004 que reglamenta los artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997, sobre proceso de revisión de los POT
- u.** Decreto Ley 019 de 2012, Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública y se establece la incorporación de la gestión del riesgo en la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial.
- v.** Ley 1523 de 2012, Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones.
- w.** Ley 1537 de 2012, Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda.
- x.** Ley 1454 de 2011, Por el cual se dictan normas Orgánicas sobre Ordenamiento Territorial y se dictan otras disposiciones.
- y.** Decreto 3680 de 2011, Por el cual se reglamenta la Ley 1454 de 2011.
- z.** Decreto 1807 de 2014, Por el cual se reglamenta el artículo 189 del Decreto Ley 019 de 2012 en lo relativo a la incorporación de la gestión del riesgo en los Planes de Ordenamiento Territorial, compilado en el Decreto 1077 de 2015.
- ab.** Decreto 2041 de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible sobre licencias ambientales.
- ac.** Decreto 1076 de 2015. Por el cual se expide el Decreto único reglamentario del sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- ad.** Decreto 1203 de 2017 Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único reglamentario del sector Vivienda, ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.
- ae.** Decreto 1232 de 2020. Por medio del cual se adiciona y modifica el artículo 2.2.1.1 del Título 1, se modifica la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la planeación del ordenamiento territorial.
- af.** Decreto 1333 de 2020 Por medio del cual se reglamentan la Ley 1848 de 2017, los artículos 122 y 123 del Decreto Ley 2106 de 2019 y se modifica el capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes y el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, y se dictan otras disposiciones".
- ag.** Decreto 1341 de 2020. Por el cual se adiciona el Título 10 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la Política Pública de Vivienda Rural.



- ah.** Decreto 1341 de 2020. Por el cual se adiciona el Título 10 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la Política Pública de Vivienda Rural.
- ai.** Decreto 1699 de 2020. Por el cual se modifican unos artículos y se adiciona una Sección al Capítulo 1, del Título 7, de la Parte 3, del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Decreto 1077 de 2015, reglamentando parcialmente el artículo 279 de la Ley 1955 de 2019 en lo relacionado con la dotación de infraestructura de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico en zonas rurales y su entrega directa a las comunidades organizadas beneficiarias, De conformidad con los esquemas diferenciales definidos por el Gobierno nacional.
- aj.** Decreto 824 de 2021. Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la cartografía para el ordenamiento territorial.
- ak.** Decreto 1783 de 2021. Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones.

TÍTULO I

COMPONENTE GENERAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I.

MODELO DE OCUPACIÓN, COMPONENTE ESTRATÉGICO: POLÍTICAS GENERALES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL POT

ARTÍCULO 6. MODELO DE OCUPACIÓN DEL MUNICIPIO. Fusagasugá será la centralidad de primer orden en la Provincia del Sumapaz integrándose con los distintos sistemas asociativos existentes y futuros, en donde la conservación y preservación de la Estructura Ecológica Principal, la reconexión ecosistémica local y regional, y la provisión de servicios y bienes ecosistémicos, son los ejes del ordenamiento territorial, con énfasis especial en la protección, conservación y preservación del recurso hídrico como eje orientador, que acoge la Agenda 2030 materializada a través de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en armonía con el crecimiento y desarrollo del territorio y las políticas de cambio climático contenidas en el Acuerdo de París.

Fusagasugá como capital de la provincia de Sumapaz, generará proyectos para la integración regional mediante los cuales se establezcan relaciones funcionales en los aspectos ambientales, agropecuarios y agroindustriales, turísticos, de movilidad, de equipamientos, de servicios públicos y de planificación territorial, de conformidad con la visión del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Sumapaz en adelante POMCA y la consolidación de la Estructura Ecológica Regional, así como la visión Cundinamarca 2036.

Fusagasugá se orientará a un desarrollo urbano equilibrado, donde exista una sostenibilidad entre el suelo urbano y de expansión, con desarrollos urbanísticos que garanticen la homogeneidad urbana y fomenten la consolidación de la red de espacio público, con edificaciones accesibles y seguras, bajo una norma urbanística clara, armónica y equilibrada. Ampliando la cobertura en la prestación de servicios públicos domiciliarios de forma paralela al desarrollo urbanístico de la ciudad, optimizando las infraestructuras existentes y garantizando la prestación de los servicios públicos en calidad, cantidad y permanencia.

Fusagasugá garantizará el reconocimiento de la ruralidad como elemento fundamental del desarrollo, desde la potencialización de las actividades agropecuarias y no agropecuarias en un ámbito regional, articulado con las demás actividades económicas,

con equipamientos de soporte, infraestructura y servicios públicos adecuados, aplicando el uso de nuevas tecnologías y herramientas para que la ruralidad sea el soporte y garantía del abastecimiento alimentario urbano y regional.

Fusagasugá será un municipio en el cual, la infraestructura vial garantice la continuidad de la malla vial, priorice los sistemas de transportes alternativos y sostenibles, implantada en corredores viales principales que conectarán las comunas y corregimientos, respetando los elementos de la Estructura Ecológica Principal, integrando los nuevos proyectos viales y garantizando los equipamientos para la movilidad regional.

Respecto al desarrollo humano, la ciudad tendrá un balance entre el paisaje antrópico y natural con equipamientos comunales, educativos, culturales, de salud, inclusión social y de recreación y deporte, que propendan por el mejoramiento de las condiciones de vida en el territorio para que los ciudadanos puedan desarrollar libremente sus capacidades y deseos, con el fortalecimiento de la investigación, innovación, inclusión de las tecnologías de la información y el acceso universal a ellas.

Fusagasugá se consolidará como un territorio con condiciones suficientes para: (a) alojar un turismo sustentable desde el aprovechamiento paisajístico, los activos naturales, el espacio público y el patrimonio cultural; (b) dinamizar los eslabones de la cadena agroindustrial municipal y regional; (c) consolidar una economía desde el posicionamiento de los bienes y servicios culturales y tecnológicos del municipio; (d) ofertar servicios educativos de todos los niveles con una proyección regional, que estimulen la creación y consolidación de emprendimientos; (e) promover una economía del cuidado y la salud que aproveche las condiciones ambientales y sociodemográficas del territorio en el ámbito regional, departamental y nacional; y (f) promover la generación de oportunidades territoriales en el marco de la industria.

PARÁGRAFO 1. El municipio incorporó el “*Estudio de suelos a Escala 1:25.000 para el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica – POMCA, del río Sumapaz del año 2019*” con los ajustes oficializados por el IGAC mediante radicado 2400DGIG-2022-0002016-EE-002 con asunto “*Respuesta a los radicados 2400DGIG-2022-0001624-ER-000 y 2430SA-2022-0000052-ER-000*”, en donde, se realizaron ajustes en el estudio de capacidad de uso entregado a la CAR para el diagnóstico del POMCA del Río Sumapaz, los cuales, fueron remitidos por parte del IGAC mediante radicado 20221045942 a la CAR. Por lo que el municipio con base en los resultados enviados por el IGAC precisó el modelo de ocupación aclarando lo siguiente:

1. El suelo urbano no considera la inclusión de suelos con capacidades agrológicas I, II, III, VIIp y VIII.
2. Ninguna de las áreas de expansión propuestas considera la inclusión de suelos con capacidades agrológicas I, II, III y VIIp, sin embargo, en los suelos de expansión 1 y 2 fueron incluidas áreas con capacidades agrológicas VIII como suelos de conservación y protección ambiental, los cuales son determinantes para el desarrollo de sus respectivos planes parciales.
3. Las categorías de desarrollo restringido definidas en el presente acuerdo no ocupan suelos con capacidad agrológica I, II y III.
4. Las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales contemplan los suelos con capacidad agrológica III.

Por lo tanto, no se ocupan suelos necesarios para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal, en cumplimiento al numeral 2 del artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015 referente a las Categorías de protección en suelo rural o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.



ARTÍCULO 7. POLÍTICAS GENERALES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS: Son políticas, objetivos y estrategias del POT de Fusagasugá las siguientes:

Política: Protección, preservación y conservación de la Estructura Ecológica Principal urbana y rural como soporte de la ocupación del territorio.

Objetivo 1: Conservar los elementos de la Estructura Ecológica Principal municipal como pilar de la Acción Climática a nivel local.

Estrategias:

- ✓ Incorporación de la Estructura Ecológica Principal definida por el POMCA del Río Sumapaz.
- ✓ Implementación del contenido estratégico, programas y proyectos definidos por el POMCA del Río Sumapaz
- ✓ Ejecución de proyectos de recuperación de áreas priorizadas por el POMCA.
- ✓ Ocupación del territorio municipal de forma armonizada con las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas del mismo.
- ✓ Formulación de Planes de Manejo Ambiental para las áreas de conservación y protección ambiental.
- ✓ Implementación de programas de Pago por Servicios Ambientales en áreas de conservación, protección ambiental y áreas de importancia estratégica.

Objetivo 2: Garantizar la Gestión Integral del Recurso Hídrico a nivel municipal.

Estrategias:

- ✓ Implementación de programas de Pago por Servicios Ambientales en áreas de Importancia estratégica para la conservación del Recurso Hídrico que trata el artículo 111 de la Ley 99 de 1993.
- ✓ Adquisición de predios de importancia hídrica ubicados en Áreas de Importancia Estratégica y de interés para acueductos municipales y regionales.
- ✓ Ejecución de proyectos de recuperación de rondas hídricas, humedales, nacimientos y sistemas lagunares.
- ✓ Evaluación e implementación de fuentes alternativas de abastecimiento del recurso hídrico.

Política: Incorporación del Cambio Climático en el ordenamiento del territorio.

Objetivo: Orientar y regular el uso del suelo del municipio, previendo las oportunidades y afectaciones futuras a causa de los cambios proyectados de temperatura y precipitación.

Estrategias:

- ✓ Fortalecer el Sistema Municipal de Gestión Del Cambio Climático y del Riesgo de Desastres desde le exigencia de estudios detallados de AVR y medidas de construcción sostenible en los procesos de licenciamiento urbanístico.
- ✓ Formulación e implementación del Plan Integral de Gestión del Cambio Climático Municipal (PIGCC)
- ✓ Promover los Pagos por Servicios Ambientales por regulación hídrica y secuestro de carbono.
- ✓ Reglamentación de instrumentos de gestión para el incentivo de construcciones con elementos bioclimáticos y sostenibles

- ✓ Reducir la huella de carbono e hídrica en el sector edificador y establecer estímulos y alternativas para este fin.
- ✓ Exigir medidas estructurales que promuevan el aprovechamiento de agua lluvia en el espacio público y en edificaciones individuales. Al igual que la recirculación de este recurso.
- ✓ Promover los sistemas de transporte alternativo a partir de malla vial y equipamientos necesarios para su funcionamiento.
- ✓ Impulsar sistemas de abastecimiento de agua para suelo rural.

Política: Incorporación de la Gestión del Riesgo en el ordenamiento del territorio.

Objetivo: De conformidad con los parámetros técnicos y normativos estipulados en el Decreto 1807 de 2014, compilado posteriormente en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, se debe realizar la correcta incorporación de los estudios básicos de amenaza del municipio, además de la creación de estrategias y políticas de adaptación al cambio climático De conformidad con la Tercera Comunicación Nacional de Cambio Climático de 2018.

Estrategias:

- ✓ Revisión, delimitación y actualización de asentamientos informales y elementos expuestos ante la ocurrencia de fenómenos naturales.
- ✓ Creación y proyección de medidas de mitigación del riesgo no estructurales.
- ✓ Delimitación de zonas en donde deben aplicarse regulaciones urbanísticas por exposición y recurrencia de fenómenos naturales.
- ✓ Definición de la norma de gestión del riesgo para la priorización de estudios de detalle en áreas que así los requieran.

Política: Consolidación de la malla vial estructural y mejoramiento del sistema de transporte del Municipio de Fusagasugá

Objetivo 1. Mejorar el estado de la malla vial estructural del municipio.

Estrategias:

- ✓ Intervenir los tramos viales que se encuentren deteriorados o en mal estado, atendiendo a las características geométricas y físicas de las vías.
- ✓ Coordinar un cronograma de mantenimiento periódico para las vías que tienen una mayor carga de flujo vehicular, dependiendo del estudio de movilidad.

Objetivo 2. Interconectar la zona urbana y rural del municipio a través de la malla vial existente y proyectada.

Estrategias:

- ✓ Construcción de nuevos ejes viales que permitan la adecuada conectividad del perímetro urbano actual y garantice la conectividad con las zonas de expansión y el área rural del municipio
- ✓ Diseñar y construir un sistema de ciclorrutas que permita la conexión del sector urbano y rural del municipio.
- ✓ Ampliar las vías arteriales del municipio cuyo tráfico exceda su capacidad de servicio.

Objetivo 3. Garantizar la adecuada conectividad del municipio con la región.

Estrategias:

- ✓ Articular de manera adecuada el sistema vial del municipio con el sistema vial del departamento y nacional.
- ✓ Conformación de un sistema de transporte público colectivo con rutas eficientes, organizado y sostenible.

Objetivo 4. Garantizar el adecuado funcionamiento de las intersecciones viales y promover el destaponamiento de la malla vial existente.

Estrategias:

- ✓ Realizar el destaponamiento de los ejes viales del municipio determinados en el plan de movilidad sostenible.
- ✓ Desarrollar las intersecciones viales necesarias que garanticen la adecuada conectividad del suelo urbano, de expansión y rural del municipio.
- ✓ Ejecutar el destaponamiento de las vías para garantizar la continuidad de las calles, carreras, diagonales, transversales, con el desarrollo de puentes en tramos discontinuos y que se encuentren obstaculizados por predios públicos o privados y que hagan parte o no del plan de movilidad.
- ✓ Aplicar las normas vigentes para efectos de la continuidad vial del municipio para predios privados a través de los instrumentos de y mecanismos de gestión y financiación.

Política: Aumento del espacio público efectivo como garantía de mejora de la calidad de vida de los fusagasugeños.

Objetivo 1: Aumento en la cantidad y calidad del espacio público efectivo a escala barrial, comunal, municipal y regional.

Estrategias:

- ✓ Construcción de espacio público efectivo a escala barrial, comunal, municipal y regional.
- ✓ Consolidación y mejoramiento de la calidad del espacio público complementario en el área urbana y rural del municipio.
- ✓ Interconexión entre las diferentes escalas del espacio público urbano y rural.
- ✓ Recuperar el espacio público invadido o que cuenta con un uso irregular.

Objetivo 2: Generar normas urbanísticas que garanticen la destinación de áreas para el espacio público efectivo.

Estrategia:

Establecer normas urbanísticas que garanticen que los nuevos desarrollos dentro del perímetro urbano, suelo de expansión y suelo rural, generen espacio público propicio para el goce y disfrute de la población.



Política: Desarrollo rural integral como elemento fundamental del desarrollo territorial en Fusagasugá.

Objetivo 1: Garantizar los espacios rurales, como entornos propicios para la seguridad alimentaria y la competitividad agropecuaria y agroindustrial con el respeto de la Estructura Ecológica Principal.

Estrategias:

- ✓ Zonificación detallada del suelo rural agropecuario de conformidad con las potencialidades y aptitudes para los usos agropecuarios.
- ✓ Construcción de equipamientos necesarios para la productividad agropecuaria y agroindustrial a partir de la identificación de las potencialidades y restricciones del territorio rural.

Objetivo 2: Articular funcionalmente el territorio rural a través de equipamientos de bienestar social.

Estrategias:

- ✓ Construcción de equipamientos de bienestar social que garanticen una vida digna y permitan el desarrollo comunitario de los corregimientos.
- ✓ Construcción de infraestructura para la integración de nuevas tecnologías para la información y la comunicación (TICS) en el desarrollo armónico y articulado del territorio rural.

Objetivo 3: Proyectar turísticamente al municipio en la dimensión cultural, arquitectónica y paisajística del territorio rural.

Estrategias:

- ✓ Recuperar y/o proteger de manera integral los lugares del territorio rural con potencial turístico.
- ✓ Consolidar los lugares con potencial turístico para el desarrollo de actividades de ecoturismo, turismo de naturaleza, turismo gastronómico, turismo cultural, turismo rural, turismo de aventura, acuaturismo y agroturismo.
- ✓ Garantizar los equipamientos conexos para el desarrollo de las actividades turísticas.

Política: Desarrollo económico basado en las potencialidades físicas y sociales del territorio.

Objetivo 1: Mejorar las condiciones físico-espaciales de acopio, transformación, comercialización, desarrollo e innovación para el fortalecimiento de las cadenas de valor agropecuario, agroindustrial e industrial.

Estrategias:

- ✓ Priorización de cadenas agropecuarias con potencial y alcance en el municipio.
- ✓ Definir la ubicación de granjas experimentales para las cadenas productivas priorizadas.
- ✓ Definir áreas compatibles con las actividades pecuarias.
- ✓ Establecer predios en ubicaciones estratégicas para la construcción de equipamientos que permitan generar el establecimiento de la agroindustria de cada una de las cadenas productivas priorizadas.

- ✓ Identificar y caracterizar los viveros de cada una de las líneas de producción.
- ✓ Fortalecer el subsector viverista del municipio por medio de equipamientos que permitan su desarrollo e innovación tecnológica.
- ✓ Definición de infraestructura necesaria para la provisión de agua con fines de uso agropecuario.
- ✓ Delimitación de un área geográfica para la creación de una zona agroindustrial de carácter regional.
- ✓ Delimitación de un área geográfica para la creación de zonas de desarrollo agroindustrial e industrial de carácter regional.

Política: Desarrollo humano desde la garantía de los servicios públicos y sociales.

Objetivo 1: Asegurar equipamientos que impacten positivamente las dimensiones del ser humano, respaldándose en el crecimiento poblacional proyectado para el 2035 en la zona rural y urbana.

Estrategias:

- ✓ Generación de las condiciones físico-espaciales y de usos de suelo para la consolidación del clúster de la economía del cuidado y la salud en el municipio.
- ✓ Construcción de equipamientos de salud que solventen la demanda de servicios en el municipio y la Provincia del Sumapaz.

Objetivo 2: Garantizar los servicios públicos domiciliarios, en calidad, cantidad y permanencia según el crecimiento poblacional proyectado para el 2035.

Estrategias:

- ✓ Optimización de los sistemas actuales para la prestación de servicios públicos domiciliarios.
- ✓ Adquisición de predios de protección de infraestructura para la prestación de servicios públicos domiciliarios.
- ✓ Construcción de nuevos equipamientos que mejoren la prestación de servicios públicos domiciliarios.
- ✓ Implementación de los Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos.
- ✓ Incorporación de los lineamientos contenidos en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.
- ✓ Implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- ✓ Almacenamiento de agua potable en volumen suficiente para un largo periodo de verano y reconoce las fuentes de abastecimiento como alternativas.

Objetivo 3: Fortalecer la infraestructura de los servicios administrativos ofrecidos según el crecimiento poblacional proyectado para el 2035.

Estrategias:

- ✓ Reubicación de los equipamientos de servicios cuyos usos del suelo tengan conflicto con su vocación.
- ✓ Construcción de los equipamientos necesarios que amplíen la cobertura de servicios en la totalidad del municipio.



Objetivo 4: Valorar, salvaguardar y conservar el patrimonio cultural del municipio.

Estrategias:

- ✓ Valoración del patrimonio cultural del municipio de Fusagasugá.
- ✓ Establecimiento de las herramientas e instrumentos necesarios para la protección y salvaguardia del patrimonio cultural del municipio. (PEMP, PES, PAP, Actos Administrativos, entre otros)
- ✓ Conservación de los Bienes de Interés Cultural del municipio.

Política: Integración para la consolidación como centralidad regional

Objetivo 1: Integrar óptimamente a Fusagasugá con los distintos sistemas asociativos existentes y futuros para el apalancamiento de proyectos de alto impacto en la región.

Estrategias:

- ✓ Implementación de estrategias de integración óptima con los esquemas asociativos existentes y futuros como la Región Metropolitana, Región Administrativa y de Planificación Especial (RAPE) Región Central y Provincia Administrativa y de Planificación (PAP) del Sumapaz.
- ✓ Identificación y construcción de equipamientos necesarios para la productividad, que permitan mejorar la integración regional con los municipios de la Provincia, con Bogotá D.C., los departamentos cercanos y aquellos a los cuales provee productos y servicios.

Objetivo 2: Garantizar la infraestructura para el transporte que interconecte a Fusagasugá con los demás municipios de la Provincia del Sumapaz, la capital del país y las diferentes regiones con las cuales Fusagasugá presenta dinámicas socioeconómicas.

Estrategias:

- ✓ Garantizar los espacios necesarios para la ampliación de los corredores viales nacionales.
- ✓ Mejoramiento y ampliación de las vías principales que interconectan al municipio con otras zonas de la región: vía Sibaté, vía Pasca, vía Arbeláez y vía Tibacuy.
- ✓ Definir sistemas de ciclo rutas y otros mecanismos de transporte alternativos que permitan la integración de Fusagasugá con otras zonas de la región.

Objetivo 3: Posicionar a Fusagasugá como un epicentro de servicios a través de relaciones funcionales con los municipios de la provincia del Sumapaz.

Estrategias:

- ✓ Posicionamiento de Fusagasugá como proveedor de servicios de gestión para la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, en la Provincia del Sumapaz.
- ✓ Direccionamiento estratégico de los programas y proyectos definidos por el POMCA del Río Sumapaz.
- ✓ Articulación regional de los proyectos agropecuarios y agroindustriales que involucren los municipios de la provincia del Sumapaz
- ✓ Consolidar a Fusagasugá como el epicentro turístico de la provincia de Sumapaz.
- ✓ Consolidar a Fusagasugá como nodo de servicios educativos universitarios y de salud-bienestar en la Provincia del Sumapaz.



Política: Generación de norma urbanística como garantía para el adecuado uso del territorio de Fusagasugá.

Objetivo 1: Definir tratamientos urbanísticos acorde al desarrollo actual y futuro del área urbana del municipio.

Estrategias:

- ✓ Identificar zonas urbanas homogéneas en donde se establezcan normativas urbanísticas y directrices que permitan la consolidación, mejoramiento integral, conservación, desarrollo y renovación en modalidad de revitalización.
- ✓ Establecer áreas de actividades económicas que complementen el desarrollo urbano y consoliden los clústeres económicos.

Objetivo 2: Establecer normativas y programas que garanticen desarrollos urbanos sostenibles.

Estrategias:

- ✓ Incorporar normativas y parámetros para el desarrollo de viviendas, equipamientos y comercio sostenibles que garanticen el ahorro energético e hídrico y que estén en función de las determinantes bioclimáticas de Fusagasugá.
- ✓ Implementar el Programa de Uso Eficiente y Ahorro del Agua y el Programa de Uso Eficiente y Ahorro de Energía.
- ✓ Promover la organización territorial urbana a través de la descentralización de servicios que permita obtener una ciudad de 15 minutos.

Política: Vivienda digna y asequible para todos en Fusagasugá.

Objetivo 1: Generación y regularización de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, salubridad, disminución y mitigación de riesgos de las viviendas de Fusagasugá.

Estrategias:

- ✓ Establecer normativas que permitan óptimas condiciones de habitabilidad, accesibilidad, servicios básicos y movilidad.
- ✓ Generar las condiciones necesarias para promover el mejoramiento de vivienda rural preexistente.
- ✓ Establecer parámetros para la densificación y desarrollo del suelo de expansión.
- ✓ Establecer normativas e incentivos para el desarrollo de construcciones sostenibles en cumplimiento de la Resolución 549 de 2015, el Decreto 1077 de 2015 y las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.
- ✓ Mejorar las condiciones habitacionales, calidad del entorno urbano y calidad de la unidad de vivienda, reduciendo así la precariedad de los asentamientos.
- ✓ Conformar un grupo de apoyo al Seguimiento y Control a los desarrollos urbanísticos ilegales
- ✓ Reducir el índice de falta de vivienda propia mediante proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (VIP), Vivienda de Interés Cultural (VIC).

Objetivo 2: Generar condiciones apropiadas para el desarrollo de vivienda de diversa tipología y en especial de interés social y prioritaria urbana y rural



Estrategias:

- ✓ Generar condiciones apropiadas para el desarrollo de vivienda de diversa tipología con el fin de garantizar oferta acorde a las necesidades de la población local, migrante o con fines de segunda residencia.
- ✓ Propiciar espacios para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP).
- ✓ Establecer normativas urbanísticas mediante las cuales se garantice la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria, en los nuevos desarrollos.
- ✓ Generar condiciones apropiadas para el desarrollo de vivienda de interés social rural a través de la articulación interinstitucional.

Política: Mecanismos para la planificación, gestión y financiación del suelo

Objetivo: Reglamentar e implementar los instrumentos para la planificación, gestión y financiación del suelo.

Estrategias:

- ✓ Establecer los mecanismos que promuevan el uso equitativo del suelo, mediante la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Política: Control y seguimiento a la ejecución del POT

Objetivo: Garantizar el cumplimiento del contenido y el eje programático del POT durante su vigencia.

Estrategias:

- ✓ Definir los instrumentos para el control y seguimiento de la ejecución del POT.

TÍTULO II SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I. EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 8. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL: El municipio de Fusagasugá capital de la provincia de Sumapaz, se ubica al sur del departamento de Cundinamarca, siendo sus límites los siguientes:

Norte: con el municipio de Silvania según Ordenanza No. 40 de 1948 y con el municipio de Sibaté según Ordenanza No. 23 de 1968;

Sur: con el municipio de Arbeláez según Acta de Deslinde de noviembre de 1973 y con el municipio de Icononzo está sujeta a los límites Departamentales y lo establecido en el proceso de deslinde dentro del marco del artículo 2 de la Ley 1447 de 2011 y el Decreto 1170 de 2015;

Oriente: con el municipio de Pasca según Acta de Deslinde del 5 de agosto de 1948 y con el municipio de Sibaté según Ordenanza No. 23 de 1968;

Occidente: con el municipio de Silvania según Ordenanza No. 40 de 1948 y con el municipio de Tibacuy según el Decreto 441 de 1950.



PARÁGRAFO 1. Los límites señalados en el artículo anterior solo podrán modificarse cuando el Gobierno Nacional, Departamental o Municipal bajo la sujeción a las normas establecidas por la Constitución y la Ley para tal fin, lo consideren.

ARTÍCULO 9. SISTEMAS ESTRUCTURANTES. De conformidad con el numeral 2, del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 2.2.2.1.2.1.3. del Decreto 1232 de 2020, son sistemas estructurantes del POT los siguientes:

- Áreas de conservación y protección ambiental.
- Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
- Incorporación de la gestión del riesgo e identificación de áreas con alto riesgo para asentamientos humanos.
- Clasificación del suelo
- Infraestructuras para la funcionalidad territorial

ARTÍCULO 10. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. Se definen como áreas de protección y conservación ambiental de Fusagasugá aquellas que se encuentran contempladas en la *Categoría de Conservación y Protección Ambiental* del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica POMCA del Río Sumapaz adoptado por la Resolución Conjunta 149 de 2023 o aquella que la adicione, modifique o sustituya.

Adicionalmente, se consideran en esta categoría aquellas áreas que, por sus condiciones topográficas, ecológicas y situación de riesgo e intervenciones antrópicas, requieren de una delimitación específica para la interconexión y consolidación de la Estructura Ecológica Principal municipal. De conformidad con numeral 2 del artículo 21 del Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015 se clasifican las pendientes del territorio en el plano DA15-PLANO DE PENDIENTES y se someten a protección aquellas masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45°).

Por lo anterior, se consideran áreas de conservación y protección ambiental del municipio de Fusagasugá aquellas consignadas en el plano FG04-ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL las cuales se identifican en la siguiente tabla:

Tabla 1. Áreas de Conservación y Protección Ambiental del Municipio

Áreas de Conservación y Protección Ambiental						
Categoría de ordenación	Zonas de uso y manejo	Subzona de uso y manejo	Uso	Área (ha)	Porcentaje / Área rural del municipio	Porcentaje / Área total del municipio
Conservación y protección ambiental	Áreas de protección	Áreas complementarias para la conservación	Áreas forestales protectoras	2.289,28	13,08%	11,83%
			Áreas forestales protectoras - productoras	378,64	2,16%	1,96%
			Áreas complementarias para la conservación POMCA	260,10	1,49%	1,34%
		Áreas de importancia ambiental	Rondas hidráulicas de los cuerpos de agua	3.237,35	18,49%	16,73%



Áreas de Conservación y Protección Ambiental						
			Zona de recarga de acuíferos	99,75	0,57%	0,52%
			Áreas de importancia Ambiental POMCA	917,23	5,24%	4,74%
		Áreas de amenazas naturales	Zona de protección por amenaza y riesgo para asentamientos	21,80	0,12%	0,11%
	Áreas de restauración	Área de restauración ecológica	Áreas de restauración y rehabilitación	460,71	2,63%	2,38%
			Áreas de uso sostenible	312,87	1,79%	1,62%
			Áreas de restauración ecológica POMCA	2.823,74	16,13%	14,59%
Áreas de conservación y protección ambiental				10.801,47	61,71%	55,80%
Total suelo rural				17.504,90	100,00%	90,44%
Área total del municipio				19.355,98	-	100,00%

* Se consideran áreas de especial importancia ecosistémica

Estas áreas se describen a continuación:

1. Áreas de protección: se entienden como áreas de protección aquellas consideradas como Áreas complementarias para la conservación, Áreas de importancia ambiental, Áreas de amenazas naturales (Zona de protección por amenaza y riesgo para asentamientos) y las áreas de especial importancia ecosistémica (AEIE) que actúan como entes reguladores del ciclo hidrológico y los biogeoquímicos, tales como subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hídricas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.

a. Áreas complementarias para la conservación

✓ Áreas forestales protectoras

Son aquellas cuya finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. Son Áreas Forestales Protectoras del Municipio de Fusagasugá aquellas identificadas a continuación:

- Cerro Pico de Plata ubicado entre las veredas Batán Bajo y El Batán.
- Cerro Gordo o Petaca ubicado entre las veredas Guavio Alto, Santa Lucía y Batán Bajo.
- Cerro Mesitas ubicado entre las veredas Mesitas, Palacios y La Isla.
- Cerro San Pablo ubicado entre las veredas La Unión y Bóchica El Consuelo. Limita con el municipio de Pasca.
- Parque Natural Municipal San Rafael el cual ocupa la totalidad de la vereda San Rafael.
- Zonas de alta pendiente en los cañones del Río Cuja y del Río Panches.

✓ **Áreas forestales protectoras –productoras**

Son aquellas cuya finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector. Son Áreas Forestales Protectoras-Productoras del Municipio de Fusagasugá las siguientes:

- Zonas de pendiente media en los cañones del Río Cuja y del Río Panches que tengan clases agrológicas diferentes a las VIIp y VIII.
- Relictos de Bosque: aquellos fragmentos de bosque que se han conservado con el paso de los años reconectando las grandes zonas de protección y generando corredores ecológicos.

✓ **Áreas complementarias para la conservación (AECC) POMCA**

Esta Subzona de uso incluye los predios adquiridos por la CAR, CORTOLIMA y la Gobernación de Cundinamarca, para la protección y conservación de ecosistemas estratégicos.

b. Áreas de importancia ambiental

✓ **Rondas hídricas de los cuerpos de agua**

Comprenden las fajas paralelas a la línea de mareas máximas o a la cota máxima de inundación del cauce permanente e intermitente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.

Hacen parte de esta categoría los nacimientos de agua, cuerpos hídricos con sus correspondientes zonas de ronda y conservación de cauce del municipio. Los drenajes que han surtido proceso de delimitación de sus rondas por parte de la CAR se acogen en el presente Acuerdo y se relacionan en la siguiente tabla:

Tabla 2. Fuentes hídricas de Fusagasugá con rondas delimitadas y declaradas por CAR.

Cuerpo Hídrico	Definición y Delimitación de Zonas De Ronda CAR
Río Cuja	Resolución 0105 de 2019
Río Chocho	Resolución 1249 de 2016
Quebrada Sabaneta	Resolución 2173 de 2015

Fuente: CAR (2020)

✓ **Zonas de 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 de Niebla 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.

✓ **Áreas de importancia Ambiental POMCA**

En la cuenca del Río Sumapaz para la jurisdicción del municipio las **Áreas de Importancia Ambiental (AIA)** comprenden zonas de humedales, rondas hídricas, cuerpos de agua y las denominadas **Otras Áreas de Importancia Ambiental (OAIA)**,



otras subzonas identificadas de interés para la protección de la biodiversidad y otras subzonas identificadas de interés para la protección de la vegetación natural existente. Estas áreas comprenden otras subzonas identificadas de interés para la protección de la vegetación natural existente y otras subzonas identificadas de interés para la protección de la biodiversidad. En las áreas OAIA, se reconoce la infraestructura asociada a las actividades existentes, que por escala no puedan ser identificadas, precisadas o detalladas en el POMCA.

c. Áreas de amenazas naturales

✓ Zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos

Conforme con lo estipulado en el Numeral 2.3 del artículo 23 del Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015 se determinan cuatro zonas categorizadas en protección por amenaza y riesgo alto no mitigable para la localización de asentamientos humanos, las cuales se identifican en los planos FG04-ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, FU02-PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, FR02-PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

Zona de protección por amenaza y riesgo alto no mitigable		
Nombre	Suelo	Área (ha)
Zonas de riesgo no mitigable	Urbano	11,37
La Isla	Rural	9,09
Casa de Lata	Rural	9,08
La Trinidad	Rural	14,77

2. Áreas de restauración

a. Áreas de restauración ecológica (ARE)

✓ Áreas de restauración y rehabilitación

Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde su objetivo principal es la restauración y conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, así como la protección las coberturas naturales presentes en las zonas consideradas estratégicas para el manejo de las zonas de recuperación para la preservación, sobre la base de la investigación científica y que serán objeto de restauración ecológica.

Comprenden las zonas de ronda de los cuerpos hídricos lénticos y lóuticos en el Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles, además, de las áreas de alto riesgo por remoción en masa deterioradas por actividades antrópicas.

✓ Áreas de uso sostenible

Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde se garantizan las condiciones necesarias para generar un equilibrio entre la conservación, producción y ejecución sostenible de actividades compatibles con la disponibilidad de bienes y servicios ecosistémicos por parte de la comunidad residente en el área.



✓ **Áreas de restauración ecológica POMCA**

En general, las zonas de restauración derivadas del proceso de zonificación se localizan en relictos de bosque andino y subandino. Estas áreas son zonas cuyo manejo debe orientarse al mantenimiento de la vegetación natural existente y conservación de las coberturas forestales, promoviendo la restauración, la protección del agua, la fauna y la vida silvestre. En esta subzona se encuentran, las áreas que han sido degradadas y que requieren protección de la biodiversidad; y las áreas que han sido degradadas y que requieren prácticas de manejo sostenible.

PARÁGRAFO 1. El municipio deberá priorizar la adquisición de predios y programas de Pagos por Servicios Ambientales en las Áreas de Importancia Estratégica- AIE cuya importancia sea alta o muy alta identificadas en el plano DA21B-PLANO DE ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATEGICA o en las zonas que conforman la Estructura Ecológica Principal definidas en el plano FG04-PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

Para la selección de predios objeto de adquisición, mantenimiento o pagos por servicios ambientales, se deberán cumplir con los lineamientos definidos en los artículos 2.2.9.8.2.1 y 2.2.9.8.2.2 del Decreto 1007 de 2018 o aquella norma que lo complementa, modifique o sustituya y para la inversión de los recursos, que trata el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, se debe solicitar el apoyo de la CAR.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Agricultura y Ambiente, o quien haga sus veces, deberá formular en el corto plazo, la política y el Esquema de Pagos por Servicios Ambientales (PSA) e implementarlo en la vigencia del presente Plan.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Agricultura y Ambiente, o quien haga sus veces, deberá formular y adoptar los Planes de Manejo Ambiental en el corto y mediano plazo del Parque Municipal San Rafael y las áreas de uso sostenible, de restauración y rehabilitación del Cerro Fusacatán, Cruz Grande, Cruz Chiquita y Vereda los Robles, así como en el largo plazo del Cerro Pico de Plata, Cerro Gordo o Petáca, Cerro San Pablo y Cerro Mesitas.

PARÁGRAFO 4. El municipio de Fusagasugá en ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994, la Ley 1551 de 2012, adoptó la decisión soberana del pueblo en la consulta popular realizada el 21 de octubre de 2018, a través del Acuerdo No. 021 de 2018 en la cual, en la jurisdicción del municipio no se permiten realizar actividades de exploración, perforación y producción de hidrocarburos y minería a gran escala.

PARÁGRAFO 5. Las áreas de actividades de extracción de los recursos del subsuelo y material de arrastre, asociado a los materiales de construcción (arcillas, arenas y otros agregados pétreos), una vez concluido la etapa de Cierre y Abandono del respectivo Plan de Manejo Ambiental en adelante PMA o instrumento que haga sus veces, deberán ser objeto restauración ambiental y reconfiguración morfológica y acogerán el uso del área circundante a la actividad.

PARÁGRAFO 6. Prohíbese a partir de la expedición del presente acuerdo la intervención para exploración, perforación y extracción minera en cualquiera de sus escalas y modalidades en las Áreas de Conservación y Protección Ambiental en jurisdicción del municipio de Fusagasugá.

PARÁGRAFO 7. Las áreas de conservación y protección ambiental referidas en el presente artículo se considerarán suelos cuya transferencia a favor del municipio podrá



ser objeto de la aplicación de los instrumentos o mecanismos de compensación que contemple la Ley. Para tal efecto la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, podrá expedir las reglamentaciones correspondientes de cara a establecer el equilibrio entre la carga correspondiente a la transferencia de este suelo, y la contraprestación a recibir, la cual podrá estar representada de acuerdo con los instrumentos de financiación que para tal fin se disponen en el presente Acuerdo. Los propietarios de predios ubicados en estas áreas podrán acogerse voluntariamente a la reglamentación que se adopte.

PARÁGRAFO 8. La Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces realizará de manera progresiva durante la vigencia de este POT el inventario de flora y fauna de las Áreas de Conservación y Protección Ambiental descritas en este Artículo.

ARTÍCULO 11. SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS PROTEGIDAS - SIMAP. Créese el Sistema Municipal de Áreas Protegidas – SIMAP de Fusagasugá, el cual deberá ser reglamentado por la Secretaría de Agricultura y Ambiente en conjunto con la Secretaría de Planeación o quienes hagan sus veces, en un término no superior a 24 meses una vez adoptado el presente Plan.

El SIMAP deberá generar los reportes necesarios para su inclusión dentro del Expediente Urbano o Municipal del que trata el ARTÍCULO 307 de este Acuerdo, además de contemplar su articulación con el Sistema de Información Geográfica Municipal del que trata el ARTÍCULO 308 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 12. DEL PLAN MAESTRO DE SEGURIDAD HÍDRICA. La Administración municipal, deberá elaborar el Plan Maestro de Seguridad Hídrica que concrete las políticas, estrategias, programas, proyectos y metas en materia de aseguramiento hídrico para la población actual y futura del municipio de Fusagasugá.

Por lo tanto, el Plan Maestro de Seguridad Hídrica deberá:

1. Asegurar la disponibilidad y accesibilidad hídrica para la población actual y futura del municipio.
2. Gestionar efectivamente los riesgos asociados a la Seguridad Hídrica.
3. Promover mecanismos multinivel para el diálogo, concertación y cooperación entorno a la Seguridad Hídrica.
4. Articular las acciones necesarias para la conservación y el mantenimiento de la oferta ecosistémica del municipio y de la provincia del Sumapaz.
5. Fortalecer los sistemas de abastecimiento y acueducto rurales existentes.
6. Promover la consolidación de Distritos de Riego para el suelo rural.
7. Incorporar Bancos Municipales de Agua- BAMA.

PARÁGRAFO 1. EMSERFUSA en conjunto con la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quienes hagan sus veces, deberán formular e iniciar la implementación del Plan Maestro de Seguridad Hídrica, en el corto plazo de este POT.

ARTÍCULO 13. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Se define como Estructura Ecológica Principal (EEP) el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones conforme a lo definido en el artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.



1. Objetivos de la Estructura Ecológica Principal

La Estructura Ecológica Principal de Fusagasugá tiene como objetivos:

- a. Garantizar la sostenibilidad del territorio municipal. la disponibilidad y calidad de bienes y servicios ambientales, conforme se dé el crecimiento demográfico y la demanda de recursos naturales.
- b. Proteger, conservar y preservar las fuentes hídricas del territorio municipal.
- c. Conectar las áreas protegidas y las áreas de especial importancia ecosistémica.
- d. Integrar la EEP municipal en la conformación de corredores intermunicipales.
- e. Ofrecer a la comunidad fusagasugueña y flotante, espacios de recreación contemplativa y pasiva, acordes con las potencialidades de los elementos que conforman la estructura.

2. Estrategias asociadas a los objetivos de la Estructura Ecológica Principal

Las estrategias asociadas a los objetivos de la Estructura Ecológica Principal son las siguientes:

- a. Generar un manejo orientado a la preservación o la restauración de los procesos ecológicos en rondas hídricas y de las zonas de conservación y protección ambiental para asegurar la provisión de servicios ecosistémicos
- b. Propiciar la conectividad a través de corredores verdes estratégicos naturales o inducidos conforme se definen las fajas ambientales de las vías y las cesiones.
- c. Reforestar e intervenir las fajas ambientales, zonas verdes y parques con especies arbustivas y arbóreas nativas
- d. Garantizar la conectividad ecosistémica por medio de las rondas hídricas que cruzan el territorio municipal y los relictos de bosque que colindan con otros municipios para la consolidación de la Estructura Ecológica Regional.
- e. Inversión en la compra, preservación y protección de predios ubicados en el Páramo Nacional de Sumapaz para garantizar la provisión de agua en óptimas condiciones a la provincia.
- f. Inversión en infraestructura para el tratamiento de vertimientos generados en el territorio municipal para no alterar las dinámicas ecosistémicas de las subcuencas de los ríos Panches y Cuja al igual que de la macrocuenca del Río Sumapaz

3. Elementos de la Estructura Ecológica Principal

Hacen parte de la Estructura Ecológica Principal de Fusagasugá, las áreas de conservación y protección ambiental y los cuerpos hídricos.

La zonificación de las áreas del presente artículo se delimita en el plano FG4-ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

ARTÍCULO 14. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL. Son definidas como Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural aquellas definidas en el numeral 3 del artículo 4 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, aquellos sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Hacen parte de las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, los Bienes de Interés Cultural – BIC de los que trata el ARTÍCULO 15 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 15. BIENES DE INTERÉS CULTURAL – BIC. De conformidad con el Decreto 2358 de 2019, y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, se consideran

como bienes de interés cultural BIC, aquellos que por sus valores y criterios representan la identidad nacional, declarados mediante acto administrativo por la entidad competente, quedando sometidos al régimen especial de protección definido en la Ley 1185 de 2008 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen y sustituyan, estos pueden ser de naturaleza mueble, inmueble o paisajes culturales.

Los Bienes de Interés Cultural - BIC se encuentran categorizados así:

- **Grupo Urbano:** fracción del territorio dotada de fisonomía, características y rasgos distintivos que le confieren cierta unidad y particularidad. La declaratoria como sector urbano contiene a todos los predios del sector del que forman parte y su espacio público; por lo tanto, son objeto del régimen especial de protección por la declaratoria del conjunto, en este grupo se encuentran los Centros Históricos y otras fracciones del territorio.
- **Grupo Arquitectónico:** construcciones de arquitectura habitacional, institucional, comercial, industrial, militar, religiosa, para el transporte y las obras de ingeniería.
- **Espacio público:** conjunto de bienes de uso público, y de elementos de los inmuebles privados destinados, por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural conformadas por los bienes del Grupo Arquitectónico (G.A) y Grupo Urbano (G.U) de los ámbitos nacional y territorial declarados y reconocidos como Bien de Interés Cultural – BIC, son los siguientes:

Tabla 3. Áreas de Conservación patrimonio material de Fusagasugá.

Suelo	Bien de interés cultural	Acto administrativo
Urbano	Quinta Coburgo (G. A)	Decreto Nacional 602 de 1996
	Quinta Balmoral (G. A)	Acuerdo Municipal 063 de 1988
	Quinta Tierra Grata (G. A)	Acuerdo Municipal 063 de 1988
	Casona La Venta (G. A)	Acuerdo Municipal 034 de 1995
	Casona La Palma (G. A)	Acuerdo Municipal 063 de 1988
	La Catedral Nuestra Señora de Belén (G.A)	Acuerdo Municipal 036 de 1994
	Centro Histórico (G. U)	Acuerdo Municipal 029 del 2001
	Camino al Cuja (G. A)	Acuerdo Municipal 031 de 1993



	Casona La Tulipana (G.A)	Decreto Municipal 129 de 2021
	Casona El Molino (G.A)	Decreto Municipal 048 de 2022
Rural	Hacienda la Puerta (G. A)	Acuerdo Municipal 063 de 1988
	Casona Novillero (G. A)	Acuerdo Municipal 063 de 1988
	Hacienda Bethania (G.A)	Decreto Municipal 049 de 2022

PARÁGRAFO 1. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en Bienes de Interés Cultural deberán garantizar su salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación, mediante la articulación de acciones entre el sector público y privado, la articulación de instrumentos de planeación, gestión y financiación, entre otros, que incentiven la puesta en valor y protección del patrimonio cultural.

PARÁGRAFO 2. Se deberá realizar acciones para detener el deterioro de los inmuebles patrimoniales a cargo del Municipio, a fin de garantizar la protección y conservación de los Bienes de Interés Cultural en cuanto se formule, adopte e implemente el P.E.M.P correspondiente en los casos que apliquen, y las intervenciones a realizar deben ser producto de estudios del estado de conservación que permita su preservación.

ARTÍCULO 16. ZONA DE INFLUENCIA DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL. El Bien de Interés Cultural Nacional (B.I.C Nacional) de Fusagasugá corresponde a la Casona Quinta Coburgo, declarada con el Decreto 602 del 26 de marzo de 1996 por el Ministerio de Educación Nacional, a la fecha, este B.I.C Nacional no cuenta con su respectivo Plan Especial de Manejo y Protección (P.E.M.P), es necesario establecerle una zona de influencia sobre el contexto próximo que permita su conservación y formular su respectivo P.E.M.P.

Se establece una zona de influencia de forma transitoria hasta la elaboración del correspondiente P.E.M.P, la cual está comprendida por 100 metros lineales contados a partir de la finalización del área afectada, por cada una de sus fachadas, hasta formar un polígono, y toma de predios completos en los casos en que estos se vean afectados parcialmente. En caso de intersección con cursos de agua, se incluye la ribera opuesta, conforme al Decreto 2358 del 2019 o la norma que lo adicione, complemente o sustituya.

Los predios que se encuentran dentro de esta zona de influencia que requieran realizar cualquier tipo de intervención en áreas afectadas de los BIC, sus colindantes, espacios públicos y sus zonas de influencia, deberán contar con autorización de intervención expedida por la autoridad que realizó la declaratoria como BIC o la que haga de sus veces, conforme a lo establecido en el artículo 17 del Decreto 2358 del 2019 o la norma que lo adicione, complemente o sustituya. Esta autorización es un prerequisite para el otorgamiento de licencia de construcción para los predios afectados dentro de la zona de influencia del B.I.C Nacional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 del 2015 referente a los documentos adicionales para la licencia de construcción o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituya.

ARTÍCULO 17. LISTA INDICATIVA DE CANDIDATOS A BIENES DE INTERÉS CULTURAL- LICBIC. Constituye un instrumento de registro de información en el que



deben incluirse los datos de cualquier bien susceptible de ser declarado BIC, y sobre los cuales exista una solicitud de inscripción, para lo cual la Secretaría de Cultura o quien haga sus veces, determinará previamente si es viable su incorporación a esta lista.

Hacen parte de la lista indicativa de candidatos a bienes de interés cultural, aquellos predios e inmuebles que pueden tener un valor histórico arquitectónico y cultural, mencionados en el plano FG05-PLANO DE ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL, producto del “*Estudio técnico del inventario del patrimonio cultural material del municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, según los lineamientos establecidos por el ministerio de cultura*”, realizado por la Secretaría de Cultura del municipio.

La lista indicativa de candidatos a bienes de interés cultural constituye el primer paso que deberá cumplir dentro del proceso de declaratoria de BIC. Esta inclusión no implica la sujeción de estos al Régimen Especial de Protección establecido en la Ley 1185 de 2008 y lo reglamentado en el Decreto 1080 del 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Cultura o quien haga sus veces, en el corto plazo deberá surtir el trámite correspondiente para determinar si los inmuebles indicados dentro de la LICBIC en el plano en los planos FG05-PLANO DE ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL y FU03-PLANO DE ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL, previo a otorgar licencia de intervención cumplen los requisitos para ser considerados como Bienes de interés cultural o no, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1080 del 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 2. Los inmuebles que cumplan con los requisitos para considerarse BIC deberán surtir el trámite para su correspondiente declaratoria de Bien de Interés Cultural y/o la elaboración del Plan Especial de Manejo y Protección en los casos que se requiera, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto 1080 del 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 3. Los predios urbanos indicados dentro de la LICBIC en el plano FU03-PLANO DE ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL, podrán realizar el trámite de cualquiera de las licencias urbanísticas indicadas en el Decreto 1077 de 2015, a través de las normas urbanísticas asociadas al tratamiento de conservación de las que habla el ARTÍCULO 157 del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 4. Los predios rurales indicados dentro de la LICBIC en el plano FG05-PLANO DE ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL, podrán realizar el trámite de cualquiera de las licencias urbanísticas indicadas en el Decreto 1077 de 2015, a través de las normas urbanísticas asociadas a las categorías del suelo rural en donde se encuentren ubicadas.

ARTÍCULO 18. DECLARATORIAS DE UN BIC. La declaratoria de un BIC debe realizarse de conformidad con lo establecido en el artículo 2.4.1.5 del Decreto 1080 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, donde la iniciativa para la declaratoria de un BIC puede surgir de la Administración Municipal a través de la Secretaría de Cultura o quien haga sus veces, del propietario del bien y/o de un tercero con independencia de su naturaleza pública o privada, natural o jurídica.

Cuando la iniciativa provenga del propietario o de un tercero, la solicitud debe formularse ante la Administración Municipal a fin de iniciar el proceso para estudiar y valorar la



iniciativa de declaratoria. Si el bien requiere la formulación de Plan Especial de Manejo y Protección P.E.M.P a juicio del análisis técnico y las directrices del Ministerio de Cultura, el propietario o interesado deberá formularlo.

Durante este período la administración municipal a través de la Secretaría de Cultura o quien haga sus veces, no perderá la facultad de formular oficiosamente el P.E.M.P de lo cual informará oportunamente al autor de la iniciativa. El Ministerio de Cultura establecerá, de conformidad con las facultades que le otorga la Ley 1185 de 2008, los requisitos técnicos y administrativos que deberá cumplir quien solicite una declaratoria de BIC.

Posterior a la declaratoria de un inmueble como BIC, la autoridad competente deberá informar a la Secretaría de Cultura y a la Oficina de Turismo o aquellas que hagan sus veces, con el fin de que puedan promover su conocimiento y apropiación por parte de la ciudadanía en general, promoviéndose el patrimonio cultural material e inmaterial como fin turístico, vinculante con el desarrollo socioeconómico de la región, conforme a lo establecido en el artículo 2.4.1.2.6 del Decreto 2358 del 2019 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 19. VINCULACIÓN DE LOS BIC AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE FUSAGASUGÁ. Los BIC serán vinculados a través de la declaratoria, mediante Acuerdo Municipal una vez se surta el respectivo procedimiento cumpliendo las determinantes del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, la Ley 1185 de 2008, el Decreto 1077 de 2015 y Decreto único reglamentario 1080 de 2015 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 20. PLAN DE DIVULGACIÓN. Es el conjunto de acciones para difundir las características y los valores del inmueble, con el objetivo de asegurar el respaldo por parte de la comunidad para la conservación de los Bienes de Interés Cultural.

Las dependencias y órganos asesores de la administración del BIC, así como las entidades territoriales conforme a lo establecido en el artículo 2.4.1.2.6 del Decreto 2358 del 2019, formularán las siguientes acciones tendientes a la divulgación y apropiación del BIC por la comunidad:

- Participación ciudadana
- Proyectos de investigación, pedagógicos y editoriales.
- Estrategias para el fortalecimiento del vínculo entre los bienes de interés cultural y la comunidad educativa.
- Guiones interpretativos para la capacitación de guías turísticos.
- Manuales de mantenimiento y conocimiento de técnicas constructivas.
- Otras Metodologías que la administración considere para lograr el plan de divulgación.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Cultura o quien haga sus veces elaborará un “*Plan de divulgación, comunicación y participación ciudadana*”, el cual se hará de manera progresiva durante la totalidad de la vigencia de esta revisión y ajuste del POT y se encuentra encaminado hacia la apropiación social de los Bienes de interés cultural, al fortalecimiento de la identidad y la memoria cultural, a evidenciar la relación del BIC con las manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el P.E.M.P. Este aspecto debe incluir su participación, así como la coordinación, la responsabilidad y el liderazgo de las instituciones locales y regionales en el proceso.

ARTÍCULO 21. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN- P.E.M.P. Los Bienes de Interés Cultural (BIC) adoptarán su respectivo Plan Especial de Manejo de



Protección – P.E.M.P en los casos que apliquen, así mismo, los candidatos a Bienes de Interés Cultural deberán cursar todo el proceso descrito en la Ley 1185 del 2008 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o constituyan, para posteriormente adoptar su respectivo P.E.M.P en los casos que apliquen.

El P.E.M.P es el instrumento de gestión del Patrimonio Cultural de la Nación, mediante el cual se establecen acciones necesarias con el objetivo de garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los BIC o de los bienes que pretendan declararse como tales, si a juicio de la autoridad competente dicho Plan lo requiere. Es necesario que los Bienes de interés cultural del municipio y los que sean declarados como tal, cuenten con su respectivo P.E.M.P, debido a que a la fecha ningún BIC cuenta con este instrumento.

Para su elaboración, se deben contemplar los parámetros establecidos para la formulación y la aprobación de los P.E.M.P, conforme a los dispuesto en los Decreto s 763 del 2009, Decreto 2358 del 2019 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Para los bienes del Grupo Arquitectónico, las Colecciones Privadas y Públicas y los bienes muebles asociados a inmuebles, la formulación del P.E.M.P corresponde al propietario. En dicha formulación podrá concurrir el tercero solicitante de la declaratoria.

Para los bienes del Grupo Urbano y los Monumentos en Espacio Público, la formulación del P.E.M.P corresponderá al municipio. Las autoridades departamentales y nacionales competentes podrán concurrir mediante el aporte de recursos en este caso, conforme al Decreto 2358 del 2019 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Para bienes inmuebles en el P.E.M.P se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

Para bienes muebles P.E.M.P, se indicará el bien o conjunto de bienes, las características del espacio donde están ubicados, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Cultura o quien haga sus veces deberá gestionar la formulación de los Planes Especiales de Manejo y Protección – P.E.M.P en los casos que aplique.

ARTÍCULO 22. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. El municipio a través de estudios técnicos deberá identificar si se cuenta con áreas de patrimonio arqueológico en su jurisdicción, en caso de identificar este tipo de áreas se deberá dar cumplimiento a lo normado en el Capítulo VIII sobre Patrimonio Arqueológico del Decreto 2358 del 2019 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Para la integración del patrimonio arqueológico se debe dar cumplimiento al artículo 2.6.1.4 del Decreto 1080 de 2015 y las demás normas establecidas en la parte VI del Decreto 1080 del 2015 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. El patrimonio arqueológico se rige con exclusividad por lo previsto en los artículos 63 y 72 de la Constitución Política, en lo pertinente por los artículos 12 y 14 de la Ley 163 de 1959, el artículo 3 de la Ley 1185 de 2008 y demás normas complementarias

PARÁGRAFO 1. Quien de manera fortuita encuentre bienes integrantes del patrimonio arqueológico en la jurisdicción del municipio, deberá dar aviso inmediato al Instituto Colombiano de Antropología e Historia o a la administración municipal, la cual tienen



como obligación informar del hecho a dicha entidad, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al encuentro.

Los encuentros de bienes pertenecientes al patrimonio arqueológico que se realicen en el curso de excavaciones o exploraciones arqueológicas autorizadas se informarán al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, en la forma prevista en la correspondiente autorización quien definirá las medidas aplicables para una adecuada protección de los bienes pertenecientes al patrimonio arqueológico y coordinará lo pertinente con las autoridades locales. Si fuere necesario suspender en forma inmediata las actividades que dieron lugar al encuentro de esos bienes, podrá acudir a la fuerza pública, la cual prestará su concurso inmediato.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Cultura o quien haga sus veces deberá gestionar la identificación de las zonas con potencial arqueológico en el municipio en el mediano plazo de la presente revisión y ajuste del POT.

ARTÍCULO 23. CAMINOS REALES. Se reconoce como patrimonio municipal, el camino real que de Tierra Grata conduce al río Cuja, declarado como tal mediante Acuerdo 31 de 1993.

Las medidas transitorias para los caminos reales mientras se adopta el correspondiente P.E.M.P o las herramientas e instrumentos necesarios para la protección y salvaguardia del patrimonio cultural, son las siguientes:

1. Establecer una franja de protección mínima de cinco (5) metros en cada costado desde el eje de camino.
2. Los demás parámetros de las construcciones serán determinados por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, de conformidad con el marco normativo de la categoría del suelo al que pertenece.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación con el apoyo de la Secretaría de Cultura y la Oficina de turismo o quien haga sus veces, realizará la identificación y caracterización de los Caminos Reales de Fusagasugá, en el corto plazo de la vigencia de la presente revisión y ajuste del POT.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Cultura con el apoyo de la Oficina de Turismo y la Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces, deberá realizar los estudios, diseños y recuperación de caminos reales que se encuentran en el municipio, de manera progresiva durante las vigencias de corto, mediano y largo plazo de la presente revisión y ajuste del POT.

CAPITULO II

INCORPORACIÓN DE LA GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

SUBCAPÍTULO 1. INCORPORACIÓN DE LA GESTIÓN DEL RIESGO

ARTÍCULO 24. INCORPORACIÓN DE LA GESTIÓN DEL RIESGO E IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS CON ALTO RIESGO PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS. Para la incorporación de la gestión del riesgo e identificación de áreas con alto riesgo para asentamientos humanos se tendrán los siguientes objetivos y estrategias de mediano y largo plazo:

1. **Objetivos de mediano y largo plazo.** Se consideran objetivos de mediano y largo plazo respecto a la gestión del riesgo en el municipio de Fusagasugá los siguientes:

- a. Proteger la vida y el patrimonio de los habitantes de Fusagasugá frente a la ocurrencia de un evento de origen natural.
- b. Consolidar el marco legal mediante el cual se generen mecanismos de mitigación y/o reducción del riesgo con el fin de reducir la pérdida principal y primordialmente de vidas humanas, así como de los bienes materiales y ambientales de los fusagasugueños.
- c. Fortalecer las capacidades institucionales y de gestión que permitan a la administración la implementación de acciones estructurales necesarias para la reducción del riesgo que puedan presentarse dentro del territorio municipal.
- d. Proponer e incentivar actividades productivas que propendan por la protección de la cuenca de los ríos Cuja y Chocho (Panches), sus quebradas afluentes y los ecosistemas estratégicos del municipio.
- e. Orientar la reducción de la vulnerabilidad de las construcciones frente al riesgo sísmico, mediante la aplicación estricta del código nacional de sismo resistencia y el establecimiento de los mecanismos de control urbano a las edificaciones.
- f. Definir las estrategias de recuperación y rehabilitación de las zonas desalojadas por situación de riesgo, para evitar una nueva ocupación.
- g. Implementar las medidas estructurales y no estructurales definidas en los estudios detallados, priorizando las medidas de corto plazo, para garantizar la integridad física de la población que se encuentra localizada en áreas de amenaza alta, riesgo alto, condición de amenaza o condición de riesgo.

2. Estrategias de mediano y largo plazo

- a. Estructurar e implementar las adecuadas acciones para la prevención, vigilancia y control debido a los riesgos generados por fenómenos de remoción en masa, inundación y/o avenida torrencial tales como la delimitación y señalización de las áreas de retiro a fuentes hídricas, la reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo, entre otras.
- b. Establecer instrumentos de gestión mediante los cuales se creen las herramientas técnicas y legales que le permitan a la administración el control para la reducción y/o mitigación del riesgo.
- c. Formulación e Implementación del programa de protección y manejo para las áreas forestales protectoras de ronda de protección hídrica existentes en el área urbana y rural del municipio de Fusagasugá.
- d. Generar desde la Oficina de Gestión del Riesgo de Desastres, los espacios pertinentes para la capacitación de las comunidades relacionado con las acciones que conllevan a un incremento de la vulnerabilidad y el riesgo ante la ocurrencia de un fenómeno natural, y cómo evitarlas.
- e. Delimitar las áreas que de conformidad con el Decreto 1807 de 2014 deban ser protegidas por el nivel del riesgo allí presente debido a la recurrencia de algún fenómeno natural, así como de aquellas en las que posterior a la realización de los estudios de detalle se determine que el riesgo es no mitigable. Posteriormente, velar por el cumplimiento de la normativa de uso del suelo en dichos suelos de protección y de los mecanismos para evitar su ocupación.
- f. Reglamentar en Acuerdo con las comunidades rurales, el manejo de uso del suelo rural, con el fin de implementar estrategias de tecnificación de actividades productivas agropecuarias, que no incrementen la vulnerabilidad ante la ocurrencia de fenómenos de remoción en masa.
- g. Articulación del actual Plan Municipal de Gestión del riesgo con el presente POT, De conformidad con lo establecido en el Decreto 1807 de 2014.
- h. Desarrollar programas de VIS y VIP en zonas urbanas o de expansión, que incluya los mecanismos de reubicación para las zonas declaradas en alto riesgo por inundación para el área urbana del municipio de Fusagasugá, que deben ser reasentados en las zonas identificadas como aptas para este fin.



- i. Velar por el cumplimiento de El Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), con el fin de reducir la vulnerabilidad de las construcciones frente al riesgo sísmico.
- j. Formular y desarrollar acciones para la delimitación y recuperación de las zonas en las cuales se han llevado a cabo desalojos por procesos de reasentamiento por riesgos naturales, con el fin de prevenir su posterior ocupación.
- k. Generar los mecanismos para solicitud de los recursos necesarios para la implementación de las medidas de mitigación establecidas por los estudios de riesgo, ante las entidades del orden nacional: Fondo de Adaptación y la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo-UNGRD, Regionales: Fondo Departamental para la Gestión del Riesgo, la CAR y Plan de Desarrollo Municipal y Fondo municipal de Gestión del Riesgo.

ARTÍCULO 25. ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA. De conformidad con el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, corresponden a las áreas sin ocupar del suelo urbano, de expansión urbana, rural suburbano, vivienda campestre o centros poblados rurales en las que en la revisión y ajuste del POT se propone su desarrollo y se encuentran zonificadas como de amenaza alta y media de conformidad con los estudios básicos. En todo caso el desarrollo de las zonas de amenaza media y alta sin ocupar quedará sujeto a los resultados de los estudios detallados.

ARTÍCULO 26. DE LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA EN SUELO RURAL. Se consideran áreas en condición de amenaza en suelo rural del municipio de Fusagasugá las siguientes:

1. Remoción en masa

Las áreas con condición de amenaza por remoción en masa para el área rural, se encuentran en su mayoría en las veredas Bethel, Bochica El Consuelo, Bosachoque, Casa de Lata, Chinauta, Cucharal, El Espinalito, El Jordán medio y bajo, El Placer, El Triunfo, Guavio Bajo, Guayabal, La Aguadita, La Isla, La Trinidad, Los Sauces, Mosquera, Novillero, Palacios, Pekín, Resguardo, San Antonio, Santa Lucía, Santa María, Sardinás, Usatama, Viena, las cuales se presentan en el plano FG9-ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA RURAL.

2. Inundación

Las áreas delimitadas en condición de amenaza por fenómenos de inundación, corresponden en su mayoría a las veredas 'Batán Bajo' 'Bermejál' 'Bethel' 'Bóchica' 'Bosachoque' 'Bosachoque Centro' 'Casa de Lata' 'Cucharal' 'El Batán' 'El Carmen' 'El Espinalito' 'Guavio Bajo' 'Guayabal' 'La Aguadita' 'La Isla' 'La Palma Baja' 'La Trinidad' 'La Unión' 'La Venta' 'Los Sauces' 'Los Sauces I Sector' 'Manga del Charco' 'Mesitas' 'Mosquera' 'Novillero' 'Palacios' 'Pekín I Sector' 'Resguardo' 'San Antonio' 'Sardinás', las cuales se presentan en el plano FG11-ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR INUNDACIÓN RURAL.

3. Avenida Torrencial

Las áreas en condición de amenaza por fenómenos de avenidas torrenciales, corresponden en su mayoría en las veredas 'Batán Bajo' 'Bermejál' 'Bethel' 'Bosachoque' 'Casa de Lata' 'Chinauta' 'Cucharal' 'El Batán' 'El Espinalito' 'El Jordán Bajo' 'El Jordán Medio' 'El Placer' 'El Triunfo' 'Guavio Bajo' 'Guayabal' 'La Aguadita' 'La Isla' 'La Trinidad'



'La Unión' 'La Venta' 'Los Sauces' 'Los Sauces I Sector' 'Manga del Charco' 'Mesitas' 'Mosquera' 'Novillero' 'Palacios' 'Pekín' 'Resguardo' 'San Antonio' 'San José de Piamonte' 'Santa Lucía' 'Santa María' 'Sardinas' 'Usatama Alta' 'Viena', las cuales se presentan en el plano FG8-ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES RURAL.

4. Incendio forestal

Las veredas en condición de amenaza por fenómenos de incendios forestales corresponden a La Puerta, El Espinalito, Palacio, Guayabal, San Antonio, Santa María, Viena, Cucharal, Bosachoque y Novillero, las cuales se presentan en el plano FG10-ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR INCENDIOS FORESTALES RURAL.

PARÁGRAFO 1. La información de los elementos expuestos, código catastral, y coordenadas de las áreas con condición de amenaza se anexan al presente acuerdo el *Anexo 7 - Tabla resumen áreas con condición de riesgo o amenaza* y el *Anexo 8 - Coordenadas áreas con condición de riesgo y amenaza*.

ARTÍCULO 27. DE LA CONDICIÓN DE AMENAZA EN EL ÁREA URBANA. Son áreas urbanas en condición de amenaza las que se relacionan a continuación:

1. Remoción en masa

El área que se encuentra con condición de amenaza por remoción en masa para el área urbana y de expansión se presentan en el plano FG32-AREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA POR FRM URBANO.

2. Inundación

El área que se encuentra con condición de amenaza por inundación para el área urbana y de expansión se presentan en el plano FG34-ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANO.

3. Avenidas torrenciales

El área que se encuentra con condición de amenaza por avenida torrencial para el área urbana y de expansión, se presentan en el plano FG33-ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA POR AVENIDA TORRENCIAL URBANO.

PARÁGRAFO 1. La información de los elementos expuestos, código catastral, y coordenadas de las áreas con condición de amenaza se anexan al presente acuerdo el *07 - Anexo 7 - Tabla resumen áreas con condición de riesgo o amenaza* y el *08 - Anexo 8 - Coordenadas áreas con condición de riesgo y amenaza*.

ARTÍCULO 28. DE LAS ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA EN LOS CENTROS POBLADOS DE LA AGUADITA Y LA CASCADA. Se consideran áreas en condición de amenaza por el fenómeno de remoción en masa, en los centros poblados de La Aguadita y La cascada los siguientes:

1. CENTRO POBLADO LA AGUADITA

a. Remoción en masa



El área que se encuentra con condición de amenaza por remoción en masa para el centro poblado La Aguadita se presenta en el plano FG20-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR FRM CP AGUADITA.

b. Inundación

El área que se encuentra con condición de amenaza por inundación para el centro poblado La Aguadita se presenta en el plano FG22-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR INUNDACIÓN CP AGUADITA.

c. Avenida torrencial

El área que se encuentra con condición de amenaza por Avenida Torrencial para el centro poblado La Aguadita se presenta en el plano FG21-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR AVT CP AGUADITA.

2. CENTRO POBLADO LA CASCADA. El área que se encuentra con condición de amenaza por remoción en masa para el centro poblado La Cascada se presenta en el plano FG26-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR FRM CP LA CASCADA.

PARÁGRAFO 1. La información de los elementos expuestos, código catastral, y coordenadas de las áreas con condición de amenaza se anexan al presente acuerdo el 07 - *Anexo 7 - Tabla resumen áreas con condición de riesgo o amenaza* y el 08 - *Anexo 8 - Coordenadas áreas con condición de riesgo y amenaza*.

ARTÍCULO 29. ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO. De conformidad con el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, las áreas con condición de riesgo corresponden a las áreas del territorio municipal clasificadas como de amenaza alta que estén urbanizadas, ocupadas o edificadas, así como en las que se encuentren elementos del sistema vial, equipamientos e infraestructura de servicios públicos.

Estas zonas serán objeto de priorización para la realización de estudios de riesgo detallados con el fin de determinar las medidas de mitigación que permitan la reducción del riesgo.

ARTÍCULO 30. DE LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO EN SUELO RURAL
Son áreas con condición de riesgo por los fenómenos de remoción en masa, inundaciones, avenidas torrenciales e incendios forestales, en el área rural del municipio de Fusagasugá las siguientes:

1. Remoción en masa

Son áreas con condición de riesgo por remoción en masa en el suelo rural del municipio de Fusagasugá las que se delimitan en el plano FG13- PLANO ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR FRM RURAL.

2. Inundación



Son áreas con condición de riesgo por inundación en el suelo rural del municipio de Fusagasugá las que se delimitan en el plano FG15-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN RURAL.

3. Avenida Torrencial

Son áreas con condición de riesgo por avenida torrencial en el suelo rural del municipio de Fusagasugá las que se delimitan en el plano FG12-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR AVENIDA TORRENCIAL RURAL.

4. Incendios forestales

Son áreas con condición de riesgo por incendios forestales en el suelo rural del municipio de Fusagasugá las que se delimitan en el plano FG14-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR INCENDIOS FORESTALES RURAL.

PARÁGRAFO 1. La información de los elementos expuestos, código catastral, y coordenadas de las áreas con condición de amenaza se anexan al presente acuerdo el 07 - *Anexo 7 - Tabla resumen áreas con condición de riesgo o amenaza* y el 08 - *Anexo 8 - Coordenadas áreas con condición de riesgo y amenaza*.

ARTÍCULO 31. DE LAS ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO EN SUELO URBANO.

Son áreas en condición de riesgo en suelo urbano por los fenómenos de remoción en masa, inundación, avenidas torrenciales las siguientes:

1. Remoción en masa

El área que se encuentra con condición de riesgo por remoción en masa para el área urbana se presenta en el plano FG35-PLANO DE AREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO POR FRM URBANO.

2. Inundación

El área que se encuentra con condición de riesgo por inundación para el área urbana se presenta en el plano FG37-PLANO DE AREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO.

3. Avenidas torrenciales

El área que se encuentra con condición de riesgo por avenidas torrenciales para el área urbana se presenta en el plano FG36- PLANO DE ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO POR AVENIDA TORRENCIAL URBANO.

PARÁGRAFO 1. La información de los elementos expuestos, código catastral, y coordenadas de las áreas con condición de amenaza se anexan al presente acuerdo el 07 - *Anexo 7 - Tabla resumen áreas con condición de riesgo o amenaza* y el 08 - *Anexo 8 - Coordenadas áreas con condición de riesgo y amenaza*.

ARTÍCULO 32. DE LAS ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO EN LOS CENTROS POBLADOS.

Son áreas en condición de riesgo por los fenómenos de Remoción en masa, Inundación y Avenidas torrenciales, en los centros poblados de La Aguadita y La cascada los siguientes.

1. CENTRO POBLADO LA AGUADITA



a. Remoción en masa

Son áreas con condición de riesgo por fenómenos de remoción en masa en el centro poblado La Aguadita las que se delimitan en el plano FG23-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR FRM CP AGUADITA.

b. Inundación

El área con condición de riesgo por inundación pertenecientes al centro poblado La Aguadita las que se delimitan en el plano FG25-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN CP AGUADITA.

c. Avenidas torrenciales

El área que con condición de riesgo por avenida torrencial para el centro poblado La Aguadita las que se delimitan en el plano FG24-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR AVT CP AGUADITA.

2. CENTRO POBLADO LA CASCADA

a. Remoción en masa

Los predios zonificados como áreas en condición de riesgo por remoción de masa en el centro poblado La Cascada se presentan en el plano FG27-PLANO DE ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR FRM CP LA CASCADA.

PARÁGRAFO 1. La información de los elementos expuestos, código catastral, y coordenadas de las áreas con condición de amenaza se anexan al presente acuerdo el 07 - *Anexo 7 - Tabla resumen áreas con condición de riesgo o amenaza* y el 08 - *Anexo 8 - Coordenadas áreas con condición de riesgo y amenaza* y se espacializan en el plano FG23-ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO POR AVENIDA TORRENCIAL CP AGUADITA.

ARTÍCULO 33. REGULACIONES PARA LAS ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS. Son regulaciones para las áreas expuestas a amenazas y riesgos en el municipio de Fusagasugá las siguientes:

1. Definir como áreas de expansión urbanas las zonas donde el resultado de los estudios básicos muestra mayor factibilidad para el desarrollo al encontrarse en amenaza baja por los fenómenos allí evaluados.
2. Prohibir la urbanización en terrenos inestables o inundables en aquellas áreas que se encuentra zonificadas con condición de amenaza como una de las acciones de planificación y preparación más efectivas para evitar pérdida de vidas humanas y daños materiales en bienes. Su desarrollo quedará sujeto a los resultados de los estudios detallados.
3. En las viviendas que actualmente están construidas sobre las áreas que sean señaladas como de protección por riesgo en el área urbana o rural no se podrá autorizar el reconocimiento y/o licencia de construcción en ninguna de sus modalidades hasta el cumplimiento de la realización de los estudios de detalle; además los cultivos agrícolas deberán sustituirse por vegetación nativa.



4. Para evitar la nueva ocupación, garantizar la rehabilitación y el cambio de uso de las zonas desocupadas en desarrollo del proceso de reasentamiento por alto riesgo, deberán efectuarse las regulaciones aquí presentadas.
5. Para el desarrollo de las áreas que se encuentran en condición de amenaza y condición de riesgo, es de carácter obligatorio la realización de estudios detallados que determinen las acciones de mitigación necesarias para reducir los riesgos existentes.
6. Se deben emprender las acciones correspondientes para reubicar las viviendas en áreas caracterizadas como riesgo alto no mitigable por movimientos en masa identificados posterior al desarrollo de estudios detallados.
7. Los estudios detallados en zonas en condición de amenaza no ocupadas deben estar en caminados en la ejecución de obras que permitan mitigar el riesgo.
8. Desde la Oficina de Gestión del Riesgo de Desastres o quien haga sus veces, se deberán emprender procesos de caracterización, diagnóstico y seguimiento de áreas susceptibles ante la ocurrencia de fenómenos naturales tales como Monte Verde, Bosques del Márquez, Santa María de los Ángeles, las quebradas Los Curos, Coburgo y La Parroquia para el área urbana, y en el caso del área rural, las veredas Casa de Lata, La Isla, La Trinidad, Guayabal, Mesitas, Sardinas y el centro poblado La Aguadita entre otras; con el fin de tomar las acciones pertinentes a través de la implementación de medidas no estructurales con el fin de disminuir los escenarios de vulnerabilidad.

PARÁGRAFO 1. La información de los elementos expuestos, código catastral, y coordenadas de las áreas con condición de amenaza se anexan al presente acuerdo el 07 - Anexo 7 - Tabla resumen áreas con condición de riesgo o amenaza y el 08 - Anexo 8 - Coordenadas áreas con condición de riesgo y amenaza.

SUBCAPÍTULO 2. ÁREAS PRIORIZADAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS

ARTÍCULO 34. ÁREAS PRIORIZADAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS. Corresponde a las áreas priorizadas para estudios detallados, por fenómenos de remoción en masa, inundación y avenidas torrenciales según las condiciones técnicas establecidas en el Capítulo II del Decreto 1807 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015, los cuales deben contener análisis detallado de la amenaza, evaluación de la vulnerabilidad y del riesgo y deben determinar las medidas de mitigación estructurales.

De conformidad con los análisis realizados en el diagnóstico, y con base en las bases de datos de recurrencia de eventos, zonas de alta susceptibilidad y trabajo de campo se definen los siguientes puntos para la elaboración de estudios detallados en el corto plazo:

Tabla 4. Priorización estudios de detalle en el corto plazo área urbana

PRIORIZACION ESTUDIOS DE DETALLE EN EL CORTO PLAZO AREA URBANA			
NOMBRE	UBICACIÓN	FENOMENO AMENAZANTE	TIPO
Equip. Deportivo Barrio La Independencia	Comuna Norte	Remoción en Masa	Equipamientos Existentes
Equip. Social Barrio Santander	Comuna Centro	Avenida Torrencial	Equipamientos Existentes
Centro Administrativo Municipal	Comuna Centro	Avenida Torrencial	Equipamientos Existentes
Escuela Camilo Torres	Comuna Oriental	Inundación	Equipamientos Existentes



PRIORIZACION ESTUDIOS DE DETALLE EN EL CORTO PLAZO AREA URBANA			
NOMBRE	UBICACIÓN	FENOMENO AMENAZANTE	TIPO
Escuela Antonia Santos	Comuna Centro	Inundación	Equipamientos Existentes
Puesto de salud Barrio Obrero	Comuna Suroriental	Inundación	Equipamientos de Salud
Equip. Social Barrio Santander	Comuna Centro	Inundación	Equipamientos Existentes

Tabla 5. Priorización estudios de detalle en el corto plazo centro poblado La Aguadita

PRIORIZACION ESTUDIOS DE DETALLE EN EL CORTO PLAZO CENTRO POBLADO LA AGUADITA			
NOMBRE	UBICACIÓN	FENOMENO AMENAZANTE	TIPO
Equipamiento Cultural	Centro Poblado Rural La Aguadita	Remoción en Masa	Equipamientos Existentes
Equipamiento Deportivo - Cancha	Centro Poblado Rural La Aguadita	Remoción en Masa	Equipamientos Existentes

Tabla 6. Priorización estudios de detalle en el corto plazo área rural

PRIORIZACION ESTUDIOS DE DETALLE EN EL CORTO PLAZO AREA RURAL			
NOMBRE	UBICACIÓN	FENOMENO AMENAZANTE	TIPO
Escuela El Consuelo	Vda. Bóchica El Consuelo	Remoción en Masa	Equipamientos de Educación
Escuela Sardinas	Vda. Sardinas	Remoción en Masa	Equipamientos de Educación
Escuela Tierra Negra	Vda. Tierra Negra	Remoción en Masa	Equipamientos de Educación
Escuela Los Sauces	Vda. Los Sauces	Remoción en Masa	Equipamientos de Educación
Escuela Guayabal	Vda. Guayabal	Remoción en Masa	Equipamientos de Educación
Escuela Vda. Casa de Lata	Vda. Casa de Lata	Remoción en Masa	Equipamientos de Educación
Colegio La Aguadita	La Aguadita	Avenida Torrencial	Equipamientos de Educación
Escuela Batán	El Batán	Avenida Torrencial	Equipamientos de Educación
Escuela La Trinidad	La Trinidad	Avenida Torrencial	Equipamientos de Educación
Colegio Guavio Bajo	Guavio Bajo	Avenida Torrencial	Equipamientos de Educación
PTAP Pekín	Vda. Pekín II Sector	Avenida Torrencial	Servicios Públicos Existentes
PTAP Pekín	Vda. Pekín II Sector	Inundación	Servicios Públicos Existentes

PARÁGRAFO 1. El municipio podrá apoyar, gestionar y financiar los estudios de detalle de los asentamientos humanos ilegales identificados en el documento de 03 - *Diagnóstico Territorial*, teniendo en cuenta la capacidad presupuestal en el Plan Plurianual de Inversiones, sin perjuicio de que el interesado pueda realizar dichos estudios.

ARTÍCULO 35. DE LAS ÁREAS PRIORIZADAS PARA ESTUDIOS DE DETALLE POR REMOCIÓN EN MASA. Son áreas priorizadas para estudios de detalle por remoción en masa las siguientes:



1. Suelo Urbano

Se priorizan para la realización de estudios de detalle por fenómenos de remoción en masa en suelo urbano y de expansión las zonas delimitadas en el plano FG38-**PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA URBANO.**

2. Suelo Rural

Se priorizan para la realización de estudios de detalle por fenómenos de remoción en masa en suelo rural las zonas delimitadas en el plano FG17-**PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA RURAL.**

3. Centro poblado La Aguadita

Se priorizan para la realización de estudios de detalle por fenómenos de remoción en masa en el centro poblado La Aguadita las zonas delimitadas en el plano FG28-**PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA CENTRO POBLADO LA AGUADITA.**

4. Centro poblado La Cascada

Se priorizan para la realización de estudios de detalle por fenómenos de remoción en masa en el centro poblado La Cascada las zonas delimitadas en el plano FG31-**PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA CENTRO POBLADO LA CASCADA.**

ARTÍCULO 36. DE LAS ÁREAS PRIORIZADAS PARA ESTUDIOS DE DETALLE POR INUNDACIÓN. Las áreas priorizadas para estudios de detalle por inundación son los siguientes:

1. Suelo urbano

Se priorizan para la realización de estudios de detalle por fenómenos de inundación en el suelo urbano y de expansión las zonas delimitadas en el plano FG40-**PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR INUNDACIÓN URBANO.**

2. Suelo rural

Se priorizan para la realización de estudios de detalle por fenómenos de inundación en el suelo rural las zonas delimitadas en el plano FG19-**PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR INUNDACIÓN RURAL.**

3. Centro poblado La Aguadita

Se priorizan para la realización de estudios de detalle por fenómenos de inundación en el Centro poblado La Aguadita las zonas delimitadas en el plano FG30-**PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR INUNDACIÓN CENTRO POBLADO LA AGUADITA.**

ARTÍCULO 37. DE LAS ÁREAS PRIORIZADAS PARA ESTUDIOS DE DETALLE POR AVENIDA TORRENCIAL. Las siguientes áreas estarán priorizadas para estudios de detalle por avenida torrencial:



1. Suelo urbano

Se priorizan para la realización de estudios de detalle por fenómenos de avenida torrencial en el suelo urbano y de expansión las zonas delimitadas en el plano FG39- PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR AVENIDA TORRENCIAL URBANO.

2. Suelo rural

Se priorizan para la realización de estudios de detalle por fenómenos de avenida torrencial en el suelo rural las zonas delimitadas en el plano FG16- PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR AVENIDA TORRENCIAL RURAL.

3. Centro poblado La Aguadita

Se priorizan para la realización de estudios de detalle por fenómenos de avenida torrencial en el Centro poblado La Aguadita las zonas delimitadas en el plano FG29- PRIORIZACIÓN DE ÁREAS PARA ESTUDIOS DETALLADOS POR AVENIDA TORRENCIAL CENTRO POBLADO LA AGUADITA.

SUBCAPÍTULO 3. INCORPORACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

ARTÍCULO 38. INCORPORACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Municipio deberá garantizar la implementación de las medidas de adaptación y mitigación frente al Cambio Climático derivadas del Inventario Municipal de Gases de Efecto Invernadero de los sectores transporte y agropecuario y las planteadas por el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático Municipal en adelante PIGCC.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Agricultura y Ambiente deberá realizar el Inventario de Gases de Efecto Invernadero para los sectores residencial, institucional, industrial, residuos, cambio del uso de la tierra y tierras permanentes, al igual que la estimación de la huella de carbono municipal en el corto y mediano plazo del presente Plan.

PARÁGRAFO 2. La formulación del Plan Integral de Gestión del Cambio Climático Municipal estará a cargo de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces, este plan deberá formularse en el corto plazo y tendrá que incorporar las acciones tendientes para reducir la huella de carbono municipal, medidas de adaptación y mitigación que se considerarán parte integral del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Agricultura y Ambiente junto a las Secretarías de Movilidad y Salud o quienes hagan sus veces, deberán diseñar y operar un Sistema de Vigilancia de Calidad del Aire- SVCA permanente a nivel municipal para mantener la información actualizada frente a los contaminantes y tomar de decisiones efectivas en salud pública en la vigencia del presente Plan.

TÍTULO III CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 39. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. De conformidad con el artículo 30 de la Ley 388 del año 1997, el suelo del municipio de Fusagasugá se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión urbana, el municipio acoge la clasificación mencionada y sus



coordenadas de delimitación están contenidas en el *01 Anexo 1 - Coordenadas de zonificación de la formulación (Urbano-Rural-Expansión)* y se sustentan en el plano FG2-CLASIFICACIÓN DEL SUELO, cuyas áreas de exponen en la Tabla siguiente así:

Tabla 7. Áreas de clasificación del Suelo

Suelo	Área (ha)	% / Área Total del Municipio
Rural	17.504,90	90,44%
Urbano	1.376,04	7,11%
Expansión	475,04	2,45%
Total	19.355,98	100,00%

ARTÍCULO 40.SUELO URBANO. Forman parte del suelo urbano del municipio, las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos, las cuales se delimitaron por medio de un perímetro urbano y de servicios públicos, delimitado y ajustado con base en la definición de las redes de servicios existentes y conformación de Barrios, urbanizaciones, sectores y conjuntos residenciales y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, definidos como áreas con tratamiento de mejoramiento integral definida en el plano FU2- SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

El área que se establece para el perímetro urbano del municipio se encuentra indicada en el plano FU2-SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA, sus coordenadas están contenidas en el *01 Anexo 1 - Coordenadas de zonificación de la formulación (Urbano-Rural-Expansión)* y se sustentan en el plano FG2-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

PARÁGRAFO 1. Harán parte del perímetro urbano los suelos de expansión urbana que hayan concertado, adoptado y desarrollado el respectivo Plan Parcial, una vez acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción al municipio, así como a las empresas de servicios públicos correspondientes o efectuado el pago cuando se autoriza expresamente la compensación de las cesiones obligatorias en dinero, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del Decreto 1077 del 2015, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, podrán pertenecer a esta categoría aquellos asentamientos humanos ilegales que surtan el proceso de legalización del que trata el CAPÍTULO IV del TÍTULO III del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 41.SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. A esta categoría pertenecen los suelos del municipio que se habilitarán para usos urbanos, destinados al crecimiento del área urbana. El área de expansión urbana del municipio de Fusagasugá se encuentra indicada en el plano FU2-SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA, sus coordenadas están contenidas en el *01 Anexo 1 - Coordenadas de zonificación de la formulación (Urbano-Rural-Expansión)* y se sustentan en el plano FG2-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A continuación, se detallan las áreas de cada uno de los polígonos que hacen parte de las zonas de expansión urbana:



Tabla 8. Áreas de las zonas de expansión urbana

Suelo	Área (ha)	% / Área total del municipio
Suelo de expansión 1	379,52	1,96%
Suelo de expansión 2	75,89	0,39%
Suelo de expansión 3 para VIS y VIP	5,11	0,03%
Suelo de expansión 4 para VIS Y VIP	14,52	0,08%
Total suelo de expansión	475,04	2,45%
Total del municipio	19.355,98	100,00%

ARTÍCULO 42. SUELO RURAL. Forman parte del suelo rural las áreas no aptas para el desarrollo de usos urbanos y que están destinadas a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas, sus coordenadas están contenidas en el *Anexo 1 - Coordenadas de zonificación de la formulación (Urbano-Rural-Expansión)* y se sustentan en el plano FG2-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Las áreas del suelo rural del municipio tendrán la siguiente clasificación general:

1. Categorías de protección:

- 1.1 Áreas de conservación y protección ambiental.
- 1.2 Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
- 1.3 Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
- 1.4 Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico.
- 1.5 Áreas de amenaza y riesgo.

2. Categorías de desarrollo restringido:

- 2.1 Áreas para vivienda campestre.
- 2.2 Áreas para la localización de equipamientos.
- 2.3 Suelos suburbanos.
- 2.4 Centros poblados rurales.

Las áreas de las categorías del suelo rural y sus coordenadas están contenidas en el *02 - Anexo 2 - Coordenadas de las categorías del Suelo Rural* y se sustentan en el plano FG2-CLASIFICACIÓN DEL SUELO, sus áreas y porcentajes respecto al área total del municipio se presentan a continuación:

Tabla 9. Áreas de las categorías del suelo rural y de sus respectivas subcategorías con respecto al área total del municipio.

Clasificación	Categorías del suelo rural	Subcategoría 1	Subcategoría 2	Área con afectaciones de rondas hídricas (ha)	Porcentaje/Área a rural del municipio	Porcentaje/Área a total del municipio
Suelo rural	Protección	Áreas de conservación y protección ambiental	Áreas complementarias para la conservación POMCA	260,10	1,49%	1,34%
			Áreas de importancia Ambiental POMCA	880,56	5,03%	4,55%
			Áreas de restauración ecológica POMCA	2.816,63	16,09%	14,55%
			Zona de protección de alto riesgo para la localización de asentamientos	21,80	0,12%	0,11%
			Áreas de restauración y rehabilitación	460,71	2,63%	2,38%
			Áreas de uso sostenible	312,87	1,79%	1,62%
			Áreas forestales protectoras	2.289,28	13,08%	11,83%



Clasificación	Categorías del suelo rural	Subcategoría 1	Subcategoría 2	Área con afectaciones de rondas hídricas (ha)	Porcentaje/Área rural del municipio	Porcentaje/Área total del municipio		
			Áreas forestales protectoras - productoras	378,64	2,16%	1,96%		
			Rondas hidráulicas de los cuerpos de agua	3.002,64	17,15%	15,51%		
			Zona de recarga de acuíferos	99,75	0,57%	0,52%		
		Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural	Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural	9,41	0,05%	0,05%		
		Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios	Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios	54,24	0,31%	0,28%		
		Áreas para la producción agrícola y ganadera	Área agropecuaria semi-intensiva	1.163,39	6,65%	6,01%		
			Área agropecuaria tradicional	3.163,18	18,07%	16,34%		
		Categorías de protección				14.913,19	85,19%	77,05%
		Desarrollo restringido	Suelo suburbano	Áreas para vivienda campestre	Áreas para vivienda campestre	789,92	4,51%	4,08%
				Corredor vial suburbano	Suelo suburbano agroindustrial	21,68	0,12%	0,11%
					Suelo suburbano de comercio y servicios	64,55	0,37%	0,33%
					Suelo suburbano de vivienda	118,53	0,68%	0,61%
					Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios	29,49	0,17%	0,15%
					Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios	1.463,01	8,36%	7,56%
					Suelo suburbano industrial	10,29	0,06%	0,05%
Centro poblado	Centro poblado			9,28	0,05%	0,05%		
Áreas para la localización de equipamientos	Áreas para la localización de equipamientos			85,23	0,49%	0,44%		
Categorías de desarrollo restringido				2.497,48	14,27%	12,90%		
Total suelo rural				17.504,90	100,00%	90,44%		
Área total del municipio				19.355,98	-	100,00%		

La zonificación de cada una de las clasificaciones mencionadas se ilustra en el plano FG2-CLASIFICACIÓN DEL SUELO y FR03-PLANO DE CATEGORIAS DEL SUELO RURAL.

ARTÍCULO 43. SUELO SUBURBANO. Hace referencia a las áreas del municipio ubicadas dentro del suelo rural del municipio, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, se establece la condición para el desarrollo de actividades en zona rural, por lo cual se establece como suelo suburbano las áreas destinadas a vivienda con densidades superiores a la vivienda campestre, corredores viales suburbanos y áreas suburbanas con fines industriales



Los suelos suburbanos se encuentran descritos en el ARTÍCULO 205 dentro del SUBCAPÍTULO 2 del CAPÍTULO III del TÍTULO VII referente a las Categorías de desarrollo restringido en suelo rural y su localización se muestra en el plano FG2-CLASIFICACIÓN DEL SUELO y FR03-PLANO DE CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y sus coordenadas están contenidas en el 02 - Anexo 2 - Coordenadas de las Categorías del Suelo Rural.

ARTÍCULO 44. SUELOS DE PROTECCIÓN. Corresponde a las áreas del territorio municipal localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

Para el presente Acuerdo hacen parte de los suelos de protección del municipio las áreas de conservación y protección ambiental, las zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos y la Estructura Ecológica Principal definidas en el ARTÍCULO 10, las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales definidas en el ARTÍCULO 199, las Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural definidas en el ARTÍCULO 13, las Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios definidas en los ARTÍCULO 52.

CAPÍTULO II.

INFRAESTRUCTURAS PARA LA FUNCIONALIDAD TERRITORIAL

ARTÍCULO 45. INFRAESTRUCTURAS PARA LA FUNCIONALIDAD TERRITORIAL. Son infraestructuras que garantizan la funcionalidad del territorio municipal las siguientes:

- Sistemas de comunicación vial regional
- Sistema de espacio público
- Equipamientos
- Infraestructura de servicios públicos domiciliarios
- Infraestructura para el aprovechamiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, residuos peligrosos y residuos de construcción y demolición.
- Sistema Económico Principal
- Camino de La Altagracia

ARTÍCULO 46. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN VIAL REGIONAL. Los sistemas de comunicación entre el municipio, la capital y los demás municipios de la región, son los siguientes:

- Sistema vial interregional de primer orden
- Sistema vial interregional de segundo orden
- Sistema de transporte regional

ARTÍCULO 47. SISTEMA VIAL REGIONAL DE PRIMER ORDEN. Está conformado por la vía nacional o vía 40, la cual permite la interconexión con el distrito capital y los departamentos del sur del país, esta bordea al municipio por la zona Occidental. La ampliación se ha definido en tres carriles y su desarrollo, construcción ampliación y mantenimiento, estará a cargo de la Nación a través de concesión. Los parámetros normativos para la aplicación de las fajas de retiro obligatorio quedan parametrizadas en el sistema vial y de transporte del componente rural



ARTÍCULO 48. SISTEMA VIAL REGIONAL DE SEGUNDO ORDEN. Se establece como vías de segundo orden, las vías intermunicipales que conectan a Fusagasugá con los municipios de la región como se indican en la siguiente tabla y aquellas definidas por el Decreto Departamental No. 171 del 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

La construcción adecuación mantenimiento de las vías de segundo orden estarán a cargo del Departamento de Cundinamarca de acuerdo con el sistema vial definido por el Decreto Departamental No. 171 del 2003 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Tabla 10. Vías intermunicipales

Nombre vía	Longitud en el territorio (km)	Tratamiento
Vía Fusagasugá – Arbeláez	8,70	Adecuación
Vía Fusagasugá – Pandi	0,93	Adecuación
Vía Fusagasugá – Pasca	2,78	Adecuación
Vía Fusagasugá – Sibaté	7,29	Adecuación
Vía Fusagasugá – Tibacuy	7,07	Adecuación

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces realizará la gestión de los programas y proyectos viales departamentales para el mantenimiento constante de estas vías.

PARÁGRAFO 2. La gestión de los programas y proyectos de los que habla el párrafo 1 de este artículo, deberá hacerse de preferencia en conjunto con las administraciones municipales de los municipios colindantes involucrados.

ARTÍCULO 49. SISTEMA DE TRANSPORTE REGIONAL. Con el objetivo de promover la integración regional del municipio con los municipios vecinos y basados en los principales corredores viales y teniendo en cuenta la dinámica poblacional actual y futura, se requiere de un nuevo equipamiento nodal de transporte que mejore las condiciones de accesibilidad de los vehículos que prestan el servicio intermunicipal. El actual Terminal de Transportes deberá ser reubicado para garantizar la posibilidad futura de una terminal intermodal como se especifica en el numeral 9 del ARTÍCULO 51. Este terminal estará ubicado en la zona definida para tal fin en el plano FG1-MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

PARÁGRAFO 1. Se deberá actualizar plan de movilidad sostenible y segura, en virtud de lo establecido en el artículo 1 de la Ley 1083 de 2006 modificado por el artículo 96 de la Ley 1955 de 2019 y la Resolución No.20203040015885 del 15 de octubre de 2020 y en este se integrarán los programas y proyectos definidos en las políticas regionales a través de los sistemas viales de primer y segundo orden y los sistemas de transporte intermodal. Se tendrá en cuenta la información de línea base de tránsito y transporte que tiene el municipio, en los contextos departamental, regional y nacional, evaluando la necesidad de actualización y complemento, en particular con el transporte de carga, todo con el fin de ampliar la información base de movilidad del municipio.

En el plan de movilidad sostenible y segura se debe integrar el transporte de carga y las infraestructuras logísticas especializadas para asegurar el abastecimiento del municipio, teniendo en cuenta la jerarquización vial propuesta y la disposición de los diferentes perfiles viales para la definición de corredores logísticos, la localización de los generadores de carga de conformidad con la propuesta de usos del suelo y los



corredores sobre los cuales deberán circular los vehículos de carga de abastecimiento interno del municipio, en especial los que conectan hacia el área suburbana agroindustrial de la vereda El Resguardo Bajo.

También se debe incluir los sistemas no motorizados para carga, como bicicarga para la distribución de mercancías y soluciones de última milla.

ARTÍCULO 50. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El sistema de espacio público para el municipio es aquel conformado por los elementos constitutivos y complementarios definidos en el Decreto 1504 de 1998 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya, incluyen los programas y proyectos necesarios para promover la creación de la Política Pública de Espacio Público, en aras de posicionar al espacio público como un elemento estratégico y articulador del desarrollo urbano social y económico del municipio.

Constituyen el espacio público como sistema estructurante del POT del municipio, los elementos que a continuación se describen en la siguiente tabla.

Tabla 11. Elementos del espacio público en Fusagasugá.

Elementos del espacio público					
Elemento		Descripción			
Elementos constitutivos	Constitutivos naturales	Parque Natural San Rafael	Río Barroblanco		
		Cuchilla La Aguadita conformado por los Cerros Fusacatán, Cruz Grande y Cruz Chiquita	Río Cuja		
		Zonas de protección de Alta Pendiente conformado por los cañones de río Cuja y Panches	Río Batán		
		Cerro Pico de Plata	Río Guavio		
		Cerro Gordo o El Canasto o La Petaca	Otras zonas: nacaderos de agua, rondas hídricas, humedales, relictos de bosque, entre otros.		
		Cerro San Pablo			
		Cerro Mesitas			
	Constitutivos artificiales o construidos	Sección que conforma los Perfiles viales peatonal y vehicular	Plazas y plazoletas		
		Cruces o intersecciones	Escenarios culturales y deportivos		
		Parques urbanos	Zonas de cesión gratuitas		
		Fuentes ornamentales	Murales		
		Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, deportivos, recreativos, artísticos y arqueológicos	Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que su localización y condiciones ambientales y paisajísticas		
		Accidentes geográficos	Antejardines de propiedad privada		
		Elementos Complementarios	Vegetación natural intervenida	Arborización	Jardines
				Arboles	Matorrales
Césped	Arbustos				

Elementos del espacio público		
Elemento	Descripción	
Amoblamiento urbano	Elementos de comunicación	Elementos de salud e higiene conformados por los Baños públicos y canecas de reciclaje
	Elementos de organización conformados por los bolardos, paradero, tope llantas y semáforos	Elementos de seguridad conformados por barandas, cámaras de seguridad y de tráfico, sirenas, hidrantes y equipos contra incendios
	Elementos de ambientación conformados por luminarias, protectores arbóreos, matera, bancas, escultura	Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
	Elementos de recreación	señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias
	Elementos de servicio conformados por bicicleteros, casetas de venta y muebles de emboladores	señalización fluvial para prevención reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje

PARÁGRAFO 1. Se incorpora como elementos constitutivos del Espacio Público Efectivo EPE, aquellos que estableció el estudio de “*Espacio Público Efectivo de Fusagasugá*” realizado por la CAR y CIDETER en 2020, adicionando los proyectos de EPE proyectado de carácter barrial, comunal, municipal y regional, las áreas verdes y parques que deben ser cedidas al municipio o adquiridas por este, algunos de los proyectos estratégicos que tendrá el municipio y las áreas ubicadas en los predios del área de actividad referente a las Áreas de Usos Institucionales de Tipo Dotacional destinadas para espacio público.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con los análisis y proyecciones realizadas, la normativa definida en este Acuerdo y el desarrollo de acciones de recuperación de espacio público invadido se establece como meta real un índice de espacio público efectivo de 6,65 m²/habitante para Fusagasugá al año 2035.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá formular e implementar en el mediano plazo la Política Pública de Espacio Público.

PARÁGRAFO 4. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá formular e implementar en el corto plazo el Plan Maestro de Espacio Público al que se refiere el ARTÍCULO 116 de este Acuerdo.

PARÁGRAFO 5. La Secretaría de Planeación en conjunto con la Secretaría Administrativa o quienes hagan sus veces deberán realizar el inventario de los elementos constitutivos y complementarios del espacio público en la zona urbana y rural del municipio en el corto plazo y tendrán que actualizarlo periódicamente durante la totalidad de la vigencia de la revisión y ajuste del POT.

PARÁGRAFO 6. La Secretaría de Infraestructura con el apoyo de la Secretaría de Planeación y el Instituto Deportivo y Recreativo de Fusagasugá IDERF o quienes hagan sus veces, deberá realizar los estudios, diseños, construcción y dotación de

parques, zonas verdes, escenarios deportivos, plazas y plazoletas en el sector urbano del municipio de forma progresiva en la vigencia de la revisión y ajuste del POT.

ARTÍCULO 51. EQUIPAMIENTOS. Se definen como equipamientos aquellas infraestructuras existentes y proyectadas en el municipio, necesarias para la prestación de servicios de carácter educativo, cultural, salud, bienestar social, culto y recreación; así como aquellos relacionados con la prestación de los servicios relacionados con la seguridad ciudadana, defensa y justicia, servicios de la administración pública, abastecimiento de alimentos y consumo, recintos feriales, servicios funerarios, y los de apoyo a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios y de transporte.

En el componente general se definen e identifican aquellos equipamientos necesarios para consolidar el modelo de ocupación propuesto, en los componentes urbano y rural se definirán de igual forma las demás tipologías de equipamientos que complementan el modelo en mención. Todos los equipamientos sin excepción deben cumplir con los estándares urbanísticos básicos definidos en el Decreto 798 de 2010 compilado en el Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

A continuación, se definen los equipamientos de carácter regional que permitirán consolidar el modelo de ocupación:

1. BIBLIOTECA REGIONAL

La administración municipal gestionará la construcción de la Biblioteca Regional en el Área de Actividades Creativas y Culturales (AACC) de Coburgo – Balmoral, específicamente en el predio dónde se encuentra la antigua planta de beneficio animal ubicada en el sector urbano de Coburgo y/o en cualquiera de los predios definidos como equipamientos de bienestar social en el presente acuerdo.

2. TEATRO REGIONAL DE LA PROVINCIA DEL SUMAPAZ

El Teatro Regional de la Provincia del Sumapaz se ubicará en el Área de Desarrollo Turístico de la Antigua Panamericana – Hacienda Coloma – Av de las Palmas, específicamente en el predio dónde se encuentra actualmente el equipamiento del Complejo Cultural en la comuna Occidental.

3. HOSPITAL REGIONAL

El Hospital Regional estará ubicado en el clúster de la economía del cuidado y la salud específicamente en el predio de Belmira en la Comuna Suroccidental, sobre la vía de la Antigua Panamericana, el cual tendrá una infraestructura orientada a suplir las necesidades regionales, con las condiciones físicas suficientes para la prestación de servicios de complejidad Nivel 3 y 4 en el municipio y la región.

La administración municipal deberá vigilar que en dicha infraestructura se cuente con la Morgue Hospitalaria.

4. CENTRO DE INNOVACIÓN Y TECNOLOGÍA AGROINDUSTRIAL DEL SUMAPAZ

Este equipamiento estará ubicado en el sector dispuesto en la vereda el Resguardo, en el área suburbana agroindustrial, específicamente en el sector de Quebrajacho del corregimiento occidental, donde actualmente se encuentra ubicado el Centro Agrotecnológico de Comercialización y Exposiciones del Sumapaz.



En este equipamiento debe garantizarse la prestación de servicios de innovación y generación de conocimiento en los campos del sector agropecuario y agroindustrial.

5. PLANTA DE BENEFICIO ANIMAL

La Planta de Beneficio Animal ubicada en el sector Bonnet de la comuna oriental, la cual se encuentra inmersa dentro del perímetro urbano actual y cuyo entorno inmediato se encuentra en zona de uso residencial e institucional, deberá ser reubicada por los conflictos existentes debido a su incompatibilidad frente a la vocación del área y la movilidad del sector.

El municipio tendrá como máximo (02) dos periodos constitucionales completos a partir de la entrada en vigencia de esta revisión y ajuste del POT para la ubicación de la Planta de Beneficio Animal en el área suburbana agroindustrial ubicada en la vereda El Resguardo bajo. Este equipamiento será de carácter Nacional como lo establece el Decreto 1500 de 2007 modificado por el Decreto 2270 de 2012 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, y deberá garantizar no solo la prestación de servicios para la cadena ganadera, sino que esta será multifuncional a través de tecnología y espacios apropiados para la mayoría de las cadenas pecuarias presentes en el municipio.

6. PLAZA MAYORISTA

La plaza mayorista del municipio conocida como Plaza Satélite, ubicada en el barrio Olaya de la comuna centro, la cual se encuentra en zona de uso residencial, deberá ser reubicada debido a los conflictos generados por las afectaciones de seguridad en la zona e invasión de espacio público.

Este equipamiento será gestionado e impulsado desde el nivel regional, con una percepción y prospectiva encaminada a ser un epicentro de comercialización, transformación y distribución agropecuaria y agroindustrial a nivel provincial. El municipio tendrá como máximo (02) dos periodos constitucionales completos a partir de la entrada en vigencia de esta revisión y ajuste del POT para la ubicación de la Plaza Mayorista en el área suburbana agroindustrial ubicada en la vereda El Resguardo Bajo.

7. CEMENTERIO MUNICIPAL

El Cementerio municipal actualmente ubicado en la comuna Norte, continuará funcionando en dicho lugar y se podrá ampliar su capacidad para la demanda de la vigencia del POT. Se reglamenta su funcionamiento y habilita el uso del horno crematorio, condicionado al cumplimiento de los permisos ambientales y en general los requisitos que define la norma nacional.

El municipio hará la gestión ante las autoridades eclesiásticas propietarias del Cementerio Municipal actual, ya sea mediante los mecanismos previstos de Asociación Público-Privada u otros mecanismos considerados en las normas nacionales, para la construcción, manejo y administración conjunta de la Morgue Municipal a ubicarse en este predio.

El municipio considerando el interés que puede existir para el desarrollo de servicios funerarios y de culto, se establece como uso condicionado los cementerios en la norma urbanística asociada a las áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios como se muestra en el ARTÍCULO 68 de este Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 016 de 1998 de la CAR.



La construcción de nuevos cementerios estará sujeta al cumplimiento de los permisos ambientales y en general los requisitos que define la norma nacional, en especial lo adoptado por la Resolución No.1447 de 2009 del Ministerio de Salud y la Protección Social, que define las disposiciones para reglamentar la prestación de servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres, y la Resolución 909 de 2008 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, actualmente conocido como el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, que establece los estándares y normas de emisión admisibles de contaminantes a la atmósfera por fuentes fijas. Dentro de los nuevos cementerios se podrán ubicar morgues y/o hornos crematorios.

8. CÁRCEL MUNICIPAL

La Cárcel municipal actualmente ubicado en la comuna centro, se encuentra en una zona que tiene una afluencia grande de transeúntes debido a su connotación comercial, turística y de servicios, además, no respeta el perímetro de aislamiento de por lo menos 200 metros de distancia de cualquier desarrollo urbano, como lo establece el parágrafo 1 del artículo 16 de la Ley 1709 de 2014 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, deberá ser reubicada debido a los conflictos generados por las posibles situaciones que comprometan la seguridad de la cárcel afectando los habitantes de la zona centro del municipio.

Se podrá reubicar la Infraestructura Penitenciaria y Carcelaria de la Unidad de Servicios Penitenciarios y Carcelarios (USPEC) en cualquiera de las categorías de suelo rural diferentes a las de protección ambiental, previo a realizar los análisis y cumplir con las condiciones técnicas y normativas correspondientes.

9. TERMINAL DE TRANSPORTES REGIONAL

La Terminal de Transportes actualmente ubicada en la zona de Cucharal urbano entre la Calle 8ª y la Antigua Panamericana, deberá ser reubicada por los posibles conflictos que se podrían llegar a generar por el crecimiento del municipio, la saturación en la movilidad, la imposibilidad del cobro efectivo de la tasa a buses que pasan por el municipio.

Este equipamiento se deberá reubicar en el costado noroccidental de la vía panamericana en el corregimiento occidental del municipio, atendiendo a la disposición del artículo 9 del Decreto 2762 de 2001 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, que establece que las terminales deben *“prever que la infraestructura permita el adecuado acceso y salida del terminal de transporte en forma permanente”*.

Dentro de los estudios, diseños y construcción de este equipamiento se tendrá que garantizar facilidades en la conectividad regional y nacional, además, de su funcionalidad para el desarrollo de actividades económicas en la vía nacional.

10. CENTRO REGIONAL INTEGRAL DE RESPUESTA- CRIR

El Centro Regional Integral de Respuesta (CRIR) se podrá construir en las áreas definidas dentro del componente rural de este Acuerdo descritas como Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios, Suelo suburbano de comercio y servicios, y Corredor vial suburbano.

Dentro de los estudios, diseños y construcción de este equipamiento se tendrá que garantizar que este sea un escenario óptimo para coordinar las acciones de las entidades del Sistema Municipal de Gestión del Cambio Climático y Riesgo de Desastres, para prevenir, mitigar y atender las emergencias y desastres.



ARTÍCULO 52. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Corresponden a zonas de utilidad pública para la localización e instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos domiciliarios, las cuales se encuentran contempladas dentro de la categoría del suelo rural definida como Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

1. Acueducto

Son infraestructuras primarias de acueducto las bocatomas, líneas de conducción, redes principales y las tres Plantas de Tratamiento de Agua Potable en adelante PTAP La Venta, Central y Pekín para el abastecimiento del casco urbano. Se deberán construir tanques de almacenamiento en los predios aledaños a las PTAP como medidas alternas para brindar solución al déficit de almacenamiento en el corto y mediano plazo del presente plan, así como el mantenimiento y el reemplazo de la tubería deteriorada de las redes y líneas de conducción.

Se tendrá que construir una nueva PTAP en la vereda Los Sauces de conformidad con lo establecido por el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado en adelante PMAA de Fusagasugá. Además, se deberá fortalecer, legalizar y formalizar los sistemas de abastecimiento ubicados en la ruralidad del municipio.

2. Alcantarillado

Son infraestructuras primarias de alcantarillado las redes principales y las Planta de Tratamiento de Aguas Residuales en adelante PTAR, se deberán ejecutar las obras definidas por el PMAA, en especial aquellas asociadas a la ampliación de la PTAR El Resguardo. De igual forma, se deberá construir una PTAR para el sector aferente de la Venta - Chinauta, sujeta al diseño definido en el PMAA.

El municipio deberá formular, reformular e implementar los respectivos Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos en adelante referenciados como PSMV correspondientes al Casco Urbano y Chinauta, los Centros Poblado La Aguadita y Praderas del Mirador y desarrollar las obras necesarias para el saneamiento y eliminación de sus vertimientos.

En la ruralidad se continuará con soluciones individuales de saneamiento para vivienda rural dispersa. En cuanto a otras edificaciones individuales y conjunto de edificaciones, estas deberán contar con sistemas de tratamiento de carácter individual o colectivo, tramitar sus respectivos permisos de vertimientos y de ocupación de cauce.

Las coordenadas del perímetro sanitario se presentan en el *05 – Anexo 5 – Coordenadas del perímetro sanitario.*

3. Aseo

Son infraestructuras primarias de aseo la Estación de Transferencia Los Guásimos y el Parque de Aprovechamiento de Residuos de la Empresa de Servicios Públicos de Fusagasugá en adelante Emserfusa ubicadas en suelo rural del municipio.

Se deberán construir las infraestructuras complementarias necesarias para la prestación del servicio público de aseo que garanticen la Gestión Integral de Residuos Sólidos bajo la Estrategia Nacional de Economía Circular.



4. Energía Eléctrica

Son infraestructuras primarias de energía eléctrica las subestaciones, línea eléctrica y torres de alta tensión presentes en el territorio municipal. Se deberá gestionar la modernización de las redes eléctricas, la reubicación de torres de alta tensión cuando haya lugar, la adecuación y construcción de las estructuras de cimentación y en general todas las actividades necesarias para mantener y mejorar la línea de alta tensión del tramo Muña-Sauces.

De conformidad con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas en adelante RETIE expedido por la Resolución No. 90708 del 30 de agosto de 2013 del Ministerio de Minas y Energía o aquella que la adicione, modifique, o sustituya, en el apartado 2.2 Zonas de Servidumbre, define las siguientes áreas de servidumbre, cuyo centro es el eje de la línea:

Tabla 12. Ancho de la zona de servidumbre de líneas de transmisión (m)

Tipo de estructura	Tensión (Kv)	Ancho mínimo (m)
Torres	500	60
Torres	220-230 (2 Circuitos)	32
	220-230 (1 Circuito)	30
Postes	220-230 (2 Circuitos)	30
	220-230 (1Circuito)	28
Torres	110-115 (2 Circuito)	20
	110-115 (1Circuito)	20
Postes	110-115 (2 Circuito)	15
	110-115 (2 Circuitos)	15
Torres / postes	110-115 (1Circuito)	15
	57.5-66	15

Fuente: Ministerio de minas y energía (2013)

Estas áreas deben permanecer despejadas para permitir el adecuado mantenimiento de la red. En estas áreas de aislamiento no se permitirá la construcción de viviendas o cualquier otra infraestructura.

5. Gas

El aislamiento para líneas principales de conducción de combustibles o gas natural es de 10 m a lado y lado a partir del eje de la línea. En esta zona no se permitirá ninguna construcción de viviendas o cualquier otra infraestructura y el área deberá permanecer despejada para permitir el mantenimiento de la línea.

6. Telecomunicaciones

Las disposiciones para la instalación de infraestructuras, correspondientes a los servicios de telecomunicaciones en el municipio son las siguientes:

- a. No se permitirán instalaciones de antenas y/o la construcción de estaciones de la red de telefonía celular en predios o zonas que correspondan a rondas hídricas del municipio.
- b. En la instalación de infraestructura y redes de telecomunicaciones, deberá tenerse en cuenta y cumplirse la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos y despliegue de infraestructura, en especial lo establecido en el Capítulo V del Decreto Nacional 1078 de 2015 del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, la Resolución 754 de 2016

de la Agencia Nacional del Espectro en adelante ANE y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

- c. Podrá instalarse infraestructura de telecomunicaciones en todos los predios privados y públicos y en las edificaciones privadas y públicas, que cumplan las condiciones legales y físicas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9 de 1987, Ley 388 de 1997, la Ley 1341 de 2009, la Ley 1753 de 2015, los Decretos 1077 y 1078 de 2015 y la Resolución 754 de 2016 de la ANE y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
- d. Para instalar infraestructura de telecomunicaciones en predios o edificaciones privadas se deberán cumplir con los aislamientos establecidos en cada ficha normativa del suelo urbano o rural.
- e. En el caso de localización de infraestructuras para redes de telecomunicaciones y los equipos transmisores o receptores de telecomunicaciones en azoteas o placas de cubiertas de edificios y sin perjuicio de lo establecido por las entidades nacionales del sector de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, la ANE, Aeronáutica Civil y Fuerza Aérea Colombiana en adelante FAC, o quienes hagan sus veces, se deben cumplir las siguientes condiciones:
 - No ocupar áreas de emergencias o helipuertos.
 - No ocupar áreas de acceso a equipos de ascensores y salida a terrazas, ni obstaculizar ductos.
- f. Los Proveedores de Redes y Servicios de Telecomunicaciones o instaladores de infraestructura deberán presentar el análisis estructural de la edificación donde se instalará la estructura o equipos.
- g. Elementos como riendas, cables, tensores y similares, se permiten siempre y cuando no sean anclados o sujetos a elementos de fachada.
- h. Se deberá cumplir con las restricciones que establezca en altura y seguridad aérea la Aeronáutica Civil y/o FAC.
- i. En los Bienes de Interés Cultural – BIC se deberán cumplir las condiciones establecidas por el Ministerio de Cultura o del nivel que corresponda.
- j. Para las infraestructuras que no requieran trámite ante el municipio deberán atenderse entre otras normas lo establecido por la ANE o mediante Resolución 754 de 2016 en su artículo 11, o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

7. Predios destinados para la construcción de la infraestructura para la prestación de servicios públicos domiciliarios

Los predios destinados para la construcción de la infraestructura para la prestación de servicios públicos domiciliarios son los que se definen en el plano FG06A-SISTEMAS ESTRUCTURANTES SERVICIOS PÚBLICOS y se detallan en la siguiente tabla:



Tabla 13. Predios destinados para infraestructura primaria de Servicios Públicos Domiciliarios

Predios en Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios								
N	Cod catastral	Matrícula Inmobiliaria	Ubicación	Nombre predio y o dirección	Suelo	Propietario	Estado	Infraestructura de servicios
1	25290000100000010006100000000000	157-35847	Vereda El Triunfo	Comanche	Rural	Municipio	Proyectado	PTAR La Venta-Chinauta
2	25290000100000001065900000000000	157-86186	Vereda El Triunfo	LT2	Rural	Predio Privado	Proyectado	PTAR La Venta-Chinauta
3	25290000100000002338700000000000	157-96928	Vereda Chinauta	Aguas de Chinauta	Rural	Aguas de Chinauta	Existente	Parque de Aprovechamiento de Residuos
4	25290000100000002035900000000000	157-11138	Vereda Chinauta	Pisimbala	Rural	Predio Privado	Proyectado	Almacenamiento y tratamiento de agua BAMA
5	25290000200000001001400000000000	157-23597	Vereda San Antonio	La playa	Rural	Predio Privado	Proyectado	Aprovechamiento de residuos sólidos Servicios públicos domiciliarios
6	25290000200000001000500000000000	157-23651	Vereda San Antonio	Santa Ana	Rural	Predio Privado	Proyectado	Aprovechamiento de residuos sólidos Servicios públicos domiciliarios
7	25290000100000002354100000000000	157-104024	Vereda Chinauta	LOTE	Rural	Serambineta I.S.A.E.S.P	Existente	Estación de Transferencia de Residuos
8	25290000200000002000100000000000	107023802346740000	Vereda Santa María	Padua	Rural	Predio Privado	Proyectado	Tratamiento de agua
9	25290000200000001901760000000000	157-98514	Vereda Novillero	LT	Rural	Predio Privado	Existente	Parque de Aprovechamiento de Residuos EMSERFUSS A
10	25290000200000002007090000000000	157-111864	El Resguardo Bajo	Lt	Rural	Emserfusa E.S.P	Existente	PTAR El Resguardo
11	25290000200000002001350000000000	157-11901	El Resguardo Bajo	Trapiche	Rural	Predio Privado	Proyectado	Ampliación PTAR El Resguardo
12	25290000200000002001320000000000	157-105125	El Resguardo Bajo	Bethania PTE Baja	Rural	Predio Privado	Proyectado	Ampliación PTAR El Resguardo
13	25290000200000001500130000000000	157-3531	Los Sauces I - Sector	Las delicias	Rural	Predio Privado	Proyectado	PTAP Sauces
14	25290000200000001502270000000000	157-138956	Los Sauces I - Sector	Lo 6 villa valentina	Rural	Predio Privado	Proyectado	PTAP Sauces
15	25290010000000099100010000000000	157-16080	Pekín I - Sector	C 2 7 02 E LA CHUCUA	Rural*	Predio Privado	Proyectado	Almacenamiento y tratamiento de agua
16	25290000200000001400880000000000	157-0028558	Pekín I - Sector	El Huerto	Rural	Emserfusa E.S.P	Existente	PTAP Pekín
17	25290010000000019500290000000000	157-17511	Barrio Manila	C25 20-01	Urbano	Emserfusa E.S.P	Existente	PTAP La Venta
18	25290010000000019500410000000000	157-15006	Barrio Manila	C 25 19-79	Urbano	Predio Privado	Proyectado	Almacenamiento y tratamiento de agua
19	25290010000000019300200000000000	157-28459	Bella Vista 1	K1 -9B K2-9B	Urbano	Emserfusa E.S.P	Existente	PTAP Central
20	25290010000000036800010000000000	103001600586830000	Barrio La Pampa		Urbano	Municipio	Proyectado	Almacenamiento y tratamiento de agua
21	25290010000000104100140000000000		Barrio Pekín Sector II	LO No Tanque de	Urbano	Municipio	Existente	Almacenamiento de agua



Predios en Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios								
N	Cod catastral	Matrícula Inmobiliaria	Ubicación	Nombre predio y o dirección	Suelo	Propietario	Estado	Infraestructura de servicios
				Purificación				
2	252900100000014		Contigo con Todo		Urbano		Existente	Almacenamiento de agua
2	030006000000000							
2	252900002000000	157-4292	Vereda La Aguadita	ALTAMIR A	Rural	Predio Privado	Proyectado	PTAR La Aguadita
3	080108000000000							
2	252900002000000	157-4293	Vereda La Aguadita	El Aserrio	Rural	Predio Privado	Proyectado	PTAR La Aguadita
4	080109000000000							
2	252900002000000	157-4294	Vereda La Aguadita	La Esmeralda	Rural	Predio Privado	Proyectado	PTAR La Aguadita
5	080026000000000							
2	252900002000000	157-5894	Vereda Usatama	La Chepita Ltda	Rural	Predio Privado	Proyectado	Reubicación PTAR La Cascada
6	070146000000000							
2	252900002000000	157-34990	Vereda Cucharal	La Cuquita	Rural	Predio Privado	Proyectado	PTAR Praderas del Mirador
7	040297000000000							
2	252900002000000	157-124389	Vereda Cucharal	Lote San Vicente	Rural	Predio Privado	Proyectado	PTAR Praderas del Mirador
8	040838000000000							

***Nota:** El predio posee código catastral urbano, sin embargo, parte de este se encuentra en el suelo rural; parte en la cual se propone la proyección para uso de servicios públicos domiciliarios.

Para estas zonas los usos permitidos, son los definidos en el ARTÍCULO 68 del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 1. Los datos catastrales de los equipamientos mencionados anteriormente están sujetos a actualizaciones y rectificaciones por parte de la entidad catastral competente. No obstante, se hace claridad que los cambios catastrales no modifican la zonificación, las áreas y los polígonos definidos en el modelo de ocupación.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría Administrativa o quien haga sus veces, realizará las acciones correspondientes para la titulación y/o adquisición de los predios que no son de su propiedad, a través de los diferentes mecanismos de gestión y financiación correspondientes para cada caso en específico.

PARÁGRAFO 3. Los predios pueden ser modificados de conformidad con los estudios técnicos realizados por parte de las empresas públicas prestadoras de servicios y avalados por la administración municipal. De conformidad con los resultados de los estudios técnicos y definiciones que establezcan los PSMV y el PMAA, se afectará solo el predio que estos instrumentos de planificación sectorial definan como necesario para la ubicación de infraestructura primaria y los demás acogerán los usos según el área del suelo rural donde se encuentran ubicados.

PARÁGRAFO 4. El PMAA de Fusagasugá se encuentra en fase de diseño, reconociendo este instrumento de planificación sectorial como uno de mayor vigencia al POT, se adoptarán aquellos proyectos correspondientes a los plazos que esta revisión y ajuste tenga vigencia.

PARÁGRAFO 5. No se prevé la construcción de Acueductos ni sistemas de tratamiento de Aguas Residuales de carácter regional hasta que no se garantice a nivel local la calidad y cobertura de estos servicios. Sin embargo, se deberán comprar aquellos predios donde se encuentran las bocatomas de los acueductos y sistemas de abastecimiento identificados en este POT.



PARÁGRAFO 6. La administración municipal podrá habilitar nuevos predios para la instalación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios una vez los predios designados en este proceso de revisión y ajuste del POT hayan superado su capacidad o se requieran locaciones distintas a las identificadas; estos se habilitarán siempre y cuando se respalden con estudios técnicos pertinentes que justifiquen su necesidad y ubicación y se concerten con la CAR a través de una revisión del presente Plan.

PARÁGRAFO 7. La Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces, se encargará de reformular el PSMV del Centro Poblado La Aguadita, y de formular los respectivos PSMV del Centro Poblado Praderas del Mirador y del Centro Poblado La Cascada.

PARÁGRAFO 8. A partir de la reformulación del PSMV del Centro Poblado La Aguadita se escogerá el predio destinado a la construcción de la PTAR La Aguadita teniendo como opciones los tres predios propuestos en el presente Plan, una vez seleccionado la mejor alternativa, los dos predios restantes tomarán la categoría de uso de suelo agropecuario tradicional.

PARÁGRAFO 9. La Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces, se encargará de reformular el PMAA del Centro Poblado La Aguadita, y de formular los respectivos PMAA del Centro Poblado Praderas del Mirador y del Centro Poblado La Cascada.

PARÁGRAFO 10. EMSERFUSA o quien haga sus veces deberá reubicar la PTAR del Centro Poblado La Cascada y realizar los estudios técnicos y obra civil necesaria para ello.

PARÁGRAFO 11. Las redes de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones no podrán ir por la misma zanja, deberán preverse zanjas y ductos separados atendiendo a las normas técnicas establecidas.

PARÁGRAFO 12. Las intervenciones y excavaciones para la instalación de las redes de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones serán las que aparezcan en los diseños finales aprobados para la urbanización, teniendo en cuenta los límites de profundidad, los cuales deben construirse de conformidad con la normatividad nacional vigente en la materia.

PARÁGRAFO 13. Para la instalación de las redes de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones se deberán seguir las disposiciones contenidas en el RETIE, el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico en adelante RAS o cualquier otro reglamento técnico que se emita en la materia.

ARTÍCULO 53. INFRAESTRUCTURA PARA EL APROVECHAMIENTO, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS, RESIDUOS PELIGROSOS Y DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN. El manejo de residuos sólidos deberá atender los lineamientos del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos Municipal en adelante PGIRS adoptado mediante Decreto municipal 019 de 2022 a aquella norma que la adicione, modifique, o sustituya, por lo cual el municipio deberá establecer una serie de programas de educación ambiental, separación en la fuente, reciclaje, reúso y reincorporación de materiales. El municipio promoverá la Economía Circular optando por mecanismos de aprovechamiento y gestión integral de los residuos para reducir su impacto en la disposición final.

Se deberá cumplir con las siguientes disposiciones:



1. Aprovechamiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos

Se continuará la disposición final de residuos sólidos en los rellenos sanitarios Parque Ecológico Praderas del Magdalena del municipio de Girardot y Nuevo Mondoñedo del municipio de Bojacá, sin embargo, se incorporarán medias de reducción, reutilización, transformación y aprovechamiento que le apuntan a la reducción de la cantidad de residuos generados por el municipio.

2. Aprovechamiento, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos

El aprovechamiento y disposición de Residuos Peligrosos en adelante RESPEL lo realizan las empresas Ecocapital y Descont, gestores autorizados que no cuentan con sus instalaciones en el territorio municipal, sin embargo, reconociendo el incremento de actividades que generan este tipo de residuos y la oportunidad de negocio que puede traer su gestión integral al municipio, se podrán ubicar algunos puntos de aprovechamiento siempre y cuando sean compatibles con su uso de suelo, cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 25 del Decreto 4741 de 2005 compilado en el Decreto 1076 de 2015, o aquellas normas que los adicionen, modifiquen y sustituyan.

Los RESPEL provenientes del sistema hospitalario seguirán siendo recolectados y tratados por el gestor externo autorizado o aquella empresa que se considere cumple con los requisitos exigidos por la normativa vigente en la materia.

Adicionalmente, para el correcto manejo de RESPEL se deberán instalar Centros de Almacenamiento Temporal de RESPEL para que bajo los Planes de Gestión de Devolución de Productos Posconsumo coordinados por el PGIRS los distribuidores y comercializadores los puedan recolectar, estos Centros deberán ubicarse en parte de los predios descritos en la siguiente tabla.

Tabla 14. Centros de Almacenamiento Temporal de RESPEL.

Centros de Almacenamiento Temporal de RESPEL		
Código Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Ubicación
25290000100000000000000000000000	157-0010345	LA FLOR
25290000100000001000330000000000	157-43367	SAN GREGORIO LT 2
25290000200000001500920000000000	157-3593	EL BOTADERO
25290000100000002014500000000000	157-60460	ESCUELA CHINAUTA LT.171
25290000200000000600490000000000	157-61906	EL AMAURY
25290000200000000800230000000000	10301870108169000 0	EL CARMEN EL PORVENIR SANTA ISABEL
25290000100000000800860000000000	10404040187664000 0	ESCUELA VEREDA BATAN
25290000200000002001330000000000	157-11902	QUEBRAJACHO

Se tendrá que complementar la Gestión Integral de los RESPEL con programas de sensibilización sobre su disposición por parte de la Secretaría de Salud o quien haga sus veces, dirigidos a la comunidad y jornadas de recolección periódicas para prevenir problemáticas de salud pública gestionadas por la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.

Los RESPEL de plaguicidas y agroquímicos no podrán ser enterrados ni incinerados a cielo abierto, ni dispuestos en sitios de disposición final de residuos ordinarios. Solamente podrán eliminarse en condiciones de seguridad a través de instalaciones debidamente autorizadas por las autoridades competentes.

3. Aprovechamiento, tratamiento y disposición final de residuos de construcción y demolición

Los sitios de disposición final o conocidos como escombreras, los puntos limpios, planta de aprovechamiento y/o sitio de disposición final de Residuos de Construcción y Demolición en adelante RCD se ubicarán en aquellos predios resultantes del proyecto *“Estudios de viabilidad de predios, compra de predio, estudios y diseños para un lugar de Disposición final de RCD (Escombrera Municipal) y planta de aprovechamiento de RCD”*

Los predios destinados para almacenamiento, aprovechamiento, puntos limpios y disposición final de RCD deberán cumplir con los lineamientos definidos para estas actividades en la Resolución 472 de 2017 o la norma que la complemente, adicione o sustituya, además, de contar con su respectivo Programa de Manejo Ambiental de RCD radicado y aprobado por la CAR.

4. Disposiciones para las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento de Residuos - ECA

Las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento de Residuos en adelante ECA se definen como *“instalaciones técnicamente diseñadas con criterios de ingeniería y eficiencia económica, dedicadas al pesaje y clasificación de los residuos sólidos aprovechables, mediante procesos manuales, mecánicos o mixtos y que cuenten con las autorizaciones ambientales a que haya lugar”* según el artículo 2.3.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015, de igual forma, las ECA deben cumplir con lo estipulado en el artículo 6 del Decreto 596 de 2016 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Se permitirá la ubicación de ECA en el territorio municipal según el tamaño de estas conforme a lo definido en la Tabla 15 de la Resolución 754 de 2014:

- a. **Pequeña:** área menor a 150 m²
- b. **Mediana:** área entre 150 m² a 999 m²
- c. **Grande:** área igual o mayor a 1.000 m²

Los tres tamaños de ECA son permitidos en las Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios de las que habla el artículo anterior de este Acuerdo e identificadas en el plano FG06A-SISTEMAS ESTRUCTURANTES SERVICIOS PÚBLICOS.

PARÁGRAFO 1. Los datos catastrales de los equipamientos mencionados anteriormente están sujetos a actualizaciones y rectificaciones por parte de la entidad catastral competente. No obstante, se hace claridad que los cambios catastrales no modifican la zonificación, las áreas y los polígonos definidos en el modelo de ocupación.

PARÁGRAFO 2. El municipio realizará las acciones correspondientes para la titulación y/o adquisición de los predios para equipamientos que no son de su propiedad, a través de los diferentes mecanismos de gestión y financiación correspondientes para cada caso en específico.



PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Planeación y la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quienes hagan sus veces, deberán hacer un seguimiento técnico y operativo anual a los predios de disposición final de RCD y materiales de excavación en el municipio.

PARÁGRAFO 4. En el corto plazo la Secretaría de Planeación en conjunto con la Secretaría de Agricultura y Ambiente y EMSERFUSA o quienes hagan sus veces deberán realizar el estudio para definir el lugar donde se ubicará la Escombrera Municipal, realizar los estudios y diseños respectivos para su construcción y operación, e iniciar su operación en el municipio.

PARÁGRAFO 5. Para tramitar cualquier tipo de licencia de proyectos urbanísticos sobre predios que son o han sido objeto de rellenos/sitios de disposición final de residuos preexistentes, los propietarios deberán certificar haber finalizado la etapa de seguimiento y evaluación del respectivo PMA radicado ante la CAR bajo un concepto favorable de Secretaría de Agricultura y Ambiente o quienes hagan sus veces, realizar los estudios de suelo pertinentes y cumplir con el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

PARÁGRAFO 6. La Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces, deberá promover un programa de separación en la fuente y garantizar la implementación de diferentes mecanismos de aprovechamiento de residuos orgánicos (compostaje, biodigestores) y el reciclaje de materiales aprovechables, con el fin de mejorar las condiciones de saneamiento en el municipio.

PARÁGRAFO 7. Las ECA y las chatarreras deberán contar con su respectivo registro ante la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces en el censo de ECA, incluido en el PGIRS para su construcción y operación.

ARTÍCULO 54. SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL. Fusagasugá tendrá como ejes estructurales de su crecimiento económico los sectores de la industria, agroindustria, turismo, economía del cuidado y la salud, educación e industrias creativas y culturales, definidos de la siguiente manera:

1. Clúster agroindustrial

Fusagasugá consolidará una cadena de valor agroindustrial robusta en la que los eslabones de producción, acopio, procesamiento, comercialización y exportación tengan zonas de operación definidas en el territorio.

Se deberán generar circuitos económicos en donde la producción primaria tenga siempre un mínimo de transformación antes de salir del municipio, generando valor agregado a los productos agropecuarios de Fusagasugá y la Provincia del Sumapaz.

La delimitación del clúster agroindustrial se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.

2. Clúster turístico

Fusagasugá será un epicentro del turismo en todas sus modalidades, haciendo énfasis en el turismo cultural y de naturaleza.

Se deberá resaltar la producción viverista del municipio como uno de los atractivos turísticos por excelencia.

La delimitación del clúster turístico se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.



3. Clúster de la economía del cuidado y la salud

Fusagasugá está experimentando una inversión de la pirámide poblacional que está ocasionando un envejecimiento de la población municipal, por lo cual, el municipio adaptará su organización en torno a las nuevas necesidades que deben ser suplidas por el mercado interno del segmento de adulto mayor en materia de servicios de bienestar, el cuidado y la salud.

La delimitación del clúster de la economía del cuidado y la salud se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.

4. Clúster de educación

El municipio ofertará productos y servicios educativos, especializando su demanda interna y ofertándolos a toda la región.

Se consolidará una ciudadela universitaria que atraiga población joven al municipio, generando un impacto directo sobre la inversión de la pirámide poblacional y el dinamismo de los establecimientos de comercio y servicios aledaños y conexos a la actividad educativa.

La delimitación del clúster de educación se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.

5. Clúster de actividades creativas y culturales

Fusagasugá deberá generar condiciones para la creación, producción y distribución de bienes y servicios creativos y culturales, por medio de actividades relacionadas con las artes y patrimonio, industrias creativas y culturales, software de contenidos y todo aquello relacionado con las tecnologías de la información y comunicación.

La delimitación del clúster de actividades creativas y culturales se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.

6. Clúster Industrial

El suelo suburbano industrial deberá destinarse para actividades industriales de bajo impacto.

La delimitación del clúster industrial se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con el artículo 23 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, los concejos municipales, por iniciativa de la Administración Municipal, previo concepto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, o por iniciativa de este último, podrán declarar como atractivos turísticos de utilidad pública e interés social aquellas zonas urbanas, de expansión o rurales, ecosistemas, paisajes, plazas, vías, monumentos, construcciones y otros que deban desarrollarse con sujeción a planes especiales, adquirirse por el Estado o preservarse, restaurarse o reconstruirse, que igualmente deberán ser incluidos en el renglón turístico del siguiente plan de desarrollo municipal.

En todo caso, en la declaratoria de atractivo turístico se garantizarán los derechos adquiridos y las situaciones jurídicas de carácter particular y concreto en tanto estén

vigentes o hayan sido consolidadas adoptando las medidas de manejo correspondientes.

Los efectos de la declaratoria de atractivo turístico serán los contenidos en el artículo 24 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. Para los proyectos turísticos especiales de que trata el Decreto 1155 de 2020, deberán dar cumplimiento a las normas urbanísticas definidas en el POT o surtir los procedimientos definidos en el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997; en caso de requerirse modificación excepcional como lo establece el artículo 2.2.4.10.2.5 del Decreto 1155 de 2020, el interesado suministrará la información respectiva y acordará con el municipio los mecanismos de cooperación para adelantar dicha modificación.

PARÁGRAFO 3. Se podrán establecer puntos de control turístico previo concepto favorable emitido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, en los accesos a los sitios y atractivos turísticos declarados por el Concejo Municipal, con el fin de promover el cumplimiento de las capacidades de carga o límites establecidos para la protección de los atractivos turísticos, De conformidad con el reglamento que para este efecto expida el respectivo concejo municipal.

La tarifa que establezca el Concejo Municipal, para el punto de control turístico será proporcional y admitirá criterios distributivos, por ejemplo, tarifas diferenciales que, en todo caso, no podrán superar el equivalente a dos salarios mínimos legales diarios, y se aplicará a los turistas y excursionistas que ingresen al sitio y/o atractivo turístico.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con el artículo 25 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, los recursos que se obtengan por concepto del punto de control turístico formarán parte del presupuesto de rentas y gastos del municipio y se destinarán exclusivamente a mejorar, adecuar, mantener, conservar o salvaguardar los atractivos turísticos del municipio, así como al funcionamiento del punto de control turístico con miras a su sostenibilidad. En la reglamentación que expida el concejo municipal, estarán exentos de la tarifa que se establezca para el punto de control turístico los habitantes en los territorios colindantes con el atractivo y las personas con discapacidad.

PARÁGRAFO 5. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 2068 de 2020 que modifica la Ley 300 de 1996 y aquellas normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, el municipio articulará estrategias de sostenibilidad y protección ambiental de los destinos y atractivos turísticos en trabajo conjunto con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y se vinculará a la Iniciativa Mundial de Turismo y Plásticos, liderada por la Organización Mundial del Turismo y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, con el objetivo de fomentar la sostenibilidad y la protección ambiental de los destinos y atractivos turísticos.

PARÁGRAFO 6. Con el propósito de fortalecer y consolidar los clústeres a los que se refiere este artículo, en el marco de la reglamentación del presente Acuerdo, la administración municipal adoptará las condiciones normativas e incentivos diferenciales para cada clúster de acuerdo con las vocaciones productivas de los distintos territorios.



PARÁGRAFO 7. La Oficina de Turismo y la Secretaría de Cultura o quienes hagan sus veces en coordinación con la Secretaría de Planeación, o quien haga sus veces, presentarán al Concejo Municipal en el corto plazo el proyecto de Acuerdo para reglamentar la actividad turística, en especial lo dispuesto en los parágrafos 1, 3 y 4 del presente artículo, así como definir la localización de las infraestructuras turísticas, las condiciones normativas y sus características.

ARTÍCULO 55. CAMINO DE LA ALTAGRACIA. El Camino de La Altagracia es un recorrido cultural e histórico que busca resaltar las tradiciones de Fusagasugá, promoviendo la identidad y arraigo de los ciudadanos con el territorio. El Camino de La Altagracia forma parte estructurante del presente Acuerdo y su trayecto está delimitado en los planos FG01-PLANO DE MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO y FU08-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANA.

Este proyecto contempla las siguientes intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y paisajísticas:

- a. Rediseño, adecuación y construcción de andenes, teniendo en cuenta los símbolos de Fusagasugá y, especialmente, la cultura indígena de los Sutagaos.
- b. Rediseño, adecuación y construcción de mobiliario en el espacio público que garantice y promueva el derecho a la ciudad para los habitantes del municipio y los turistas a lo largo de todo el recorrido.
- c. Implantación de árboles nativos que generen sombra a lo largo del camino, ya sea en los andenes, los separadores u otros elementos de la estructura de los perfiles viales.
- d. Garantizar la presencia de plantas nativas de porte medio y bajo en todo el recorrido, fortaleciendo así la connotación de "*Ciudad Jardín de Colombia*".
- e. Construcción de estatuas, fuentes, monumentos, plazas, plazoletas y/o estructuras a lo largo del recorrido que representen los símbolos de Fusagasugá y, especialmente, la cultura indígena de los Sutagaos.
- f. Intervención de las fachadas de los bienes inmuebles públicos y privados para lograr un recorrido uniforme y agradable desde el punto de vista paisajístico.
- g. Instalación de sitios de información turística, señalética turística, mapas y carteles tanto análogos como digitales con información artística, gastronómica, cultural, histórica y demás información relevante de la ciudad para los habitantes del municipio y los turistas a lo largo de todo el recorrido.
- h. Otras intervenciones urbanísticas, arquitectónicas y paisajísticas que promuevan la consolidación del Camino de La Altagracia como uno de los ejes centrales del desarrollo urbano del municipio.

PARÁGRAFO 1. La implementación del proyecto estratégico del Camino de La Altagracia del que habla el numeral 2 de este Artículo podrá desarrollarse mediante el mecanismo establecido en el ARTÍCULO 233, que se refiere a las ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES (AUI) Y MACROPROYECTOS URBANOS, así como por medio de otros mecanismos de planificación, gestión y financiación descritos en el TÍTULO IX de este Acuerdo que se refiere a los INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN TERRITORIAL, o mediante la concurrencia de varios de estos.

CAPÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

ARTÍCULO 56. NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES. Se definen en los siguientes subcapítulos y artículos las normas urbanísticas estructurales que permiten reglamentar el Componente General de la Revisión y Ajuste del POT.

SUBCAPÍTULO 1. NORMA URBANÍSTICA ASOCIADA A LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 57. NORMA URBANÍSTICA ASOCIADA A LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. Son aquellas normas asociadas a las áreas de conservación y protección ambiental de nivel municipal y aquellas incorporadas desde la formulación del POMCA del río Sumapaz definidas en el ARTÍCULO 10 del presente Acuerdo, así como los elementos complementarios a las Áreas de Conservación y Protección Ambiental asociadas a los parques y zonas verdes ubicadas en suelo urbano, de expansión y rural. Se definen las normas urbanísticas de las siguientes áreas y/o zonas:

- Áreas Forestales Protectoras y de las áreas complementarias para la conservación del POMCA
- Áreas Forestales Protectoras-Productoras
- Rondas Hídricas ubicadas en suelo Urbano, de Expansión y Rural
- Zonas de Recarga de Acuíferos
- Áreas de Importancia Ambiental del POMCA
- Zonas de Protección por Amenaza y Riesgo para la localización de asentamientos humanos
- Áreas de Restauración y Rehabilitación
- Áreas de Uso Sostenible
- Elementos complementarios a las Áreas de Conservación y Protección Ambiental asociadas a los parques y zonas verdes ubicadas en suelo urbano, de expansión y rural.

PARÁGRAFO 1. La Oficina de Turismo con apoyo de las Secretarías municipales de Planeación, Agricultura y Ambiente, Educación y de Cultura o quienes hagan sus veces deberán reglamentar en el corto plazo, las actividades con fines turísticos que se desarrollen en estas zonas.

PARÁGRAFO 2. La Oficina de Turismo o quien haga sus veces, en la vigencia de esta revisión y ajuste del POT, en conjunto con la comunidad formulará el Plan de Uso Público o Ecoturístico de las Áreas de Conservación y Protección Ambiental que exija la CAR.

ARTÍCULO 58. NORMA URBANÍSTICA DE LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS Y DE LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS PARA LA CONSERVACIÓN POMCA. Las áreas forestales protectoras definidas en el municipio y las áreas complementarias para la conservación definidas por el POMCA Río Sumapaz tendrán el siguiente régimen de usos:



Tabla 15. Ficha normativa FN-01. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS Y ÁREAS COMPLEMENTARIAS PARA LA CONSERVACIÓN POMCA.

Áreas Forestales Protectoras y Áreas complementarias para la conservación POMCA	
Descripción	
Son aquellas cuya finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.	
Usos	
Uso Principal	Conservación de flora y recursos conexos.
Usos Compatible	Rehabilitación ecológica e investigación controlada. Sistemas de Alerta Temprana.
Usos Condicionados	Ecoturismo y etnoturismo. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (excluyendo infraestructuras primarias de acueducto, alcantarillado y de gestión integral de residuos)
Usos Prohibidos	Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas sin permiso de aprovechamiento forestal, quemas, caza y pesca. Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.
Condicionamiento de los usos en las Áreas Forestales Protectoras y Áreas complementarias para la conservación POMCA	
<ol style="list-style-type: none"> No se permite en esta área el aprovechamiento forestal con fines de explotación económica. Se permite el aprovechamiento de productos forestales no maderables, que no implique la tala del bosque ni la alteración de los ecosistemas. Recreación Pasiva <i>“Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas”.</i> Se deberá cumplir con la siguiente normativa: <ol style="list-style-type: none"> Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecológica. Los predios no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada como la Unidad Agrícola Familiar – UAF, De conformidad con lo establecido en el Plano FR6- UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR y en ningún caso, podrá tener usos diferentes a los establecidos en esta ficha. El área que ocupen los miradores, observatorios e instalaciones complementarias a los usos de esta zona se definirán conforme a los resultados de los estudios de capacidad de carga del suelo y no podrán ser mayores a 100 m². 	



Áreas Forestales Protectoras y Áreas complementarias para la conservación POMCA

8. Se deberán implementar e incentivar medidas que promuevan la sostenibilidad, como el aprovechamiento de aguas lluvias, implementación de energías alternativas y construcción sostenible, entre otras.
9. Las instalaciones necesarias deberán ser construcciones sostenibles; de esta forma, debe construirse en materiales renovables, acordes con el entorno o ecosistema. Constituyen materiales renovables aquellos que son producidos con materias primas cultivables y/o de crianza animal, como madera, fibras vegetales, cueros y fibras animales. Para la utilización de materiales renovables se debe certificar la producción, de tal manera que pueda garantizarse la continuidad de la renovación. Se pueden utilizar directamente como materiales de construcción, o como materias primas para productos procesados para la construcción, la madera, el caucho natural, la guadua, el corcho y otros productos vegetales renovables.
10. Se debe evitar el manejo de cubiertas con acabados en teja de fibrocemento y manejar conceptos de arquitectura bioclimática en la que se optimicen los recursos naturales.
11. Se debe integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural, por lo cual se debe priorizar el uso de madera, fundamentalmente.
12. *Ecoturismo y etnoturismo*
 - a. La actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. El Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

Son pautas para el desarrollo de ecoturismo las siguientes:

 - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
 - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
 - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
 - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
 - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.
13. Las instalaciones públicas rurales destinadas a brindar servicios de educación básica y puestos de salud a los pobladores rurales a escala local preexistentes podrán seguir funcionando en estas zonas, no se podrán ubicar nuevos equipamientos diferentes a los ya existentes en estas zonas.
14. Los cerramientos tendrán una altura máxima 2,50 m en cerca viva nativa en predios que colinden con áreas forestales protectoras, protectoras-productoras, de uso sostenible, de restauración y rehabilitación, zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos, agropecuarias tradicionales, semi-intensivas o semi-mecanizadas. En caso de que el predio colinde con otras categorías de uso los cerramientos tendrán una altura máxima 2,50 m en cerca viva o malla/reja garantizando el 90% de visibilidad. Sobre las vías de primer y segundo orden el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio.
15. Se deberán tramitar los permisos y licencias ambientales correspondientes para las ampliaciones y construcciones de las vías existentes y proyectadas que se localicen en los suelos de conservación y protección ambiental



ARTÍCULO 59. NORMA URBANÍSTICA DE LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS. Las áreas forestales protectoras-productoras definidas en el municipio tendrán el siguiente régimen de usos:

Tabla 16. Ficha normativa FN-02. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS.

Áreas Forestales Protectoras-Productoras	
Descripción	
Son aquellas cuya finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.	
Usos	
Uso Principal	Conservación y establecimiento forestal.
Usos Compatible	Recreación pasiva o contemplativa. Rehabilitación e investigación controlada. Sistemas de Alerta Temprana.
Usos Condicionados	Agroforestería, silvoagricultura y silvicultura. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Glamping. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (excluyendo infraestructuras primarias)
Usos Prohibidos	Agropecuaria mecanizada, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas sin permiso de aprovechamiento forestal, quemas, caza y pesca. Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.
Condicionamiento de los usos en las Áreas forestales Protectoras-Productoras	
<ol style="list-style-type: none"> Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal. Las infraestructuras permitidas están asociadas a construcciones de acopio y comercialización de la madera. Estas infraestructuras deberán construirse en materiales renovables, evitando hechos en Eternit y deberá contar con redes de servicios públicos e infraestructuras necesarias para el acopio, tratamiento de ser necesario y con la infraestructura para la disposición de aguas residuales. Recreación Pasiva <i>“Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas”.</i> Se deberá cumplir con la siguiente normativa: <ol style="list-style-type: none"> Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecológica. 	



Áreas Forestales Protectoras-Productoras

6. Los predios no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada como la Unidad Agrícola Familiar – UAF, De conformidad con lo establecido en el Plano FR6- UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR y en ningún caso, podrá tener usos diferentes a los establecidos en esta ficha.
7. El área que ocupen los miradores, observatorios e instalaciones complementarias a los usos de esta zona se definirán conforme a los resultados de los estudios de capacidad de carga del suelo y no podrán ser mayores a 100 m².
8. Se deberán implementar e incentivar medidas que promuevan la sostenibilidad, como el aprovechamiento de aguas lluvias, implementación de energías alternativas y construcción sostenible, entre otras.
9. Las instalaciones necesarias deberán ser construcciones sostenibles; de esta forma, debe construirse en materiales renovables, acordes con el entorno o ecosistema. Constituyen materiales renovables aquellos que son producidos con materias primas cultivables y/o de crianza animal, como madera, fibras vegetales, cueros y fibras animales. Para la utilización de materiales renovables se debe certificar la producción, de tal manera que pueda garantizarse la continuidad de la renovación. Se pueden utilizar directamente como materiales de construcción, o como materias primas para productos procesados para la construcción, la madera, el caucho natural, la guadua, el corcho y otros productos vegetales renovables.
10. Se debe evitar el manejo de cubiertas con acabados en teja de fibrocemento y manejar conceptos de arquitectura bioclimática en la que se optimicen los recursos naturales.
11. Se debe integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural, por lo cual se debe priorizar el uso de madera, fundamentalmente.
12. *Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo*

- a. La actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. El Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

Son pautas para el desarrollo del ecoturismo las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
 - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
 - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
 - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
 - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irruman en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.
- b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.

En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar 100 m² de área ocupada y construida.



Áreas Forestales Protectoras-Productoras

- c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.
 - d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.
13. Las instalaciones públicas rurales destinadas a brindar servicios de educación básica y puestos de salud a los pobladores rurales a escala local preexistentes podrán seguir funcionando en estas zonas, no se podrán ubicar nuevos equipamientos de los ya existentes en estas zonas.
14. Los cerramientos tendrán una altura máxima 2,50 m en cerca viva nativa en predios que colinden con áreas forestales protectoras, protectoras-productoras, de uso sostenible, de restauración y rehabilitación, zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos, agropecuarias tradicionales, semi-intensivas o semi-mecanizadas. En caso de que el predio colinde con otras categorías de uso los cerramientos tendrán una altura máxima 2,50 m en cerca viva o malla/reja garantizando el 90% de visibilidad. Sobre las vías de primer y segundo orden el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio.
15. Se deberán tramitar los permisos y licencias ambientales correspondientes para las ampliaciones y construcciones de las vías existentes y proyectadas que se localicen en los suelos de conservación y protección ambiental

ARTÍCULO 60. NORMA URBANÍSTICA DE LAS RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL. Son las normas de uso del suelo para las rondas hídricas de los cuerpos hídricos identificados en el municipio por el IGAC, la CAR y la administración municipal, al igual que sus nacimientos. Para las rondas hídricas del municipio, se deberán seguir las siguientes disposiciones:

1. Directrices para las rondas hídricas

Las directrices para las rondas hídricas serán las siguientes:

- a. Las rondas de los cuerpos hídricos presentes en el suelo urbano serán de 30 m para todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes a partir de la cota máxima de inundación.
- b. Para el suelo de expansión y suelo rural, se exigen 30 metros de ronda a partir de la cota máxima de inundación de todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes.
- c. En el caso de los nacimientos de agua, se establece una distancia no inferior a 100 metros de redonda medidos a partir de la periferia de nacimiento.

2. Parámetros para el acotamiento de las rondas hídricas

Los estudios de cota máxima de inundación deberán cumplir lo dispuesto en la "Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia" adoptada por la Resolución MADS 957 del 2018.

De acuerdo con los resultados del estudio de acotamiento y como lo establece la "Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia" en los casos que el componente hidrológico comprenda una extensión mayor a 30 metros, a partir del cauce permanente o de la línea de mareas máximas, "la faja paralela" será igual a 30 metros y la extensión restante formará parte del "área de protección o conservación aferente" junto con los otros dos componentes. En caso contrario que el componente hidrológico comprenda una extensión menor a 30 metros, "la faja paralela" corresponderá



a la extensión que haya dado el componente hidrológico, y el “área de protección o conservación aferente” corresponderá con el área complementaria obtenida desde la envolvente que integra los otros dos componentes (geomorfológico y ecosistémico), el área restante se podrá desarrollar acorde al tratamiento y área de actividad en donde se localice el respectivo predio.

De conformidad con el Decreto 2245 de 2017 que adicionó la sección 3A al Decreto nacional 1076 de 2015, la CAR como Autoridad Ambiental competente en la jurisdicción del municipio define el límite físico de la ronda hídrica de los cuerpos de agua en su jurisdicción. Estos acotamientos se considerarán parte integral de este Acuerdo y las rondas delimitadas acogerán los usos definidos en este artículo. Las rondas hídricas de los cuerpos de agua se redelimitarán una vez se realicen los estudios de cota máxima de inundación y estos sean adoptados por la Autoridad Ambiental Competente.

La CAR mediante la Resolución DGEN No. 20227000085 de 2022 define el orden de prioridades para el inicio del acotamiento de las rondas hídricas en su jurisdicción, estableciendo las subzonas hidrográficas del Rio Panches y Rio Cuja en el lugar 20 y 31 respectivamente. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá realizar la gestión ante la CAR para el acotamiento de las rondas de las fuentes hídricas acorde a la priorización realizada. Los cuerpos hídricos priorizados para estudios de cota máxima de inundación por ocurrencia de este fenómeno por parte del municipio son las quebradas La Parroquia, Los Curos, Coburgo y Los Sauces (Arrastradero).

3. Régimen de usos de las rondas hídricas

Los usos para las áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general se compatibilizan con los definidos en el Acuerdo 016 de 1998 de la CAR para estas áreas, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Las rondas hídricas de cuerpos de agua del municipio tienen el siguiente régimen de usos del suelo:

Tabla 17. Ficha normativa FN-03. RONDAS HÍDRICAS UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL.

Rondas hídricas de los cuerpos de agua	
Descripción	
Comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.	
Usos	
Uso Principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para su protección. Forestal Protector.
Usos Compatible	Recreación pasiva o contemplativa. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Infraestructura para educación ambiental. Sistemas de Alerta Temprana.
Usos Condicionados	Infraestructura para captación de aguas. Infraestructura para incorporación de vertimientos (siempre y cuando no se realice sobre los nacimientos). Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre. Ecoturismo y etnoturismo. Aprovechamiento de especies forestales no maderables. Aprovechamiento de productos forestales secundarios. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire).
Usos Prohibidos	Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados
Condicionamiento de los usos en las Rondas hídricas de los cuerpos de agua	
1. La infraestructura complementaria de servicios públicos específicamente la captación de agua y el manejo de residuos líquidos quedarán sujetos a los permisos ambientales definidos en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo.	



Rondas hídricas de los cuerpos de agua

2. Se restringe el uso de servicios públicos exclusivamente a las infraestructuras de captación de aguas o incorporación de vertimientos en zonas de ronda.
3. Cuando las fuentes hídricas requieran de procesos de adecuación hidráulica o control de inundaciones, se definirán áreas para tal fin, acorde a las directrices que defina la autoridad ambiental.
4. El aprovechamiento de material de arrastre estará supeditado a la existencia del otorgamiento del polígono minero, por la autoridad minera respectiva y deben contar con el respectivo PMA aprobado por la autoridad ambiental, en concordancia con la sentencia SU 095 de 2018
5. En el área de ronda hídrica no se permitirán la construcción de infraestructuras relacionadas con piscinas, áreas de parqueo y demás obras que alteren el cauce y la vocación propia de la zona de ronda hídrica.

6. *Recreación Pasiva*

“Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas”.

Se deberá cumplir con la siguiente normativa:

- a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua.
- b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración.
- c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.
- d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.

7. *Ecoturismo y etnoturismo*

- a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. El Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.



Rondas hídricas de los cuerpos de agua

- 8.** Se deberán tramitar los permisos y licencias ambientales correspondientes para las ampliaciones y construcciones de las vías existentes y proyectadas que se localicen en los suelos de conservación y protección ambiental

PARÁGRAFO 1. Los asentamientos humanos ilegales que se ubican sobre la ronda hídrica deberán surtir el procedimiento descrito en el CAPÍTULO IV del presente Acuerdo y definir en conjunto con la Administración Municipal las estrategias de restauración y/o rehabilitación que correspondan.

PARÁGRAFO 2. Para cumplir con lo definido en el presente artículo para el suelo urbano, se deberán tener en cuenta las siguientes condicionantes:

- Aquellos predios en suelo urbano que fueron objeto de licencia de urbanización ejecutada, bajo las condiciones normativas del Acuerdo 029 de 2001 y desarrollados al amparo de esta, sobre áreas de ronda menores a 30 m, mantendrán sus derechos adquiridos acorde a la licencia otorgada.
- Las licencias de construcción y/o urbanización vigentes sin ejecutar que se encuentren sobre áreas de ronda menores a 30 m anteriores a la expedición del presente Acuerdo, deberán desarrollarse acorde a la licencia.
- Para las construcciones en suelo urbano que fueron objeto de licencia de construcción ejecutada bajo las condiciones normativas del Acuerdo 029 de 2001 y desarrollados al amparo de esta, sobre áreas de ronda hídrica solo se permitirán arreglos locativos o de ser necesario reforzamiento estructural de la vivienda y no será objeto de licencia alguna que modifique su índice de construcción actual, número de pisos u otro tipo de licencia que lleve a procesos de ampliación o nuevas construcciones.
- Aquellos predios en suelo urbano no desarrollados y no licenciados a la fecha de la expedición del presente Acuerdo, deberán presentar al momento de la solicitud de las licencias de urbanización y/o construcción en sus proyectos, el estudio de acotamiento o acoger los 30 m de las fuentes hídricas medidos a partir de la cota máxima de inundación, tal como se establece en el presente artículo.

PARÁGRAFO 3. En el suelo rural se deberá mantener una cobertura boscosa no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua, de conformidad a lo definido en el artículo 3 del Decreto 1449 de 1977 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 4. En el suelo de expansión se exigen 30 metros de ronda a partir de la cota máxima de inundación de todos los cuerpos hídricos permanentes e intermitentes o en su defecto, podrán realizar los estudios de acotamiento para su redelimitación dentro del proceso de formulación y concertación del respectivo Plan Parcial.

ARTÍCULO 61. NORMA URBANÍSTICA DE LAS ZONAS DE RECARGA DE ACUÍFEROS. Las zonas de recarga de acuíferos definidas en el municipio tendrán el siguiente régimen de usos:



Tabla 18. Ficha normativa N-04. ZONAS DE RECARGA DE ACUÍFEROS.

Zonas de Recarga de Acuíferos	
Descripción	
<p>Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del Bosque de Niebla 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.</p> <p>La función de recarga se da en suelos no urbanizados y no compactados; y los usos permitidos deben favorecer la retención del agua, y asegurar su no contaminación. El balance en los niveles de los acuíferos permite el aporte del recurso y la estabilidad en las propiedades estructurales del suelo. El grado de presión sobre el acuífero permitirá establecer la flexibilidad del manejo de la zona de recarga respectiva.</p>	
Usos	
Uso Principal	Forestal protector con especies nativas.
Usos Compatible	Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura para Educación ambiental. Sistemas de Alerta Temprana.
Usos Condicionados	Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Glamping. Agropecuario tradicional. Equipamientos rurales. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de piscicultura y extracción de material de arrastre. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos).
Usos Prohibidos	Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados
Condicionamiento de los usos en las Zonas de Recarga de Acuíferos	
<ol style="list-style-type: none"> 1. La infraestructura de servicios públicos específicamente la captación de agua y el manejo de residuos líquidos quedarán sujetos al permiso de la autoridad ambiental competente, así como la construcción de PTAR o PTAP requeridas. 2. La infraestructura debe asegurar una impermeabilización mínima del suelo de manera que no se afecten los procesos de infiltración y debe asegurar que no se generan contaminantes que puedan infiltrarse al agua subterránea. 3. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal. 4. <i>Recreación Pasiva</i> <p><i>“Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas”.</i></p> <p>Se deberá cumplir con la siguiente normativa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua. b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración. c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces. d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público. 5. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces. 	



Zonas de Recarga de Acuíferos

6. Se podrá realizar la poscosecha y transformación de los productos de las actividades asociadas a la agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura.
7. Los predios no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada como la Unidad Agrícola Familiar – UAF, De conformidad con lo establecido en el Plano FR6- UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR y en ningún caso, podrá tener usos diferentes a los establecidos en esta ficha.
8. Se deberán implementar e incentivar medidas que promuevan la sostenibilidad, como el aprovechamiento de aguas lluvias, implementación de energías alternativas y construcción sostenible, entre otras.
9. Solo se permite la construcción de vivienda rural dispersa en las áreas que se superpongan con las destinadas para las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.

10. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo

- a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.

- b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.

En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.

- c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.
 - d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.
11. Se deberán tramitar los permisos y licencias ambientales correspondientes para las ampliaciones y construcciones de las vías existentes y proyectadas que se localicen en los suelos de conservación y protección ambiental



PARÁGRAFO 1. En las Zonas de Recarga de Acuíferos se definirá la construcción de equipamientos rurales nuevos diferentes a los definidos en el ARTÍCULO 186 que trata del SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS RURALES y el ARTÍCULO 187 que trata de EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN LA RURALIDAD, acorde a las necesidades propias de cada sector, sustentado en la presentación de estudios técnicos que lo soporten y deberán seguir las normas urbanísticas definidas en la ficha normativa de las ÁREAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS a la que se refiere el ARTÍCULO 207.

ARTÍCULO 62. NORMA URBANÍSTICA DE LAS ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL POMCA. Las áreas de importancia ambiental POMCA definidas en el municipio tendrán el siguiente régimen de usos:

Tabla 19. Ficha normativa FN-05. ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL POMCA

Áreas de importancia Ambiental POMCA	
Descripción	
En la cuenca del Río Sumapaz para la jurisdicción del municipio las Áreas de Importancia Ambiental (AIA) comprenden zonas de humedales, rondas hídricas, cuerpos de agua y las denominadas Otras Áreas de Importancia Ambiental (OAIA), otras subzonas identificadas de interés para la protección de la biodiversidad y otras subzonas identificadas de interés para la protección de la vegetación natural existente. Estas áreas comprenden otras subzonas identificadas de interés para la protección de la vegetación natural existente y otras subzonas identificadas de interés para la protección de la biodiversidad.	
Usos	
Uso Principal	Forestal protector con especies nativas. Mantenimiento de la vegetación natural existente y conservación de las coberturas forestales
Usos Compatible	Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Recreación pasiva o contemplativa. Infraestructura para Educación ambiental. Sistemas de Alerta Temprana.
Usos Condicionados	Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Siembra directa, siembras en contorno o en curvas de nivel implementando prácticas de protección y/o recuperación del suelo como labranza mínima. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos).
Usos Prohibidos	Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados
Condicionamiento de los usos en las Áreas de importancia Ambiental POMCA	
<ol style="list-style-type: none"> 1. La infraestructura de servicios públicos específicamente la captación de agua y el manejo de residuos líquidos quedarán sujetos al permiso de la autoridad ambiental competente, así como la construcción de PTAR o PTAP requeridas. 2. La infraestructura debe asegurar una impermeabilización mínima del suelo de manera que no se afecten los procesos de infiltración y debe asegurar que no se generan contaminantes que puedan infiltrarse al agua subterránea. 3. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal. 4. <i>Recreación Pasiva</i> <p><i>“Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas”.</i></p> <p>Se deberá cumplir con la siguiente normativa:</p> <ol style="list-style-type: none"> e. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín 	



Áreas de importancia Ambiental POMCA

- ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua.
- f. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración.
 - g. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.
 - h. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.
5. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
 6. Se podrá realizar la poscosecha y transformación de los productos de las actividades asociadas a la agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura.
 7. Los predios no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada como la Unidad Agrícola Familiar – UAF, de conformidad con lo establecido en el Plano FR6- UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR y en ningún caso, podrá tener usos diferentes a los establecidos en esta ficha.
 8. Se deberán implementar e incentivar medidas que promuevan la sostenibilidad, como el aprovechamiento de aguas lluvias, implementación de energías alternativas, entre otras.
 9. En las Otras Áreas de Importancia Ambiental (OAIA) identificadas en las FG04-PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL se reconoce la infraestructura asociada a las actividades existentes.
 10. *Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo*
 - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, las siguientes:

 - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
 - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
 - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
 - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
 - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.
 - b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.
11. Se deberán tramitar los permisos y licencias ambientales correspondientes para las ampliaciones y construcciones de las vías existentes y proyectadas que se localicen en los suelos de conservación y protección ambiental



ARTÍCULO 63. NORMA URBANÍSTICA ASOCIADA A LAS ZONAS DE PROTECCIÓN POR AMENAZA Y RIESGO PARA LA LOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. Las Zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos son las definidas en el numeral 9 del ARTÍCULO 10 de este Acuerdo, para las cuales se define el siguiente régimen de usos:

Tabla 20. Ficha normativa FN-06. ZONAS DE PROTECCIÓN POR AMENAZA Y RIESGO PARA LA LOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos	
Descripción	
Conforme con lo estipulado en el Literal a del Numeral 2.3 del artículo 23 del Decreto 1807 de 2014 deberán estar identificadas dentro de las áreas de conservación y protección ambiental aquellas sin ocupar zonificadas en los estudios básicos como amenaza alta, en las que la información sobre intensidad y recurrencia o registros históricos de los fenómenos por movimientos en masa, avenidas torrenciales o inundación evidencian que la determinación de las medidas de reducción son insuficientes en el tiempo para garantizar el desarrollo de procesos de urbanización.	
Usos	
Uso Principal	Forestal protector. Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para su protección.
Usos Compatible	Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos.
Usos Condicionados	Aprovechamiento forestal de productos forestales no maderables. Aprovechamiento de productos forestales secundarios. Captación de aguas. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire).
Usos Prohibidos	Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados
Condicionamiento de los usos en las Zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos	
<ol style="list-style-type: none"> 1. No se permite en esta área el aprovechamiento forestal de productos maderables. 2. Se permite el aprovechamiento de productos forestales no maderable, que no implique la tala del bosque ni la alteración de los ecosistemas. 3. Solo se podrán utilizar especies nativas y pasto vetiver para los procesos de reforestación, restauración y rehabilitación. 4. Se deberán tramitar todos los permisos ambientales definidos en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo. 5. Se deberán tramitar los permisos y licencias ambientales correspondientes para las ampliaciones y construcciones de las vías existentes y proyectadas que se localicen en los suelos de conservación y protección ambiental. 	

ARTÍCULO 64. NORMA URBANÍSTICA DE LAS ÁREAS DE RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN Y DE LAS ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA. Las áreas de restauración y rehabilitación definidas por el municipio y las áreas de restauración ecológica definidas por el POMCA tendrán el siguiente régimen de usos:

Tabla 21. Ficha normativa FN-07. ÁREAS DE RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN Y ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA POMCA

Áreas de Restauración y Rehabilitación y Áreas de Restauración Ecológica POMCA	
Descripción	
Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde su objetivo principal es la restauración y conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, así como la protección las coberturas naturales presentes en las zonas consideradas estratégicas para el manejo de las zonas de recuperación para la preservación (relictos de bosque andino y subandino), sobre la base de la investigación científica y que serán objeto de restauración ecológica. De igual forma, se encuentran las áreas que han sido degradadas y que requieren protección de la biodiversidad; y las áreas que han sido degradadas y que requieren prácticas de manejo sostenible.	
Usos	
Uso Principal	Recuperación y conservación de los cuerpos de agua y sus recursos conexos.



Áreas de Restauración y Rehabilitación y Áreas de Restauración Ecológica POMCA	
Usos Compatible	Recreación pasiva o contemplativa. Ecoturismo y etnoturismo. Restauración y rehabilitación ecológica. Investigación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Investigación científica y monitoreo. Infraestructura para educación ambiental. Reforestación con especies nativas acordes al bioclima de la zona. Sistemas de Alerta Temprana.
Usos Condicionados	Agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Captación de aguas. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados. Deportes de aventura. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos)
Usos Prohibidos	Agropecuaria mecanizada, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.
Condicionamiento de los usos en las Áreas de Restauración y Rehabilitación y Áreas de Restauración Ecológica POMCA	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal. 2. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces. 3. Para realizar la reforestación de estas zonas se deberán utilizar especies nativas. 4. <i>Recreación Pasiva</i> <p><i>“Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas”.</i></p> <p>Se deberá cumplir con la siguiente normativa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua. b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración. c. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces. d. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público. 5. No se permite generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa. 6. No se permite afectar zonas de ronda hídrica u otras que presenten fragilidad o importancia ecosistémica. 7. Los predios no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada como la Unidad Agrícola Familiar – UAF, De conformidad con lo establecido en el Plano FR6-UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR y en ningún caso, podrá tener usos diferentes a los establecidos en esta ficha. 8. El área que ocupen los miradores, observatorios e instalaciones complementarias a los usos de esta zona se definirán conforme a los resultados de los estudios de capacidad de carga del suelo y no podrán ser mayores a 100 m². 	



Áreas de Restauración y Rehabilitación y Áreas de Restauración Ecológica POMCA

9. Se deberán implementar e incentivar medidas que promuevan la sostenibilidad, como el aprovechamiento de aguas lluvias, implementación de energías alternativas y construcción sostenible, entre otras.
10. Las instalaciones necesarias deberán ser construcciones sostenibles; de esta forma, debe construirse en materiales renovables, acordes con el entorno o ecosistema. Constituyen materiales renovables aquellos que son producidos con materias primas cultivables y/o de crianza animal, como madera, fibras vegetales, cueros y fibras animales. Para la utilización de materiales renovables se debe certificar la producción, de tal manera que pueda garantizarse la continuidad de la renovación. Se pueden utilizar directamente como materiales de construcción, o como materias primas para productos procesados para la construcción, la madera, el caucho natural, la guadua, el corcho y otros productos vegetales renovables.
11. Se debe evitar el manejo de cubiertas con acabados en teja de fibrocemento y manejar conceptos de arquitectura bioclimática en la que se optimicen los recursos naturales.
12. Se debe integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural, por lo cual se debe priorizar el uso de madera, fundamentalmente.
13. *Ecoturismo y etnoturismo*
 - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. El Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

Son pautas para el desarrollo del ecoturismo, las siguientes:

 - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
 - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
 - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
 - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
 - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.
14. Los cerramientos tendrán una altura máxima 2,50 m en cerca viva nativa en predios que colinden con áreas forestales protectoras, protectoras-productoras, de uso sostenible, de restauración y rehabilitación, zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos, agropecuarias tradicionales, semi-intensivas o semi-mecanizadas. En caso de que el predio colinde con otras categorías de uso los cerramientos tendrán una altura máxima 2,50 m en cerca viva o malla/reja garantizando el 90% de visibilidad. Sobre las vías de primer y segundo orden el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio.
15. Se deberán tramitar los permisos y licencias ambientales correspondientes para las ampliaciones y construcciones de las vías existentes y proyectadas que se localicen en los suelos de conservación y protección ambiental

ARTÍCULO 65. NORMA URBANÍSTICA DE LAS ÁREAS DE USO SOSTENIBLE. Las áreas de uso sostenible definidas en el municipio tendrán el siguiente régimen de usos:



Tabla 22. Ficha normativa FN-08. ÁREAS DE USO SOSTENIBLE

Áreas de Uso Sostenible	
Descripción	
Son aquellas áreas del Cerro Fusacatán y la vereda Los Robles donde se garantizan las condiciones necesarias para generar un equilibrio entre la conservación, producción y ejecución sostenible de actividades compatibles con la disponibilidad de bienes y servicios ecosistémicos por parte de la comunidad residente en el área	
Usos	
Uso Principal	Forestal (protector – productor). Recreación pasiva o contemplativa. Investigación. Restauración ecológica y educación ambiental.
Usos Compatible	Producción agropecuaria con uso sostenible de los recursos naturales
Usos Condicionados	Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Glamping. Captación de aguas. Vivienda rural dispersa preexistente. Aprovechamiento de productos forestales no maderables. Infraestructura básica para el establecimiento de usos principales, compatibles y condicionados. Zonas de Camping. Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales. Infraestructura requerida para actividades de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire). Infraestructura para servicios públicos (exceptuando infraestructuras asociadas a la Gestión Integral de Residuos Sólidos),
Usos Prohibidos	Agropecuaria semi-intensivo o intensivo. Recreación masiva. Parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre. Minería y extracción de materiales de construcción. Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.
Parámetros normativos vivienda rural dispersa en las Áreas de Uso sostenible	
Número de vivienda	1 vivienda por predio
Área máxima de Ocupación y Construcción para uso residencial	100 m ²
Tipología	Vivienda rural dispersa
Aislamiento anterior mínimo	10 m
Aislamiento posterior mínimo	10 m
Aislamientos laterales mínimos	10 m
Número máximo de pisos para desarrollos residenciales	Máximo 2
Reforestación	Se debe dedicar como mínimo el 80% del predio al mantenimiento de las coberturas forestales o naturales protectoras.
Condicionamiento de los usos en las Áreas de Uso sostenible	
<ol style="list-style-type: none"> 1. La infraestructura vial deberá contar con los estudios de impactos ambientales correspondientes y autorizados por las entidades y autoridades competentes, para su ampliación o construcción. 2. Para el aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderables se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal. 3. <i>Recreación Pasiva</i> <p>“Se entiende por recreación pasiva el conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren instalaciones mínimas”.</p> <p>Se deberá cumplir con la siguiente normativa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines de educación ambiental y recreación pasiva. Pueden ser hechos en materiales como tierra, gravilla, troncos de madera, piedra, adoquín ecológico; también pueden ser elevados en madera para que no impacten el área. Dichos materiales deberán permitir la infiltración y escorrentía natural del agua. b. La recreación pasiva se puede adelantar a través de caminatas y jornadas ecológicas y no implica el establecimiento de instalaciones que afecte las áreas de las zonas de preservación y/ o de restauración. 	



Áreas de Uso Sostenible

- e. El interesado en realizar actividades de recreación pasiva debe presentar el correspondiente estudio de capacidad de carga para realizar esta actividad a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la que haga sus veces.
 - c. La recreación pasiva no conlleva la construcción de infraestructura orientada a la concentración de público.
4. Se deberá promover la disminución en el uso de agroquímicos para el desarrollo de actividades agropecuarias, para lo cual se tendrá que contar con asistencia técnica de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
 5. Se podrá realizar la poscosecha y transformación de los productos de las actividades asociadas a la agroforestería, silvoagricultura, silvicultura, piscicultura.
 6. Los predios no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada como la Unidad Agrícola Familiar – UAF, De conformidad con lo establecido en el Plano FR6- UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR y en ningún caso, podrá tener usos diferentes a los establecidos en esta ficha.
 7. Solo se permite la vivienda rural dispersa existente construida para la habitación que se encuentra en las áreas de uso sostenible, dotada de manera básica de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal y el descanso, corresponde a la vivienda rural dispersa construida para habitación familiar, en donde se puede realizar actividades de autoabastecimiento y cultivos de sostenimiento del campesino, garantizando la protección, conservación y rehabilitación de la Estructura Ecológica en predios formalmente adquiridos y que no tengan restricciones de carácter ambiental o de amenaza y riesgo.
 8. En ningún caso se autoriza la construcción de nuevas viviendas en el área de uso sostenible, ni la ampliación de estas. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá de manera progresiva durante la vigencia del presente plan realizar el inventario de las viviendas existentes y garantizar junto con la Secretaría de Gobierno o quien haga sus veces, el cumplimiento de las normas previstas. No obstante, las viviendas deberán cumplir previamente con los procesos de reconocimiento y legalización predial que a su vez garantice su formalización e inclusión en los registros de la oficina del Gestor Catastral del Municipio.
9. *Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo*
- a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. El Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

Son pautas para el desarrollo del ecoturismo las siguientes:

 - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
 - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
 - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
 - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
 - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irruman en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.
 - b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.



Áreas de Uso Sostenible

En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.

- c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.
 - d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.
10. Los cerramientos tendrán una altura máxima 2,50 m en cerca viva nativa en predios que colinden con áreas forestales protectoras, protectoras-productoras, de uso sostenible, de restauración y rehabilitación, zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos, agropecuarias tradicionales, semi-intensivas o semi-mecanizadas. En caso de que el predio colinde con otras categorías de uso los cerramientos tendrán una altura máxima 2,50 m en cerca viva o malla/reja garantizando el 90% de visibilidad. Sobre las vías de primer y segundo orden el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio.
11. Se deberán tramitar los permisos y licencias ambientales correspondientes para las ampliaciones y construcciones de las vías existentes y proyectadas que se localicen en los suelos de conservación y protección ambiental.

ARTÍCULO 66. NORMA URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS A LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL ASOCIADAS A LOS PARQUES Y ZONAS VERDES UBICADAS EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN Y RURAL. Los parques se definen como espacios públicos de libre acceso que se integran al paisaje urbano y rural, los cuales están destinados a zonas verdes, mobiliario y espacios para actividades recreativas; así mismo, estos podrán contar con equipamientos institucionales de tipo dotacional.

Las zonas verdes son espacios de carácter permanente, abiertos y emperadizados, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo.

En concordancia con el artículo 2.2.3.3.6 del Decreto 1077 de 2015 los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Para el efecto de parques y zonas del nivel local o de barrio que tengan carácter de bienes de uso público la entidad competente de su manejo administrativo podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o localidad la administración, mantenimiento, dotación y siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.

Los parques y zonas verdes podrán utilizar máximo el 28 % de su área bruta para el establecimiento de mobiliario, espacios para actividades recreativas y equipamientos institucionales de tipo dotacional y las demás normas urbanísticas estarán sujetas a los estudios y diseños realizados para la construcción del equipamiento, independientemente del tratamiento donde se ubique.



SUBCAPÍTULO 2. NORMA URBANÍSTICA ASOCIADA A LAS ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 67. NORMA URBANÍSTICA ASOCIADA A LAS ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL. Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural son las definidas en el ARTÍCULO 14 y ARTÍCULO 15 de este Acuerdo, para los cuales se define el siguiente régimen de usos:

Tabla 23. Ficha normativa FN-09. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL.

Áreas e inmuebles considerados como Patrimonio Cultural	
Descripción	
<p>Corresponden a las áreas de los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados bienes de interés cultural en los términos de la Ley 1185 del 2008, el Decreto 2358 del 2009 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.</p> <p>Los siguientes usos aplican para las Áreas e inmuebles declarados o aquellos que sean declarados con posterioridad a la adopción de la presente revisión y ajuste del POT, así como a sus áreas de influencia, en los casos que aplique.</p>	
Usos de las Áreas e inmuebles considerados como Patrimonio Cultural del suelo rural	
Uso Principal	Actividades de producción y edición de productos audiovisuales. Actividades de bibliotecas y archivos. Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos.
Usos Compatible	Equipamientos rurales. Cafeterías. Tiendas de artesanías y/o souvenirs.
Usos Condicionados	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2. Infraestructura para servicios públicos.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Usos de las Áreas e inmuebles considerados como Patrimonio Cultural del suelo urbano	
Uso Principal	Actividades de producción y edición de productos audiovisuales. Actividades de bibliotecas y archivos. Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos.
Usos Compatible	Actividades del área de usos institucionales de tipo dotacional. Actividades del área de usos institucionales. Cafeterías. Tiendas de artesanías y/o souvenirs.
Usos Condicionados	Usos en el clúster de turismo. Usos en el clúster de actividades creativas y culturales. Usos en clúster de educación. Infraestructura para servicios públicos.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de las Áreas e inmuebles considerados como Patrimonio Cultural	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Cualquier tipo de uso será habilitado con previa autorización por la Secretaría de Cultura o la que haga sus veces. 2. Los equipamientos rurales y sus tipologías son aquellas que se encuentran definidas en el ARTÍCULO 186 que trata del SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS RURALES y el ARTÍCULO 187 que trata de EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN LA RURALIDAD. 3. Las actividades en suelo rural relacionadas a los usos de Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2 son las definidas en el ARTÍCULO 193 del presente Acuerdo. 4. El licenciamiento, desarrollo urbanístico y construcción de equipamientos rurales adoptará los parámetros establecidos en las normas técnicas de construcción correspondientes, las directrices y lineamientos que apliquen para cada tipología. 5. Las actividades en suelo urbano relacionadas al área de usos institucionales son las definidas en el ARTÍCULO 133 del presente Acuerdo y en el área de usos institucionales de tipo dotacional las definidas en el ARTÍCULO 134 del presente Acuerdo. 6. Las actividades en suelo urbano relacionadas a los Usos en el clúster de turismo, Usos en el clúster de actividades creativas y culturales, Usos en clúster de educación, son los definidas en el ARTÍCULO 124 del presente Acuerdo. 7. Para las áreas de influencia en los casos que aplique de las Áreas e inmuebles considerados como Patrimonio Cultural del suelo urbano, adicional a los usos de la presente ficha normativa se podrán aplicar los usos definidos para cada área de actividad que corresponda de conformidad con el plano FU11-PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD. 8. Se deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el ARTÍCULO 14, ARTÍCULO 15, ARTÍCULO 16, ARTÍCULO 17, ARTÍCULO 18, ARTÍCULO 19, ARTÍCULO 20, ARTÍCULO 21, ARTÍCULO 22, ARTÍCULO 23 del presente Acuerdo. 9. Intervención de las áreas e inmuebles considerados como Patrimonio Cultural: Entiéndase por Intervención todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado de este. Comprende, a título enunciativo, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión, y deberá realizarse de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección si este fuese requerido. 	



Áreas e inmuebles considerados como Patrimonio Cultural	
10.	La intervención de un bien de interés cultural del ámbito nacional deberá contar con la autorización del Ministerio de Cultura o el Archivo General de la Nación, según el caso. Para el patrimonio arqueológico, esta autorización compete al Instituto Colombiano de Antropología e Historia de conformidad con el Plan de Manejo Arqueológico.
11.	La intervención de un bien de interés cultural del ámbito territorial deberá contar con la autorización de la entidad territorial que haya efectuado dicha declaratoria.
12.	La intervención solo podrá realizarse bajo la supervisión de profesionales en la materia debidamente registrados o acreditados ante la respectiva autoridad.
13.	La autorización de intervención que debe expedir la autoridad competente no podrá sustituirse, en el caso de bienes inmuebles, por ninguna otra clase de autorización o licencia que corresponda expedir a otras autoridades públicas en materia urbanística.
14.	Quien pretenda realizar una obra en inmuebles ubicados en el área de influencia o que sean colindantes con un bien inmueble declarado de interés cultural, deberá comunicarlo previamente a la autoridad que hubiera efectuado la respectiva declaratoria. De conformidad con la naturaleza de las obras y el impacto que pueda tener en el bien inmueble de interés cultural, la autoridad correspondiente aprobará su realización o, si es el caso, podrá solicitar que las mismas se ajusten al Plan Especial de Manejo y Protección que hubiera sido aprobado para dicho inmueble.
15.	El otorgamiento de cualquier clase de licencia por autoridad ambiental, territorial, por las curadurías o por cualquiera otra entidad que implique la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados como de interés cultural, deberá garantizar el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección si este hubiere sido aprobado, en los casos que aplique.

PARÁGRAFO 1. Aquellos predios indicados en el ARTÍCULO 17 del presente Acuerdo que estén dentro de la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural – LICBIC deberán acogerse a la normatividad descrita en este artículo posterior al acto administrativo de declaratoria como BIC.

SUBCAPÍTULO 3. NORMA URBANÍSTICA ASOCIADA A LAS ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 68. NORMA URBANÍSTICA ASOCIADA A LAS ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Las áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios definidas en el municipio tendrán el siguiente régimen de usos:

Tabla 24. Ficha normativa FN-10. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios	
Descripción	
Son aquellas unidades territoriales identificadas como zonas de utilidad pública para la localización e instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices respectivas de ordenamiento para sus áreas de influencia	
Usos	
Usos Principales	Infraestructura de servicios públicos. Unidades y sistemas de tratamiento de agua potable y/o residual. PTAP. Bancos Municipales de Agua (BAMA). PTAR. Estaciones de bombeo. Infraestructura para la Gestión Integral de Residuos Sólidos Ordinarios, Aprovechables, Peligrosos, Especiales y RCD (aprovechamiento, tratamiento, valorización y disposición final). ECA Estaciones de Transferencia. Plantas de Aprovechamiento. Rellenos sanitarios. Puntos limpios. Celdas de Seguridad, Centros de acopio y/o centros de aprovechamiento, Plantas y Hornos incineradores. Subestaciones eléctricas y Antenas para telecomunicaciones.
Usos Compatibles	Centros de Almacenamiento temporal de Residuos Posconsumo. Almacenamiento y distribución de Gas Licuado de Petróleo (GLP). Infraestructura complementaria a las actividades del servicio público de aseo. Construcción de vías de acceso. Fabricación de abonos. Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del área de investigación controlada relacionada con los recursos naturales y aspectos ambientales. Distritos de Riego.
Usos Condicionados	Infraestructura necesaria para el establecimiento de los usos principales y compatibles (oficinas, tanques, laboratorios, básculas, casetas, etc.). Cementerio.
Usos Prohibidos	Los no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.



Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios

Condicionamiento de las Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico

1. En el tiempo que no se inicien obras de infraestructura asociada a los usos principales, compatibles y condicionados se podrá dar uso silvopastoril, agroforestería y actividades silviculturales que incluyan esquemas de producción sostenible de bajo impacto ambiental. Una vez se instale la infraestructura para los usos principales, compatibles y condicionados, estos usos deben ser finalizados e implementar el respectivo PMA del proyecto.
2. La construcción de infraestructuras complementarias a los usos principales deberá cumplir con el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes NSR-10.
3. Los proyectos, obras o actividades definidos en los artículos 2.2.2.3.2.2. y 2.2.2.3.2.3. del Decreto 1076 de 2015 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya, deberán tramitar la respectiva Licencia Ambiental ante la Autoridad Ambiental Competente y radicar una copia a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces para su seguimiento.
4. Las PTAR deben cumplir con lo establecido en el Decreto 1745 de 2021 o las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.
5. En las etapas de planeación, diseño, construcción, puesta en marcha, operación, mantenimiento y rehabilitación de la infraestructura relacionada con los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo se deben cumplir los requisitos técnicos establecidos por el RAS adoptado mediante la Resolución 330 de 2017 o las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.
6. Los Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales deberán cumplir con las distancias mínimas establecidas en el artículo 183 de la Resolución 330 de 2017 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya. Distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados.

Tecnología	Con respecto a	Distancia (metros)
PTAR	Fuentes de agua para consumo humano diferente a la descarga	50
PTAR con reactor aerobio y aireación difusa	Centros poblados	75
PTAR con reactor aerobio y aireación superficial (aerosoles)	Centros poblados	100
PTAR con reactor aerobio	Centros poblados	200
PTAR	Plantas potabilizadoras y tanques de agua	150
Lagunas anaerobias	Centros poblados	500
lagunas facultativas	Centros poblados	200
Lagunas aireadas	Centros poblados	100
Filtros percoladores de baja tasa (problemas con moscas)	Centros poblados	200
Filtros percoladores de media y alta tasa	Centros poblados	100

7. Para el control de olores ofensivos se debe cumplir con las fajas de aislamiento, cercas vivas y demás sistemas para la mitigación de olores ofensivos, acorde al Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS vigente.
8. Las ECA, deben cumplir con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015 en la SUBSECCIÓN 9, ESTACIONES DE CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO artículo 2.3.2.2.9.86 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya.
9. La disposición final de Residuos Sólidos Ordinarios bajo la tecnología de relleno sanitario solo se permitirá en caso de contingencia en los predios afectados para este fin en la Vereda San Antonio, posterior a la realización de los estudios de factibilidad del proyecto, con otorgamiento de la licencia ambiental por parte de la Autoridad Ambiental Competente y cumpliendo con los lineamientos y directrices establecidas en los Decretos, 1077 de 2015, 1784 de 2017 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.



Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios

10. Para la disposición de Residuos de Construcción y Demolición – RCD el proponente debe contar con el registro como gestor de RCD ante la autoridad ambiental competente, deberán cumplir con los lineamientos y directrices establecidas en las Resoluciones 472 de 2017 y 1257 de 2021 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
11. La construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de residuos o desechos peligrosos, y la construcción y operación de rellenos de seguridad para residuos hospitalarios en los casos en que la normatividad sobre la materia lo permita, deberá tramitar la licencia ambiental De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.3.2.3., del Decreto 1076 de 2015 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya.
12. La construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento (recuperación/reciclado) y/o disposición final de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEE) y de residuos de pilas y/o acumuladores. Deberá tramitar la licencia ambiental De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.3.2.3., del Decreto 1076 de 2015 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya.
13. La construcción y operación de plantas cuyo objeto sea el aprovechamiento y valorización de residuos sólidos orgánicos biodegradables mayores o iguales a veinte mil (20.000) toneladas/año. Deberá tramitar la licencia ambiental De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.3.2.3., del Decreto 1076 de 2015 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya.
14. La construcción y operación de rellenos sanitarios únicamente podrá ser adelantada por las personas señaladas en el artículo 15 de la Ley 142 de 1994 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya. Deberá tramitar la licencia ambiental y conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.3.2.3., del Decreto 1076 de 2015 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya.
15. El Almacenamiento y Distribución de Gas Licuado de Petróleo (GLP) debe darse bajo el cumplimiento de la Resolución 40246 de 2016 expedida por el Ministerio de Minas y Energía o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
16. El predio identificado con matrícula inmobiliaria 157-98514 y código catastral 252900002000000190176000000000 se podrá destinar a los usos consignados en el numeral 3.7 Categorías de manejo y administración, 3.7.8 Áreas de protección de infraestructura para servicios públicos del Acuerdo CAR 016 de 1998, tales como plaza de ferias y exposiciones, frigoríficos y terminales de transporte de pasajeros.

SUBCAPÍTULO 4. DENSIDADES HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

ARTÍCULO 69. DENSIDADES HABITACIONALES. La densidad habitacional es una norma urbanística de carácter estructural y corresponde a la cantidad de viviendas que se pueden desarrollar o construir en un área determinada. Esta variable se indica De conformidad con el área del suelo que se va a desarrollar; lo anterior, se establece para regular el desarrollo sobre el territorio y de esta forma proporcionar la disponibilidad y factibilidad de servicios públicos domiciliarios. Se calculan a partir de la cantidad máxima de viviendas por hectárea (Viv/Ha).

$$Densidad = \frac{Número\ de\ Viviendas\ Máximo}{Hectáreas}$$

En el suelo rural la densidad de vivienda por hectárea está indicada en las categorías de desarrollo restringido conforme a cada una de las fichas normativas definidas en el ARTÍCULO 204 y ARTÍCULO 205 en el componente rural de este Acuerdo.

Para proyectos urbanísticos en suelo rural, el cálculo de densidad se realizará sobre el área neta, si el predio tiene parte del área en suelo en las categorías de protección indicadas en ARTÍCULO 44, estas no se contabilizarán dentro del cálculo de la densidad, exceptuando las rondas hídricas.



Para el suelo de expansión la densidad de vivienda por hectárea está indicada de conformidad con lo establecido en el CAPÍTULO VI del TÍTULO V referente a las DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES de este Acuerdo.

PARÁGRAFO 1. En ningún caso los actos administrativos que reglamenten los instrumentos de planificación, gestión, financiación territorial podrán superar la densidad máxima definida en las categorías de desarrollo restringido conforme a cada una de las fichas normativas definidas en el ARTÍCULO 204 y ARTÍCULO 205, ni en los suelos de expansión definidos en el CAPÍTULO VI del TÍTULO V referente a las DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES de este Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. Al realizar el cálculo de la densidad habitacional permitida en un predio, cuando las cifras resultantes sean iguales o superiores a cinco décimas, se aproximarán a la unidad inmediatamente superior, igualmente si es inferior a cinco décimas, se aproximará a la unidad inmediatamente inferior.

PARÁGRAFO 3. El complemento de los requisitos consagrados en el Acuerdo 029 de 2022 y los Decretos relacionados se complementarán con el desarrollo del ARTÍCULO 34, ARTÍCULO 35, ARTÍCULO 36 y ARTÍCULO 37 del presente Acuerdo.

CAPÍTULO IV. ASENTAMIENTOS HUMANOS ILEGALES

ARTÍCULO 70. ASENTAMIENTOS HUMANOS ILEGALES. De conformidad con el Artículo 2 de la Ley 2044 de 2020 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, los asentamientos humanos ilegales en el municipio se definen de la siguiente manera:

- 1. Asentamiento humano ilegal consolidado:** Se entiende por asentamiento humano ilegal consolidado el conformado por una vivienda o más, que por el paso del tiempo han logrado alcanzar un nivel de desarrollo escalonado, cuyas edificaciones son de carácter permanente, construidas con materiales estables, cuentan con la infraestructura de servicios públicos instalada, con vías pavimentadas, con edificaciones institucionales promovidas por el Estado, pero sus construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.
- 2. Asentamiento humano ilegal precario:** Se entiende por asentamiento humano ilegal precario el conformado por una vivienda o más, que presenta condiciones urbanísticas de desarrollo incompleto, en diferentes estados de consolidación, cuyas construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

Los asentamientos precarios se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por: a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de



servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado.

ARTÍCULO 71. PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ILEGALES. El procedimiento para la Legalización Urbanística de los Asentamientos Humanos Ilegales se encuentra debidamente reglamentado en Fusagasugá, mediante el Acuerdo Municipal 029 de 2022 y el Decreto Municipal 069 de 2023, siendo estos actos administrativos o los demás que los adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

ARTÍCULO 72. RECONOCIMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y USOS COMPLEMENTARIOS UBICADOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS LEGALIZADOS URBANÍSTICAMENTE. De conformidad con el Artículo 8 de la Ley 1848 de 2017, modificado por el artículo 30 de la Ley 2079 de 2021 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, el Alcalde municipal, dará trámite a las solicitudes de reconocimiento de viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos humanos informales que hayan sido objeto de legalización urbanística, garantizando que dicho procedimiento se adelante sin costo para el solicitante ante la entidad responsable del licenciamiento urbanístico.

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 2079 de 2021 o aquellas normas que la modifiquen, adicionan o sustituyan, el alcalde municipal mediante acto administrativo deberá asignar en la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

PARÁGRAFO 2. Con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social y usos complementarios ubicados en asentamientos legalizados, las autoridades municipales podrán, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, excluir de la jurisdicción de los curadores urbanos, las zonas o áreas de asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 2079 de 2021 el Alcalde municipal podrá conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística a los curadores urbanos y/u otros particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio.

Una vez la competencia sea asignada, en la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o mediante convenio con las curadurías y/o particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante.

PARÁGRAFO 4. Los aspectos que no sean expresamente reglamentados en esta sección, les aplicarán las condiciones generales previstas en el artículo 2.2.6.4.3.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 en relación con el reconocimiento de viviendas de interés social y usos complementarios ubicados en asentamientos legalizados urbanísticamente.

ARTÍCULO 73. APOYO TÉCNICO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS. La Secretaría de Planeación, o la entidad que



haga sus veces, deberá apoyar técnicamente a los interesados en adelantar el reconocimiento de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, en especial en lo relacionado con el levantamiento arquitectónico de la construcción y el peritaje técnico, por tratarse de documentos exigidos para iniciar el trámite del reconocimiento.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con el párrafo del artículo 9 de la Ley 1848 de 2017, modificado por el artículo 123 del Decreto Ley 2106 de 2019, cuando se acuda a la celebración de contratos o convenios con universidades acreditadas por el Ministerio de Educación Nacional que cuenten con facultades de arquitectura y/o ingeniería, para adelantar el levantamiento arquitectónico de la construcción y el peritaje técnico, quienes suscriban estos documentos técnicos, deberán reunir las calidades que se indican en el Título VI de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, y firmarán estos documentos haciéndose responsables legalmente de los resultados de los estudios técnicos.

ARTÍCULO 74. EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE LAS VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS. La evaluación de vulnerabilidad y reforzamiento estructural de las viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados se sujetará a la verificación de las normas de sismo resistencia que le sean aplicables en los términos previstos en la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, en lo relacionado con la intervención de viviendas de origen informal.

PARÁGRAFO 1. Para lo previsto en el presente artículo se podrán emplear las metodologías alternas contenidas en el Capítulo A-10 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO V. FUSAGASUGÁ EN EL CONTEXTO REGIONAL

ARTÍCULO 75. DE FUSAGASUGÁ EN EL CONTEXTO REGIONAL. El municipio de Fusagasugá, como capital de la provincia de Sumapaz, deberá realizar la articulación en los aspectos ambientales, productivos, socio económicos, y de funcionamiento espacial con los demás municipios de la región y el departamento, dándole importancia como nodo de desarrollo y articulación dada su condición de ciudad uninodal dentro del Sistema de Ciudades definido por el Departamento Nacional de Planeación - DNP de conformidad con lo establecido por el CONPES 3819 de 2014 y el artículo 111 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 89 de la Ley 1753 de 2015 o aquellas normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 76. LA PROVINCIA DE SUMAPAZ Y FUSAGASUGÁ EN EL MARCO DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL SUPRA REGIONAL Y MARCO ESTRATÉGICO DE LA CUENCA DEL RÍO SUMAPAZ. De conformidad con la Visión Cundinamarca 2036, elaborada por la Gobernación de Cundinamarca en el año 2018 -2019, se deberán tener en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Protección del ecosistema de páramo y de las fuentes hídricas asociadas a él, por lo que se deberá proteger el río Sumapaz y sus tributarios, sobre todo los ríos Cuja y Panches y todas sus afluentes que hacen parte de la jurisdicción del municipio.
2. Generación de programas regionales asociados a la compra de predios de importancia hídrica para la región.



3. Implementación conjunta del sistema de pagos por servicios ambientales en la región.
4. Implementación de proyectos regionales asociados a descontaminación de fuentes hídricas, recuperación de rondas y programas de uso y ahorro del recurso hídrico.
5. Protección de las zonas de nacimientos de las fuentes hídricas que abastecen los sistemas de acueductos municipales de la región.
6. Protección de las rondas hídricas y el control de vertimientos en las fuentes hídricas de la región.
7. Implementación de mecanismos de rehabilitación ecológica regional en zonas de fraccionamiento ecosistémico.
8. Propender por el manejo e inversiones regionales conjuntas utilizando los recursos que los municipios deben disponer acorde con el artículo 11 de la Ley 99 de 1993 o las normas que lo adicionen, modifiquen o constituyan, sobre los ecosistemas que inciden en la sostenibilidad de la Cuenca del río Sumapaz y en especial de las subcuencas de los ríos Cuja y Panches.

ARTÍCULO 77. EL MODELO DE OCUPACIÓN ECONÓMICO TERRITORIAL (MOET).

El Modelo de Ocupación Económico Territorial, elaborado por la Universidad del Rosario para Bogotá y Cundinamarca en el año 2018, definió una serie de elementos importantes para la productividad del departamento en donde la región del Sumapaz, denominada “Zona centro sur” y en especial el municipio de Fusagasugá, juega un rol importante en el modelo económico propuesto, por lo que se deberán tener en cuenta las siguientes estrategias:

- Propender por la articulación del municipio como subnodo para la expansión del MOET en la escala departamental.
- Promover el desarrollo de un corredor vial transversal de altas especificaciones al suroccidente del departamento, que la conecte desde Fusagasugá, con la Zona Suroccidental hacia Beltrán en el río Magdalena y se expanda hacia la Zona Suroriental en Cáqueza.
- Desarrollar la malla vial interna para mejorar la conectividad de los municipios de la zona.
- Orientar su desarrollo hacia la generación de oportunidades en los sectores agropecuarios, agroindustriales, industriales, turismo y eventos, industrias creativas y culturales, comunicación gráfica, el cuidado y la salud, y las tecnologías de información y comunicaciones.

ARTÍCULO 78. LA VISIÓN CUNDINAMARCA 2036 FUNDAMENTO PARA EL PLAN DE ORDENAMIENTO DEPARTAMENTAL.

El municipio deberá realizar las gestiones necesarias para promover el desarrollo de los proyectos planteados para Fusagasugá y la región del Sumapaz en la Visión Cundinamarca 2036, en los siguientes temas:

- Restauración y protección de los páramos de Sumapaz, Cruz Verde, Chingaza y Guerrero.
- Restauración y protección de la Reserva Forestal Protectora de la cuenca alta del río Bogotá.
- Construcción del observatorio de gestión del riesgo en Fusagasugá, encargado de monitorear, transmitir y almacenar datos para el análisis en tiempo real de eventos con potencial destructivo en el territorio.
- Construcción del Centro de Innovación y Tecnología Agroindustrial en el municipio.
- Consolidación del nodo de servicios hospitalarios regionales en el municipio.
- Potencializar proyectos y rutas turísticos de la gobernación de Cundinamarca asociados a la Ruta del Condor.
- Potencializar las cadenas productivas, en especial la del aguacate, la frutícola, la hortícola y la de tubérculos, de los demás municipios productores de la región del Sumapaz, bajo la creación de una Plaza Mayorista en el municipio como un centro



regional de comercialización, transformación y distribución de productos agroindustriales.

- Promover la optimización de la conectividad regional y su integración a la red vial nacional.
- Garantizar la multimodalidad del sistema de transporte como estrategia de conectividad regional y departamental, donde se le debe dar relevancia al sistema férreo.
- Promover la inversión regional en infraestructura que garantice mejorar las vías de comunicación de la red terciaria y la conectividad de los municipios de la provincia del Sumapaz con las infraestructuras regionales para la productividad planteadas en el municipio.

ARTÍCULO 79. FUSAGASUGÁ FRENTE A LOS ESQUEMAS ASOCIATIVOS Y LA GOBERNANZA REGIONAL. De conformidad con lo establecido en la Ley 1454 de 2011 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, el municipio propenderá por la creación de esquemas asociativos territoriales que le permitan hacer una mejor gestión de su territorio.

El municipio hace parte de la Provincia Administrativa y de Planificación (PAP) del Sumapaz creada por medio de la Ordenanza No. 109 de 2023 de la Asamblea Departamental de Cundinamarca y que según el artículo 1, está conformada por los municipios de Arbeláez, Cabrera, Fusagasugá, Granada, San Bernardo, Sylvania, Pandi, Pasca, Tibacuy y Venecia.

De conformidad con el artículo 2 de la Ordenanza No. 109 de 2023, la PAP del Sumapaz tendrá como objetivo *“prestar conjuntamente servicios públicos, funciones administrativas propias o asignadas al ente territorial por el nivel nacional, ejecutar obras de interés común o cumplir funciones de planificación, así como procurar el desarrollo integral de su territorio y la gestión ambiental”*.

Así mismo, este esquema asociativo territorial (EAT) deberá propender que los hechos provinciales se orienten hacia el trabajo mancomunado para la protección del Páramo de Sumapaz, el fortalecimiento de cadenas productivas agropecuarias, la consolidación de la agroindustria, el turismo sostenible, la conectividad regional y la multimodalidad de un sistema de transporte regional eficiente.

La PAP del Sumapaz tendrá que consolidar su Plan Estratégico de mediano plazo que contenga los objetivos, metas y líneas de acción para los cuales se promoverá la construcción e implementación de un banco de proyectos regional, que permita la sostenibilidad regional, la implementación de los principios de complementariedad y concurrencia entre los municipios que la conformen, así como el logro de objetivos estructurantes en materia de integración regional.

Los proyectos que defina el Plan Estratégico y que sean concertados en el marco de la PAP Sumapaz, que tengan relación con temas territoriales, tales como los relacionados con protección y recuperación de ecosistemas compartidos, infraestructura para la prestación de servicios públicos, manejo regional de residuos sólidos, construcción o mejoramiento de la red vial, construcción de infraestructura turística y aquellos relacionados con temas agropecuarios, agroindustriales e industriales, deberán incorporarse en el Programa de Ejecución del POT como complemento del mismo y ser tenidos en cuenta en los Planes de Desarrollo de las Administraciones Municipales que sean expedidos durante la vigencia de la presente revisión y ajuste del POT.



PARÁGRAFO 1. La administración municipal podrá evaluar la pertinencia de hacer parte de otros esquemas asociativos, a partir del análisis de los sustentos técnicos de la propuesta y su articulación con lo dispuesto en este Acuerdo.

TÍTULO IV COMPONENTE URBANO

CAPÍTULO I. DEL COMPONENTE URBANO DEL POT

ARTÍCULO 80. DEL COMPONENTE URBANO DEL POT. El componente urbano del POT del municipio, de conformidad con el artículo 13 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y definición de normas urbanísticas.

Forma parte del componente urbano la delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales; así como la localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial y de transporte.

ARTÍCULO 81. PERÍMETRO URBANO. Forman parte del perímetro urbano las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con el respectivo perímetro de servicios, las cuales son objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas propuestas. El perímetro urbano, está definido de conformidad con las coordenadas establecidas en el *01 - Anexo 1 - Coordenadas de zonificación de la formulación (Urbano-Rural-Expansión)*, e identificado en el plano FU1-SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

CAPÍTULO II. POLÍTICAS GENERALES, OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS Y MODELO DE OCUPACIÓN URBANO

ARTÍCULO 82. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATÉGIAS EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. Son políticas, objetivos y estrategias del componente urbano del POT de Fusagasugá las siguientes:

Política: Sostenibilidad ambiental urbana

Objetivo 1. Recuperar los elementos de la Estructura Ecológica Principal urbana.

Estrategias:

- ✓ Identificación de áreas de conservación ambiental urbana deterioradas.
- ✓ Recuperación de áreas de conservación ambiental urbana deterioradas.
- ✓ Compra de predios de importancia Ambiental.
- ✓ Impulsar proyectos de restauración con especies nativas en los componentes de la Estructura Ecológica Principal Urbana

Objetivo 2. Garantizar la Gestión Integral del Recurso Hídrico.

Estrategias:

- ✓ Protección de rondas hídricas urbanas.
- ✓ Estudios de acotamiento de rondas hídricas conforme a la *"Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia"* del MADS para

- las quebradas Los Curos, La Parroquia, El Arrastradero (Sauces), Coburgo, Sabaneta y demás quebradas que crucen el suelo urbano.
- ✓ Compra de predios de importancia hídrica.
 - ✓ Recuperación/mantenimiento de canales y bóvedas de quebradas urbanas.

Objetivo 3. Incorporar medidas de adaptación y mitigación frente al Cambio Climático.

Estrategias:

- ✓ Delimitación de áreas para el desarrollo de infraestructura vial de transportes alternativos que contribuyan a la mitigación del cambio climático. y equipamientos necesarios para su funcionamiento.
- ✓ Impulsar la construcción bioclimática y sostenible a través de instrumentos y mecanismos de gestión para su incentivo.
- ✓ Calcular y reducir la huella de carbono e hídrica del sector edificador y establecer estímulos y alternativas para este fin.
- ✓ Implementar medidas estructurales que promuevan el aprovechamiento de agua lluvia en el espacio público y en edificaciones individuales. Al igual que la recirculación de este recurso.
- ✓ Aumentar el índice de espacio público efectivo a 6,65 m² por habitante.
- ✓ Implementación de Sistemas Urbanos de Drenajes Sostenibles - SUDS

Política: Gestión del riesgo de desastres naturales del área urbana

Objetivo 1. Preservar y proteger la vida de los fusagasugueños, así como sus bienes materiales y ambientales.

Estrategias:

- ✓ Generar espacios para la capacitación en el conocimiento y la prevención del riesgo de desastres.
- ✓ Priorización de estudios de detalle por remoción en masa, inundación y avenida torrencial en cuerpos hídricos que atraviesan el área urbana y zonas en donde según el registro histórico, se han presentado dichos fenómenos.
- ✓ Con base en los resultados de los estudios de detalle se deberán llevar a cabo las obras de ingeniería respectivas para mitigar el riesgo o de ser necesario realizar el inventario y posterior reubicación de viviendas en zonas donde el riesgo no sea mitigable.
- ✓ Instalación de estaciones de control pluviométricas y climatológicas en el casco urbano principalmente en las quebradas de la comuna oriental.
- ✓ Articular con el Plan de Gestión del Riesgo municipal para incorporar las medidas no estructurales necesarias y planteadas dentro del presente Acuerdo.

Política: Consolidación de la malla vial del casco urbano y zona de expansión del municipio, a través de la construcción de nuevos ejes viales, mejoramiento de la malla existente y propuesta de un sistema de transporte alternativo, como eje de la organización del territorio

Objetivo 1. Mejorar el estado de la malla vial existente del municipio.

Estrategias:

- ✓ Intervenir los tramos viales que se encuentren deteriorados o en mal estado, atendiendo a las características geométricas y físicas de las vías.
- ✓ Coordinar un cronograma de mantenimiento periódico para las vías que tienen una mayor carga de flujo vehicular, dependiendo del estudio de movilidad.

Objetivo 2. Interconectar los diferentes sectores de la zona urbana y suelos de expansión.

Estrategias:

- ✓ Construcción de nuevos ejes viales que permitan la adecuada conectividad del perímetro urbano actual y garantice la conectividad con las zonas de expansión y el área rural del municipio
- ✓ Diseñar y construir un sistema de ciclorrutas a lo largo del territorio del sector urbano del municipio.
- ✓ Ampliar las vías arteriales del municipio cuyo tráfico exceda su capacidad de servicio.
- ✓ Peatonalización de tramos viales estratégicos del municipio.

Objetivo 3. Garantizar la adecuada conectividad a partir de la definición del plan vial municipal del área urbana y del municipio con la región.

Estrategias:

- ✓ Generación de vías periféricas, internas y de conexión estratégicas.
- ✓ Establecer los perfiles viales para las vías del municipio.
- ✓ Articular de manera adecuada el sistema vial del municipio con el sistema vial del departamento y nacional.
- ✓ Conformación de un sistema de transporte público colectivo con rutas eficientes, organizado y sostenible.

Objetivo 4. Garantizar la seguridad vial en las vías del municipio.

Estrategias:

- ✓ Equipar la malla vial del sector urbano con la infraestructura de señalización necesaria para el desarrollo socioeconómico multisectorial de las zonas proyectadas.
- ✓ Instalar la infraestructura de sistemas de semaforización vehicular y peatonal necesaria.
- ✓ Realizar el mantenimiento periódico de sistemas de semaforización.
- ✓ Garantizar la infraestructura necesaria para la movilidad de personas con capacidad limitada.
- ✓ Establecer una red de estacionamientos masivos en edificaciones apropiadas para tal fin, localizadas en los puntos de mayor demanda por efecto de la estructura urbana.
- ✓ Garantizar la accesibilidad y seguridad para las personas diversamente hábiles.
- ✓ Instalar la infraestructura de zonas de carga y descarga de pasajeros necesaria.
- ✓ Garantizar la elaboración de bahías de parqueo conjuntas a los perfiles viales estructurados.

Política: Desarrollo humano urbano desde la garantía de los servicios públicos y sociales

Objetivo 1: Garantizar los servicios públicos domiciliarios, en calidad, cantidad y permanencia en el casco urbano de Fusagasugá según el crecimiento poblacional proyectado para el 2035.

Estrategias:

- ✓ Implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado en el casco urbano del municipio.
- ✓ Implementación del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos en el casco urbano del municipio.



- ✓ Compra de predios de protección de infraestructura para la prestación de servicios públicos domiciliarios en el casco urbano del municipio.
- ✓ Optimización de los sistemas actuales para la prestación de servicios públicos domiciliarios en el casco urbano del municipio.
- ✓ Mantenimiento de los sistemas actuales para la prestación de servicios públicos domiciliarios en el casco urbano del municipio.
- ✓ Subterranización progresiva del casco urbano consolidado y como condición básica de los nuevos desarrollos urbanos de las redes de servicios de telecomunicaciones y energía.
- ✓ Identificación de lugares estratégicos para la generación de puntos vive digital en el casco urbano del municipio.
- ✓ Prestación y continuidad de todos los servicios públicos domiciliarios conforme al desarrollo urbanístico en la zona de expansión urbana del municipio a través de la formulación y desarrollo de planes parciales y unidades de actuación.

Objetivo 2: Asegurar equipamientos que impacten positivamente las dimensiones del ser humano respaldándose en el crecimiento poblacional proyectado para el 2035 en la zona urbana y suelo de expansión de Fusagasugá.

Estrategias:

- ✓ Construcción y mejoramiento de los salones comunales multifuncionales para el ejercicio social, cultural en el casco urbano del municipio.
- ✓ Construcción y mejoramiento de la infraestructura educativa del casco urbano del municipio, acorde a las condiciones y necesidades actuales de la población en cada una de las comunas.
- ✓ Generación de las condiciones físico-espaciales y de usos de suelo para la consolidación de los diferentes epicentros del clúster del cuidado y la salud en el perímetro urbano.
- ✓ Construcción y mantenimiento de equipamientos que permitan la inclusión de poblaciones diferenciales en el casco urbano.
- ✓ Generación de estudios para la elaboración del Plan Maestro de Equipamientos de Culto en el casco urbano.
- ✓ Construcción de equipamientos de impacto cultural y artístico en el casco urbano.
- ✓ Adecuación y mantenimiento de los equipamientos deportivos según los lineamientos técnicos de los deportes y disciplinas que se practiquen en ellos en el casco urbano.
- ✓ Construcción y mantenimiento de equipamientos administrativos, de seguridad y de justicia en el casco urbano.
- ✓ Garantizar los equipamientos necesarios y las áreas para estos en el diseño, formulación e implementación de los Planes Parciales.

Objetivo 3: Garantizar las condiciones espaciales y de infraestructura para materializar los derechos de las mujeres y poblaciones diferenciales presentes en el área urbana.

Estrategia:

- ✓ Construcción de equipamientos en las centralidades que garanticen la materialización de los derechos de las mujeres y poblaciones diferenciales presentes en el área urbana.

Política: Desarrollo económico urbano basado en las Potencialidades físicas y sociales del territorio

Objetivo 1. Generar condiciones físico-espaciales que permitan la convergencia de la cultura, la creatividad y el emprendimiento, en pro de la consolidación de las actividades creativas y culturales en el casco urbano de Fusagasugá.



Estrategias:

- ✓ Generación de las condiciones físico-espaciales que consoliden las actividades económicas de las Áreas de Actividades Creativas y Culturales (AACC) presentes en el casco urbano del municipio.
- ✓ Mejoramiento de los equipamientos culturales, artísticos y turísticos que son eje articulador de las Áreas de Actividades Creativas y Culturales (AACC) presentes en el casco urbano del municipio.
- ✓ Consolidar los sectores comerciales y de servicios actuales a través de acciones tendientes a mejorar las condiciones urbanísticas alrededor de estas áreas y garantizar la accesibilidad y ordenamiento de las diferentes actividades productivas en el suelo urbano.

Objetivo 2: Consolidar los servicios turísticos ubicados en el casco urbano de Fusagasugá.

Estrategias:

- ✓ Generación de las condiciones físico-espaciales adecuadas y previas para el desarrollo turístico en las Áreas de Desarrollo Turístico (ADT) del casco urbano en Fusagasugá.
- ✓ Construcción y consolidación del sistema de parques públicos urbanos del municipio.
- ✓ Construcción de proyectos turísticos de Gran Escala en el casco urbano en Fusagasugá.

Política: Consolidación del área urbana y del suelo de expansión a través de la definición de tratamientos y áreas actividad, articulado mediante el sistema de espacio público

Objetivo 1. Establecer zonas homogéneas con normativas que permitan la Consolidación, Conservación, Desarrollo, Renovación Urbana y Mejoramiento integral del suelo urbano y de expansión de Fusagasugá articulados mediante el sistema de espacio público.

Estrategias:

- ✓ Establecer los tratamientos urbanísticos de Consolidación, Conservación, Desarrollo, Renovación Urbana y Mejoramiento integral en el Perímetro urbano y suelo de expansión.
- ✓ Consolidación del área urbana con parámetros normativos que permitan mejorar la morfología urbana.
- ✓ Generar estrategias de aprovechamiento económico de espacio público.
- ✓ Establecer estrategias encaminadas al mejoramiento integral de barrios, que por sus condiciones de desarrollo y localización presentan deterioro o desarrollo incompleto de las viviendas y déficit de espacio público.
- ✓ Establecer directrices para la formulación e implementación de Planes Parciales, enfocadas al desarrollo organizado y armonizando con el crecimiento de Fusagasugá.
- ✓ Definir polígonos que requieran renovación urbana orientados hacia la revitalización de zonas a través de usos y normas de edificabilidad.
- ✓ Promover la organización territorial urbana a través de la descentralización de servicios que permita obtener una ciudad de 15 minutos.

Objetivo 2. Regular y organizar el suelo de expansión dirigido hacia la planificación urbana adecuada de Fusagasugá.



Estrategias:

- ✓ Orientar la formulación de planes parciales que permitan un desarrollo armónico de los suelos de expansión urbana.
- ✓ Armonizar el desarrollo de los suelos de expansión urbana, con la dotación de servicios públicos y la articulación de la malla vial urbana y rural.
- ✓ Dotación de parques que permita suplir el déficit de espacio público efectivo en Fusagasugá.

ARTÍCULO 83. MODELO DE OCUPACIÓN URBANO. El modelo de ocupación urbano del municipio, está orientado a promover la organización territorial urbana a través de la descentralización de servicios que permita obtener una ciudad de 15 minutos, garantizando un desarrollo sostenible y competitivo, a través de nodos económicos de servicios y equipamientos con proyectos que generen un adecuado desarrollo urbano y fomenten la consolidación de la red de espacio público; con edificaciones que respondan a la accesibilidad, seguridad, permanencia y desarrollo social, mediante una norma urbanística clara que garantice un urbanismo armónico y equilibrado.

Para el año 2035 el área urbana de Fusagasugá se habrá consolidado como un sistema urbano integral y prestador de servicios sociales, con una adecuada accesibilidad, privilegiando sistemas y medios de transporte amigables con el medio ambiente y un sistema de espacio público efectivo interconectado como eje del modelo urbano; con servicios públicos en calidad, cantidad y permanencia para sus habitantes y con un balance entre el paisaje antrópico y natural por medio de la creación de equipamientos, que propendan por el mejoramiento de las condiciones de vida en el territorio y con garantía de inclusión para toda la población, garantizando un desarrollo armónico con los suelos de expansión a través de la implementación de planes parciales, bajo el respeto de la Estructura Ecológica Principal.

ARTÍCULO 84. COMPONENTES DEL MODELO URBANO. Son componentes del modelo urbano los siguientes:

- Delimitación del suelo urbano.
- División político – administrativa del suelo urbano.
- Delimitación de los suelos de expansión urbana.
- Sistemas estructurantes del suelo urbano.

ARTÍCULO 85. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. En concordancia con el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, forman parte del suelo urbano las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, las cuales se delimitan por medio de un perímetro urbano y de servicios públicos.

El perímetro urbano actual corresponde al adoptado por el Acuerdo Municipal 029 del 2001 modificado por medio del Acuerdo municipal 098 de 2014 en uso de las atribuciones conferidas por la Ley 1537 de 2012, que incorpora el predio “El Alcázar” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-123132, donde se encuentra ubicado el proyecto de Vivienda Interés Social municipal Lusitania.

En virtud de lo anterior, el perímetro urbano de Fusagasugá está delimitado de conformidad con las coordenadas relacionadas en el *01 - Anexo 1 - Coordenadas de zonificación de la formulación (Urbano-Rural-Expansión)* y en el plano FU1-SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.



ARTÍCULO 86. DIVISIÓN POLÍTICO-ADMINISTRATIVA DEL SUELO URBANO. La división Político – administrativa del suelo urbano del municipio de Fusagasugá, está comprendida por:

1. Comunas

El suelo urbano del municipio está constituido por las comunas que se identifican en la siguiente tabla y se delimitan en el plano FU13-LÍMITES POLÍTICO ADMINISTRATIVO URBANO.

Tabla 25. Distribución de Comunas.

Comuna	Área de la Comuna (Ha)	Porcentaje / Área del Suelo Urbano
Comuna Centro	61,86	4,50%
Comuna Norte	147,54	10,72%
Comuna Occidental	472,52	34,34%
Comuna Oriental	147,89	10,75%
Comuna Sur Occidental	383,42	27,86%
Comuna Sur Oriental	162,80	11,83%
Total del Suelo Urbano	1376,04	100,00%

2. Barrios

Las comunas se encuentran conformadas por los barrios identificados en la siguiente tabla.

Tabla 26. Delimitación política-administrativa de las Comunas con sus respectivos Barrios.

Comuna	Código Comuna	Barrio	Código de Barrio	Área (ha)
Centro	01	Barrio Emilio Sierra	01-01	10,58
		Barrio Luxemburgo	01-02	8,62
		Barrio Olaya	01-03	7,84
		Barrio Potosí	01-04	7,77
		Barrio Santander	01-05	8,55
		Barrio Centro	01-06	18,49
Norte	02	Barrio El Edén	02-01	2,63
		Barrio El Lucero	02-02	3,50
		Barrio El Progreso	02-03	4,10
		Barrio El Rosal	02-04	0,91
		Barrio La Esmeralda I Etapa	02-05	5,29
		Barrio La Esmeralda II Etapa	02-06	2,58
		Barrio Gaitán	02-07	7,78
		Barrio Gaitán II Etapa	02-08	3,56
		Barrio La Independencia	02-09	4,14
		Barrio José Antonio Galán	02-10	1,06
		Barrio La Cabaña	02-11	6,15
		Barrio La Florida	02-12	11,93
		Barrio Carlos Lleras	02-13	3,83
		Barrio Los Andes	02-14	8,21
		Barrio Los Guadales	02-15	1,13



Comuna	Código Comuna	Barrio	Código de Barrio	Área (ha)
		Barrio Mi Tesoro	02-16	0,80
		Barrio Monteverde	02-17	5,07
		Barrio La Nueva Esperanza	02-18	7,00
		Barrio El Porvenir Asbembapor (Norte)	02-19	2,96
		Barrio San Antonio	02-20	3,25
		Barrio Santa Librada	02-21	0,50
		Barrio Los Fundadores	02-22	3,11
		Barrio Ciudadela Campestre Villa Natalia	02-23	5,67
		Barrio Ciudadela Campestre Villa Natalia II	02-24	13,83
		Barrio Altos del Prado	02-25	2,40
		Barrio Las Margaritas	02-26	1,30
		Barrio La Victoria	02-27	0,39
		Barrio Villa Rosalía	02-28	1,28
		Barrio Villa Armerita	02-30	0,84
		Barrio Simón Bolívar	02-31	1,68
		Barrio San Diego II	02-32	1,00
		Barrio Villa Luz	02-33	0,58
		Barrio Gaitán III Etapa (Andalucía)	02-34	1,11
		Barrio La Esperanza	02-35	1,08
		Barrio La Palma	02-36	16,04
		Barrio La Sultana	02-37	10,34
		Barrio Nueva Jerusalén	02-38	0,50
Oriental	03	Barrio Altos de Pekín	03-01	0,62
		Barrio Antonio Nariño	03-02	7,49
		Barrio Bella Vista I Sector	03-03	2,48
		Barrio Bella Vista II Sector	03-04	5,93
		Barrio Bosque Bonnet	03-05	8,00
		Barrio Coburgo	03-06	20,11
		Barrio El Tejar	03-07	4,91
		Barrio Cedritos	03-08	15,87
		Barrio Los Robles	03-09	4,56
		Barrio Pekín I Sector	03-10	27,21
		Barrio Pekín II Sector	03-11	17,27
		Barrio Pekín IV Sector	03-12	7,59
		Barrio Santa María de los Ángeles	03-13	1,62
		Barrio Bosques del Márquez	03-14	2,25
		Barrio Villa Aránzazu	03-15	2,22
		Barrio Villa de los Sutagaos	03-16	2,47
		Barrio El Naranjal	03-17	0,45
		Barrio La Palma Etapa I	03-18	3,54
		Barrio La Palma Etapa II	03-19	3,42
		Barrio La Palma Etapa III	03-20	3,76
		Barrio La Alejandra	03-21	0,85
		Barrio Los Sauces	03-22	5,26



Comuna	Código Comuna	Barrio	Código de Barrio	Área (ha)
Occidental	04	Barrio Antiguo Balmoral	04-01	14,42
		Barrio El Caney	04-02	2,14
		Barrio Ciudadela Cootransfusa	04-03	4,23
		Barrio El Comboy	04-04	5,83
		Barrio El Manantial	04-05	1,20
		Barrio Fontanar	04-06	5,47
		Barrio La Marsella	04-07	7,93
		Barrio Mandalay	04-08	5,17
		Barrio Piedra Grande	04-09	7,72
		Barrio San Jorge	04-10	7,58
		Barrio San Mateo	04-11	32,67
		Barrio Santa Clara	04-12	0,99
		Barrio Porvenir (La Salle)	04-13	1,71
		Barrio Quinta Balmoral	04-14	2,63
		Barrio Santa Anita	04-15	8,79
		Barrio Villa Adriana	04-16	0,39
		Barrio Villa Country	04-17	2,17
		Barrio Villa Lenny	04-18	3,16
		Barrio Bonanza	04-19	1,24
		Barrio Ciudadcampo	04-20	3,29
		Barrio Villa María	04-21	0,53
		Barrio Manila	04-22	85,07
		Barrio Valencia	04-23	16,05
		Barrio Sabaneta	04-24	12,37
		Barrio Triángulo de Desarrollo	04-25	55,23
		Barrio Cucharal Urbano	04-26	106,06
		Barrio El Portal de San José	04-27	2,25
		Barrio Nuevo Balmoral II Sector	04-28	3,96
		Barrio Nuevo Balmoral I Sector	04-29	1,93
		Barrio El Caribe	04-30	6,89
		Barrio El Encanto	04-31	18,69
		Barrio Manila sector Camino al Cuja	04-32	44,74
Sur Oriental	05	Barrio Fusacatán	05-01	19,71
		Barrio Balmoral	05-02	26,94
		Barrio Camino Real I Etapa	05-03	1,86
		Barrio El Mirador	05-04	3,73
		Barrio Jaime Pardo Leal	05-06	2,69
		Barrio La Glorieta	05-07	1,57
		Barrio La Macarena	05-08	6,20
		Barrio Las Américas	05-09	1,47
		Barrio Las Delicias	05-10	1,40
		Barrio Los Comuneros	05-11	4,36
		Barrio Pedro Pablo Bello	05-12	1,76
		Barrio Popular Obrero	05-13	4,33
		Barrio Los Sauces Bajo	05-14	9,34
		Barrio Reserva de Bethel	05-15	13,65
Barrio San Fernando	05-16	6,90		



Comuna	Código Comuna	Barrio	Código de Barrio	Área (ha)
		Barrio Santa Bárbara	05-17	3,36
		Barrio Santa Rosa	05-18	0,96
		Barrio Aires del Quininí	05-19	1,10
		Barrio Camino Real II y III Etapa	05-20	10,11
		Barrio Prados de Bethel I Etapa	05-21	2,15
		Barrio Prados de Bethel II Etapa	05-22	1,06
		Barrio Villa Lady	05-23	0,88
		Barrio Toluca	05-24	1,21
		Barrio Santo Domingo	05-25	1,49
		Barrio Akropolis	05-26	0,90
		Barrio Bosques del Oriente Etapas I y II	05-27	2,64
		Barrio Prados de Altagracia	05-28	6,29
		Barrio Brisas del Quininí	05-29	0,36
		Barrio El Vergel	05-30	11,66
		Barrio Contigo, Con todo	05-31	5,89
		Barrio Lusitania	05-32	6,07
		Barrio Florida Blanca	05-33	0,78
Sur Occidental	06	Barrio Caminos de Llano Largo (San Francisco)	06-01	2,53
		Barrio Eben Ezer	06-02	30,60
		Barrio Villa Patricia - San Marcos	06-03	5,32
		Barrio Villa Celeste	06-04	2,70
		Barrio Ciudad Jardín (La Venta)	06-05	2,16
		Barrio La Gran Colombia	06-06	8,11
		Barrio La Venta	06-07	190,28
		Barrio Llano Largo III Sector	06-08	10,25
		Barrio Llano Verde	06-09	3,97
		Barrio Los Cámbulos	06-10	2,94
		Barrio Los Girasoles	06-11	2,98
		Barrio 15 de mayo	06-12	4,82
		Barrio El Recreo	06-13	5,95
		Barrio Leidy Di	06-14	1,20
Barrio La Pampa	06-15	109,63		
Área Total del Perímetro Urbano				1.376,04

PARÁGRAFO 1. Las Juntas de Acción Comunal deberán solicitar a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces los linderos correspondientes a cada barrio, para la actualización de sus estatutos con el acompañamiento de la Secretaría de Gobierno o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 87. DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA. Conforme al artículo 32 de la Ley 388 de 1997 los suelos de expansión urbana son aquellos que están destinados al crecimiento del área urbana. En el municipio, estas áreas corresponden a las identificadas en el plano FU1-SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA, cuya delimitación se encuentra señalado en el ARTÍCULO 41 del



presente Acuerdo, así como en las coordenadas del 01 - Anexo 1 - Coordenadas de zonificación de la formulación (Urbano-Rural-Expansión).

CAPÍTULO III. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO 88. SISTEMAS ESTRUCTURANTES EN EL SUELO URBANO. Corresponde a los sistemas estructurantes definidos en el componente general ubicados en el suelo urbano, así como las estructuras funcionales urbanas. Son sistemas estructurantes en el suelo urbano los siguientes:

- Estructura ecológica principal urbana
- Sistema de movilidad urbano
- Sistema de servicios públicos domiciliarios urbanos
- Sistema de equipamientos urbanos
- Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural urbano
- Sistema de espacio público urbano
- Sistema económico principal urbano
- Incorporación de la gestión del riesgo en el área urbana

ARTÍCULO 89. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA (EEMU). Hacen parte de la Estructura Ecológica Principal Urbana del municipio, los suelos de conservación y protección ambiental localizados en suelos urbano correspondientes a las franjas de protección y conservación de las quebradas Mosquera, Balmoral, Coburgo, Sabaneta, La Parroquia, Los Sauces (El Arrastradero), Beldevert, Dolores, El Guadual, Manila, Pekín, Los Curos y todas aquellas que se integren a los ríos Panches (Chocho) y Cuja, desde la parte alta del Municipio y que atraviesen el perímetro urbano y generen conexión municipal y regional, además de las zonas definidas como Zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos.

Los parques y zonas verdes son parte integral del espacio público efectivo complementario a la Estructura Ecológica Principal y no hace parte de los suelos de protección y conservación ambiental. También son elementos complementarios los porcentajes de las áreas de cesión pública obligatoria destinada a espacio efectivo del suelo urbano y de expansión, que sirven como articuladores de conectividad con la EEMU.

PARÁGRAFO 1. El municipio gestionará la recuperación gradual de las rondas hídricas del casco urbano con la conformación de un sistema de alamedas en donde la estructura urbana lo permita. Deberá implementar una red de arbolado urbano, a partir de los hilos de vegetación conformados en los separadores de las vías principales y su conexión con las diferentes zonas verdes del casco urbano.

Los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal Urbana del municipio y sus elementos complementarios se relacionan en la siguiente tabla y se encuentra de manera particular definida en el ARTÍCULO 10 y ARTÍCULO 13 del componente general del presente Acuerdo. Los elementos constitutivos de la EEMU se identifican en el plano FU02-PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.



Tabla 27. Áreas de Conservación y Protección Ambiental Urbana, con sus elementos complementarios.

Clasificación del Suelo	Tipo	Nombre	Área (ha)	Porcentaje/Áreas de Conservación y Protección Ambiental, con sus elementos complementarios	Porcentaje / Área total del municipio
Suelo Urbano	Áreas de Conservación y Protección Ambiental Urbanas	Ronda de protección hídrica	107,48	35,6	0,55
		Zona de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos	1,57	0,52	0,008
	Elementos Complementarios a la EEP	Parques y zonas verdes	70	23,37	0,36
Suelo de Expansión Urbana	Áreas de Conservación y Protección Ambiental Urbanas	Ronda de protección hídrica	74,80	24,96	0,39
	Elementos Complementarios a la EEP	Parques y zonas verdes	43,62	14,55	0,22
Subtotal Áreas de Conservación y Protección Ambiental Urbanas, con sus elementos complementarios			299,48	100%	1,53
Área total del municipio			19.355,98	-	100,00%

Para estas zonas se establecen los usos definidos en el ARTÍCULO 60, ARTÍCULO 63 y ARTÍCULO 66 del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. Las normas para el manejo de los elementos constitutivos la Estructura Ecológica Principal urbana son los establecidos en el ARTÍCULO 13 del componente general.

ARTÍCULO 90. SISTEMA DE MOVILIDAD URBANO. El sistema de movilidad urbano es el conjunto de elementos que permiten la realización de desplazamientos de personas o mercancías, a lo largo y ancho del entorno físico del perímetro urbano de una ciudad o municipio.

El sistema de movilidad urbano se orienta a la planeación y gestión de la movilidad, bajo los principios de mejoramiento y mantenimiento del estado vial con una mínima afectación de desplazamientos, seguridad vial, movilidad de personas diversamente hábiles, transporte alternativo y de conectividad e interconexión.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces deberá realizar los estudios y diseños en el término de un (1) año a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, para realizar la adecuación de la infraestructura del espacio público para la movilidad de las personas diversamente hábiles en el corto, mediano y largo plazo.

ARTÍCULO 91. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA MOVILIDAD URBANO. Para el municipio de Fusagasugá en suelo urbano, el sistema de movilidad se conforma por: el *Sistema Vial* y por el *Sistema de Transporte*, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 28. Composición del sistema de movilidad urbano de Fusagasugá

Sistema de Movilidad Urbano	
Sistema Vial	Vías Estructurantes
	Vías Intermedias
	Vías Complementarias
	Intersecciones Viales
	Soluciones Integrales de Movilidad
	Ciclorrutas

Sistema de Movilidad Urbano		
	Alamedas y vías peatonales	
Sistema de Transporte	<i>Motorizado</i>	Transporte Público Urbano e Intermunicipal
		Transporte terrestre de carga y logística
		Estacionamientos y parqueaderos
	<i>No Motorizado</i>	Andenes
		Peatonalizaciones
		Ciclorrutas y otros modos alternativos de transporte

ARTÍCULO 92. DEL PLAN DE MOVILIDAD SOSTENIBLE Y SEGURA. Dentro del marco de las competencias del sistema de movilidad urbano, se deberá formular el Plan de Movilidad Sostenible y Segura en virtud de lo establecido en el artículo 1 de la Ley 1083 de 2006 modificado por el artículo 96 de la Ley 1955 de 2019 y la Resolución número 20203040015885 del 15 de Octubre de 2020 “*Por la cual se reglamentan los Planes de Movilidad Sostenible y Segura para municipios, distritos, áreas Metropolitanas y se dictan otras disposiciones*”, teniendo en cuenta las siguientes determinantes:

1. Para el Sistema Vial Urbano las siguientes:

- a. Incorporación de las condiciones necesarias para la movilidad de la población en condición de discapacidad y movilidad reducida, en los proyectos de infraestructura vial y de oferta de transporte público en lo que respecta a la construcción de la totalidad de los elementos del perfil vial, en especial, las calzadas, los separadores, los andenes, los sardineles, las bahías de parqueo y/o estacionamientos, zonas de ascenso y descenso de pasajeros (fuera de calzadas y andenes), las zonas verdes y demás elementos que lo conforman, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1083 de 2006 o las normas que la adicionen, modifiquen y sustituyan, así como la demás normatividad vigente.
- b. Facilitar el desarrollo de las actividades cotidianas de la ciudadanía, propiciando la adecuada interconexión en términos de distancias, tiempos y costos desde los niveles locales a los regionales, según la demanda y los patrones de movilidad de la población. Para esto se ampliará la infraestructura vial de los principales corredores del municipio y se regulará el sistema de transporte colectivo.
- c. Promover la intermodalidad de los distintos componentes de transporte del municipio para conformar una red completa de movilidad, sustentada en el sistema de transporte sostenible y el sistema integrado de transporte público, moderado mediante infraestructura vial, señalización y semaforización en los puntos más críticos de tráfico, accidentalidad y ruido.
- d. Conformar una red vial con criterios de complementariedad y continuidad que responda a la jerarquización y especialización de la infraestructura vial, en función de las formas de organización de las actividades urbanas y de su conexión con la región.
- e. Integración del sistema de movilidad con el sistema ambiental interconectando de la Estructura Ecológica Principal, contemplando la construcción de franjas ambientales contenidas en los perfiles viales propuestos.
- f. Garantizar la ejecución de la red vial promoviendo su articulación con la vía nacional Bogotá – Girardot, Ruta 40.

- g.** Garantizar las acciones necesarias para que el corredor vial de la Antigua Panamericana responda a las necesidades de la construcción del Hospital Regional en el sector de Belmira.
- h.** Definir las escalas y condiciones en las que los usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales deben contar con el estudio de tránsito del que trata el artículo 2.2.6.1.2.1.12 del Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, estableciendo los términos y procedimientos para tramitar su aprobación por parte de la Secretaría de Movilidad o quien haga sus veces.

2. Para el Subsistema de transporte público urbano e intermunicipal del Sistema de Transporte Urbano:

- a.** Evaluar la conformación de un Sistema Integrado de Transporte Público y su articulación con las actividades y los principales usos urbanos presentes en la ciudad, como parte de una estrategia de reequilibrio de la estructura urbana, por medio de la generación de suelo para el desarrollo de actividades de alto impacto y la relocalización de aquellas infraestructuras que generan externalidades negativas sobre entornos urbanos.
- b.** Promover la conformación de un Sistema Integrado de Transporte Público, Privado o Público-Privado, que garantice su sostenibilidad desde la dimensión ambiental, económica y social.
- c.** Se deberán generar alternativas para el servicio de transporte público a través de medios alternativos de transporte que garanticen el uso de energías limpias.
- d.** Realizar un estudio de tránsito que permita adoptar nuevos mecanismos que promuevan una funcionalidad adecuada de la movilidad territorial.
- e.** Definir las zonas para la implementación de bahías de parqueo para el transporte público, en función de los perfiles viales existentes y proyectados.
- f.** Se deberá realizar la reorganización de rutas, frecuencias y el aumento de cobertura incrementado la eficiencia de la prestación del servicio.

3. Para el Subsistema de transporte terrestre de carga y logística del Sistema de Transporte Urbano:

- a.** Determinar las disposiciones en torno al cargue y descargue de mercancías en el municipio.
- b.** Se deberá asegurar la articulación de los centros de producción con los de transformación, comercialización y consumo a escalas local, regional, nacional e internacional.
- c.** Se tendrán que proponer acciones para reducir los impactos ambientales y de movilidad en el casco urbano de Fusagasugá.
- d.** Se deberán proponer estrategias para facilitar los procesos de manipulación y almacenaje de bienes y mercancías en el área urbana, en especial de cargue y descargue.

- e. Determinar acciones para racionalizar el tráfico de carga pesada que entra al municipio y reducir el espacio público ocupado por las actividades de cargue y descargue, así como su parqueo en vía pública.
- f. Realizar las adecuaciones correspondientes a los equipamientos del municipio, en el caso que así se requiera por medio de la habilitación de zonas o bahías de cargue y descargue bajo los parámetros normativos respectivos y la moderación de los horarios de las actividades permitidas.
- g. Definir los corredores logísticos para el transporte de carga, sus características y condiciones.
- h. Definir las zonas para la localización y sus características de las infraestructuras logísticas especializadas y los centros de consolidación y desconsolidación de carga.
- i. Incorporar el uso de bicicletas y otros modos de transporte no motorizado a las actividades de transporte de carga de última milla, en el marco de la multimodalidad previsto en este Acuerdo.

4. Para el Subsistema de Estacionamientos y parqueaderos del Sistema de Transporte Urbano:

- a. Localizar una red de estacionamientos y parqueaderos públicos atendiendo a la política de racionalización de sistema motorizado particular y las disposiciones en torno al cargue y descargue de mercancías.
- b. Evaluar la necesidad de continuar con las Zonas de Estacionamiento Temporal (ZET) o en caso contrario, proponer su derogatoria.
- c. En caso de que, de conformidad con lo establecido en el numeral b del presente numeral, se defina que las Zonas de Estacionamiento Temporal (ZET) deben continuar, el Plan de Movilidad Sostenible y Segura del que habla este artículo deberá precisar los lugares, horarios, regulación, formalización, adecuación, señalización y mantenimiento de las Zonas de Estacionamiento Temporal (ZET) en las bahías de parqueo y estacionamiento fuera de las calzadas viales y andenes. De ser necesario el municipio deberá adquirir los predios para garantizar la adecuada funcionalidad de estas áreas.

5. Para el Subsistema de Andenes del Sistema de Transporte Urbano:

- a. Reglamentar los parámetros mínimos para la construcción y/o adecuación y/o ampliación, estructura, dimensionamiento, materiales, mobiliario, entre otras características, de los andenes del municipio, conforme a lo previsto en el artículo 7 del Decreto 1538 de 2005 o las normas que lo complementen, adicione o sustituyan, teniendo en cuenta lo establecido en el Plan Maestro de Espacio Público, así mismo, los andenes deberán tener en cuenta la accesibilidad (rampas, semaforización y señalización) para las personas de movilidad reducida acorde a lo reglamentado por la normativa vigente. Para este fin, se deberá actualizar la Cartilla de Andenes adoptada por el Acuerdo Municipal 16 de 2006 como un proceso integrado o independiente al Plan de Movilidad Sostenible y Segura.



- b. Realizar un diseño detallado de la forma como se mostrará la información del Sistema de Transporte Público en los paraderos para la identificación clara de las rutas.
- c. Elaborar el estudio y el presupuesto para la construcción de paraderos anexos a los perfiles viales adoptados en el presente Acuerdo y la ubicación de la señalización horizontal y vertical.

6. Para el Subsistema de Peatonalizaciones del Sistema de Transporte Urbano:

- a. Para el tramo de la carrera 6 entre calles 6 y 11 se permitirá el tránsito vehicular conforme al perfil vial definido en el presente plan. No obstante, el Plan de Movilidad Sostenible y Segura deberá analizar la viabilidad, pertinencia y temporalidad que conlleve a la peatonalización del tramo indicado.
- b. Se deberán implementar las estrategias encaminadas a generar alternativas viales para la peatonalización de la Calle 8 entre las Carreras 8 y 11.

7. Para el Subsistema ciclorrutas y otros modos alternativos de transporte del Sistema de Transporte Urbano:

- a. Priorización del transporte sostenible no motorizado, peatonal y en bicicleta, mediante la construcción de infraestructura vial específica, promoviendo la creación de un circuito integrado de ciclorrutas con las vías de las áreas de expansión. Esta infraestructura deberá estar integrada y articulada entre el sistema vial y de transporte urbano, en especial con las zonas de conexión a las áreas rurales, además de las áreas de actividad económica intensiva, zonas de aglomeración de economía popular y otras zonas en donde predomina el tráfico peatonal.

PARÁGRAFO 1. El municipio deberá formular el Plan de Movilidad Sostenible y Segura del que trata este artículo en un plazo no mayor de (12) doce meses una vez sea adoptado el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. Dentro de la elaboración del Plan de Movilidad Sostenible y Segura del que trata este artículo, se deberá garantizar la realización de un estudio orientado a definir las alternativas más adecuadas a ser implementadas en las zonas que el plan vial determine como prioritarias frente a los problemas de movilidad.

PARÁGRAFO 3. Se deberán realizar estudios de tráfico y planes de manejo de movilidad especiales para las zonas que determine la Secretaría de movilidad o quien haga sus veces, de conformidad con lo establecido en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura del que trata este artículo.

PARÁGRAFO 4. La administración municipal deberá realizar la gestión ante las entidades del orden Departamental y Nacional para generar soluciones de infraestructura para la prevención de la accidentalidad (puentes peatonales, pasos seguros, entre otros) en las vías de primer y segundo orden.

ARTÍCULO 93. SISTEMA VIAL URBANO. El sistema vial urbano del municipio está constituido por las Vías Estructurantes, las Vías Intermedias, las Vías Complementarias, las Intersecciones Viales, las Soluciones Integrales de Movilidad, las Ciclorrutas, las Alamedas y vías peatonales, junto con sus elementos complementarios que garantizan



la conexión funcional de los diferentes sectores del municipio, así como su articulación con las áreas rurales, con la provincia del Sumapaz y demás municipios aledaños.

La Secretaría de Movilidad o quien haga sus veces implementará las siguientes medidas como instrumentos para mejorar las condiciones de movilidad en el área urbana del municipio:

- Restricción de estacionamiento en vía dentro del centro de la ciudad.
- Regulación de la circulación de vehículos de carga pesada en la zona urbana.
- Evaluar la necesidad de continuar con las Zonas de Estacionamiento Temporal (ZET) o en caso contrario, proponer su derogatoria. En caso de que se defina la continuidad de las ZET, se deberán establecer en la totalidad del municipio y priorizar las áreas de actividad definidas como centralidades, delimitadas en el plano FU11-PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD.
- Desarrollo de proyectos de peatonalización.

Se establecerán medidas para el control de la instalación de elementos que obliguen a la disminución de velocidad del flujo vehicular y se genere dentro del centro urbano una circulación que permita a los usuarios compartir un ambiente vial de modo seguro.

Se definirán como medidas para la restricción de tráfico, las siguientes:

1. Medidas verticales: Reductores de velocidad o resaltos y su señalización correspondiente a reductores en concreto, estoperoles, tachas con o sin reflectivos.

2. Medidas horizontales: Islas de tráfico e intercambiadores viales.

ARTÍCULO 94. TRATAMIENTOS VIALES URBANOS. El sistema vial debe garantizar su desarrollo a través de diferentes tratamientos enfocados a: optimizar, mejorar y desarrollar las condiciones de cada vía, los cuales son definidos de la siguiente manera:

- 1. Ampliación:** incremento en dimensiones de la sección transversal existente de una vía ya sea para calzada vehicular, ciclo-ruta, andenes, entre otros.
- 2. Adecuación:** conjunto de obras civiles que se realizan para ajustar una vía existente a un nuevo perfil vial. Corresponden a obras relacionadas con la pavimentación, demarcación, instalación de adoquín, empalmes, montaje de mobiliario.
- 3. Construcción:** serie de obras civiles que necesita una nueva vía o tramo de vía, que alteran el perfil stratigráfico del suelo intervenido.
- 4. Recuperación:** obras civiles de mantenimiento que se realizan en una vía para devolver sus características originales y así poder ser utilizada.

ARTÍCULO 95. COMPOSICIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL URBANA. La estructura vial urbana está compuesta por vías estructurantes, intermedias y complementarias existentes y proyectadas, cuya función principal es movilizar el flujo vehicular y peatonal dando soporte a la movilidad y accesibilidad del suelo urbano y suelo de expansión. La estructura vial se clasifica en las siguientes categorías:

1. Vías estructurantes

La componen la red de vías de mayor jerarquía, cuya función principal es movilizar el flujo vehicular de mayor magnitud y de largo recorrido. Integra las diferentes zonas del municipio, dando soporte a la movilidad y accesibilidad a escala urbana y asegurando la conectividad de la ciudad con la región y el país.



Dentro de las vías estructurantes se encuentran: La Avenida Manuel Humberto Cárdenas, la Avenida las Palmas, la Antigua Panamericana, la Avenida Santa María; la Carrera 6ta, la Carrera 3era, la Calle 22, las vías proyectadas de la zona de expansión y las vías estructurantes urbanas que se indican en el plano FU8- INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

La caracterización de las vías estructurantes por tramos con su respectivo nombre, tipología, perfiles, ancho, ciclorruta, tratamiento, plazo, longitud, coordenadas iniciales y finales del sector urbano se encuentra detallada en el *09 - Anexo 9 – Vías existentes y proyectadas del sector urbano y rural*. Adicionalmente, los respectivos Perfiles Viales que conforman la estructura vial se identifican y se definen en el en el plano FU9-PERFILES VIALES, así mismo su plazo de ejecución se establece en el plano FU09A-PLANO DE VIGENCIAS DE EJECUCIÓN SISTEMA VIAL URBANO.

2. Vías Intermedias

Está compuesta por una red de vías de menor jerarquía que las vías estructurantes. Su principal función es la de soportar la movilidad y accesibilidad a escala zonal, distribuyendo y canalizando el tránsito vehicular, desde o hacia el sistema vial estructurante.

Dentro de las vías intermedias se encuentran: la vía al Caney, Avenida el Caribe, la Calle 17, Calle 18, Calle 25, las vías de la comuna centro, las vías paralelas proyectadas a las rondas hídricas de la zona de expansión y las vías intermedias que se indican en el plano FU8-INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

La caracterización de las vías estructurantes por tramos con su respectivo nombre, tipología, perfiles, ancho, ciclorruta, tratamiento, plazo, longitud, coordenadas iniciales y finales del sector urbano se encuentra detallada en el *09 - Anexo 9 – Vías existentes y proyectadas del sector urbano y rural*. Adicionalmente, los respectivos Perfiles Viales que conforman la estructura vial se identifican y se definen en el en el plano FU9-PERFILES VIALES, así mismo su plazo de ejecución se establece en el plano FU09A-PLANO DE VIGENCIAS DE EJECUCIÓN SISTEMA VIAL URBANO.

3. Vías Complementarias

Está compuesta por la red de vías de menor jerarquía, y su principal función es la de soportar la movilidad y accesibilidad a escala sectorial o de barrios, así como facilitar el acceso directo a los predios. Para esta malla se plantean diferentes proyecciones viales con el fin de darle continuidad y conexión a los diferentes barrios y soportar carga vehicular a otras vías. Hacen parte de las vías complementarias aquellas vías públicas que no son estructurantes o intermedias que se identifican en el plano FU8-INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE y las aquellas vías producto de cesiones urbanísticas obligatorias, así mismo su plazo de ejecución se establece en el plano FU09A-PLANO DE VIGENCIAS DE EJECUCIÓN SISTEMA VIAL URBANO.

4. Intersecciones Viales

Corresponde a las zonas identificadas en los planos FU08-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO Y EL PLANO FU09-PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS, que se deben destinar para la construcción de los intercambiadores viales en los cruces de la malla vial estructurante, así mismo su plazo de ejecución se establece en el plano FU09A-PLANO DE VIGENCIAS DE EJECUCIÓN SISTEMA VIAL URBANO. En estas zonas no se podrán autorizar construcciones hasta tanto sean definidas las áreas necesarias para garantizar la intersección una vez



elaborado de los respectivos estudios y diseños de obra. En los casos cuando los estudios y diseños requieran áreas menores a las identificadas, las zonas restantes podrán ser objeto de desarrollo según el uso del suelo y el tratamiento que corresponda.

5. Soluciones integrales de movilidad

Son aquellas zonas identificadas en los planos FU08-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO Y EL PLANO FU09-PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS, que presentan un alto impacto en la movilidad del municipio y requieren un análisis detallado que permitan generar soluciones integrales, así mismo su plazo de ejecución se establece en el plano FU09A-PLANO DE VIGENCIAS DE EJECUCIÓN SISTEMA VIAL URBANO. Se definen como soluciones integrales de movilidad las siguientes:

- La zona que comprende la intersección del Indio, el acceso a las urbanizaciones La Salle, El Encanto, El Camino al Cuja en el sector de Catáma y la intersección de la Avenida Santa María con la Antigua Panamericana.
- La zona que comprende el Puente del Águila y los predios adyacentes.

En estas zonas no se podrán autorizar construcciones hasta tanto sean definidas las áreas necesarias para garantizar la intersección una vez elaborado de los respectivos estudios y diseños de obra. En los casos cuando los estudios y diseños requieran áreas menores a las identificadas, las zonas restantes podrán ser objeto de desarrollo según el uso del suelo y el tratamiento que corresponda.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces deberá realizar el estudio para definir las reservas viales en el suelo urbano y de expansión en el corto plazo.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría Administrativa o quien haga sus veces deberá realizar la compra de los predios destinados para el desarrollo del plan vial urbano.

PARÁGRAFO 3. Las vías públicas de procesos urbanísticos que no han sido tituladas a nombre del municipio hacen parte del sistema vial en la categoría correspondiente.

PARÁGRAFO 4. Las vías públicas que no cuenten con título de propiedad hacen parte del patrimonio municipal y son imprescriptibles e inajenables y podrán ser intervenidas por las entidades competentes.

ARTÍCULO 96. DESTAPONAMIENTOS PARA LA CONTINUIDAD DE LA MALLA VIAL.

El destaponamiento vial se define como la construcción de un tramo vial que permite la comunicación de una vía ya existente con otro tramo de la misma vía u otra vía; o la remoción de obstáculos que obstruyen la continuidad de una vía. La continuidad de los trazados viales del municipio se garantizará mediante la realización de destaponamientos y proyecciones viales. Los destaponamientos priorizados por el municipio son los siguientes:

- Destaponamiento de las vías públicas ubicadas en el Conjunto Residencial El Encanto con la malla vial del barrio Manila, urbanización La Salle y El Porvenir, que deben conectar la comuna Occidental con la comuna Sur Occidental y su principal función es descongestionar el tráfico de la Antigua Panamericana.
- Destaponamiento vial de la Carrera 3 en el predio con código catastral 01-00-0533-0018-000 en el sector de conexión entre los barrios Los Robles y Coburgo y su principal función es generar una alternativa paralela a la Carrera 6 que comunica de manera longitudinal el extremo sur con el extremo norte del perímetro urbano.

- Construcción del tramo vial de la Carrera 17 en el predio con código catastral 01-00-0486-0004-000 en el sector del barrio Santa Anita y su principal función es conectar la comuna occidental con la Avenida Las Palmas.
- Construcción de los tramos viales de la Calle 11 entre la Carrera 5 y Carrera 1 en el sector en donde limita el barrio Centro y el barrio Antonio Nariño y su función principal es que los vehículos que vienen de la zona sur del municipio u otros municipios y se dirijan hacia Bogotá puedan tener una alternativa directa sin utilizar las vías de la zona centro.

Adicional a las anteriores, son destaponamientos las proyecciones viales de las vías estructurantes, intermedias y complementarias identificadas en el plano FU8-INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

ARTÍCULO 97. PERFILES VIALES URBANOS. Es la representación gráfica de una vía que esquematiza el corte transversal del conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles. Expresan una jerarquía de tránsito preferencial de los peatones sobre los demás usuarios de la vía, seguido por los medios de transporte no motorizados, el transporte público, el transporte de carga, mixto, especial y finalmente el transporte privado. Su localización se encuentra definida en el plano FU09-PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS.

Para el municipio de Fusagasugá se establecen los siguientes perfiles viales dispuestos para el suelo urbano y de expansión:

PVU-01. Este perfil se aplica para la vía denominada Antigua Panamericana que atraviesa el municipio desde la zona noroccidente en la comuna occidental del municipio hasta la comuna suroccidental.

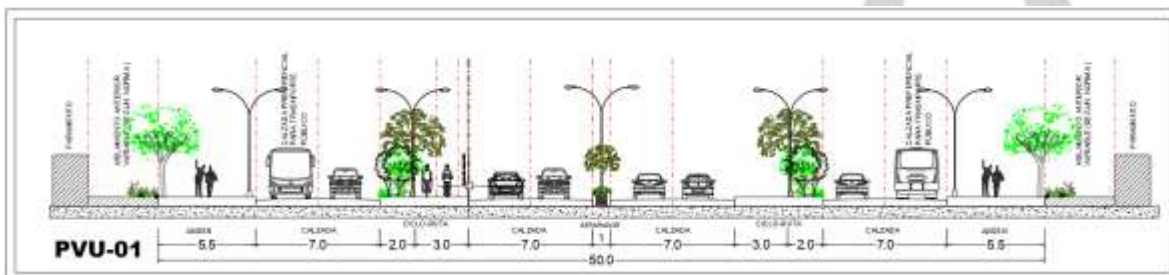


Figura 1. Perfil vial PVU-01.

PVU-02: Este perfil se aplica para La Av. Las Palmas o Calle 8 entre la Antigua Panamericana y la transversal 14 y el tramo entre la proyección de la Carrea 38 y la intersección con la vía nacional Ruta 40.

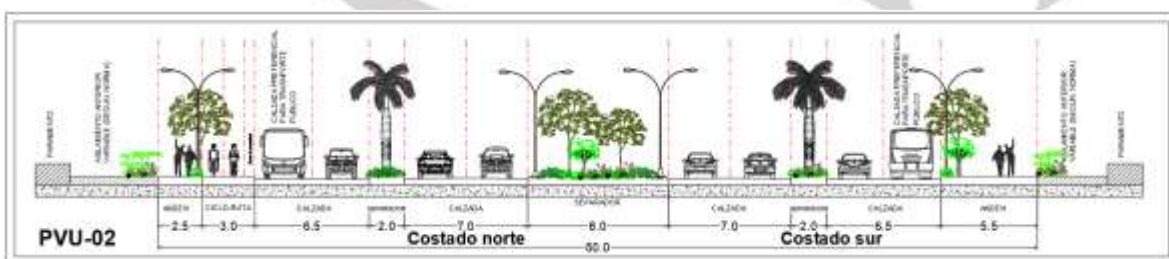


Figura 2. Perfil vial PVU-02.



PVU-02A: Este perfil se establece para La Av. Las Palmas o Calle 8 entre la proyección de la Carrera 38 y la Antigua Panamericana.

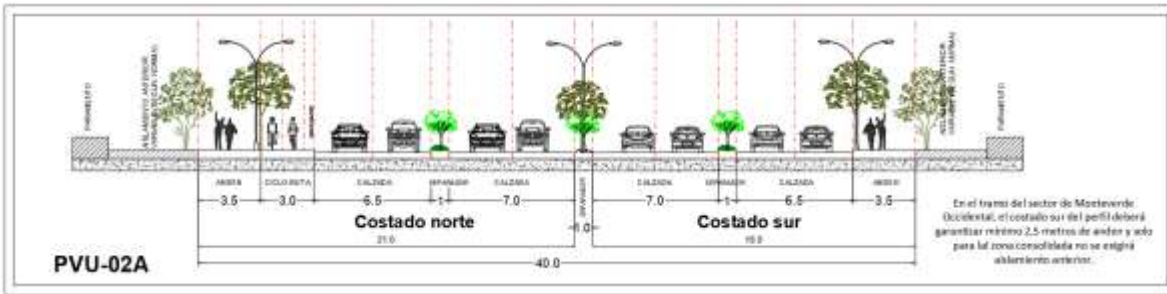


Figura 3. Perfil vial PVU-02A.

PVU-03 y PVU-03A: Este perfil se aplica para las vías proyectadas en zona de expansión como se identifica en el plano de FU09-PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS.

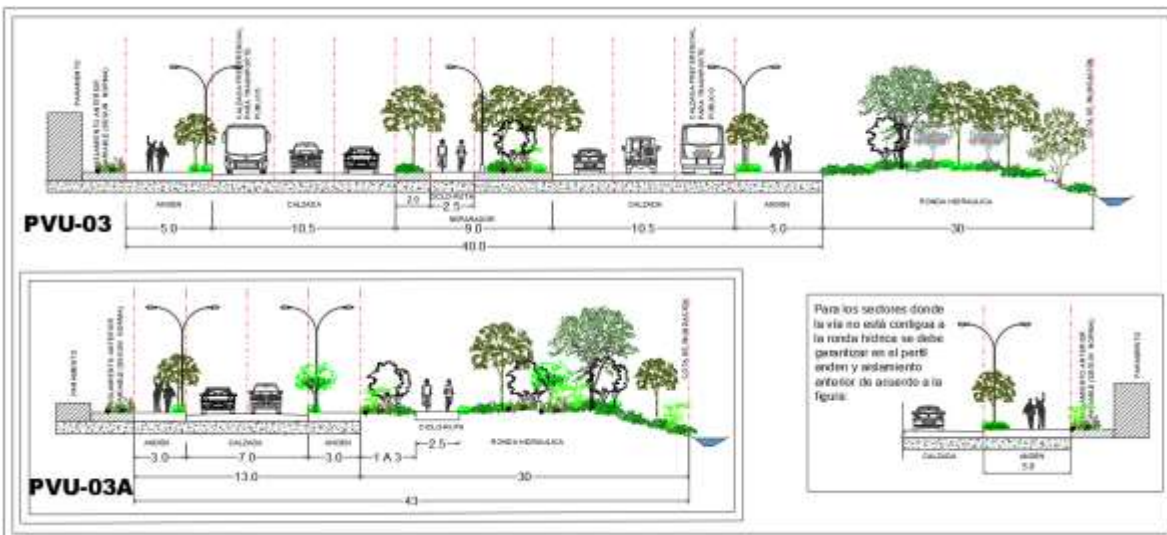


Figura 4. Perfiles viales PVU-03 y PVU-03A.

PVU-04: Este perfil se establece para la Av. Manuel Humberto Cárdenas entre la Antigua Panamericana y la Calle 18.

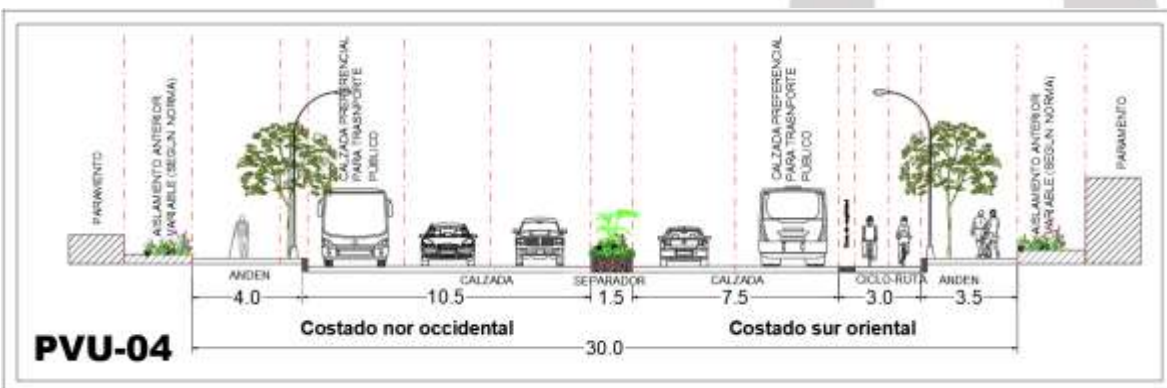


Figura 5. Perfil vial PVU-04.

PVU-04A: Este perfil se define para la Av. Manuel Humberto Cárdenas entre la Calle 18 y la intersección del puente del Águila y la Calle 25 entre Carrera 67 y Antigua Panamericana

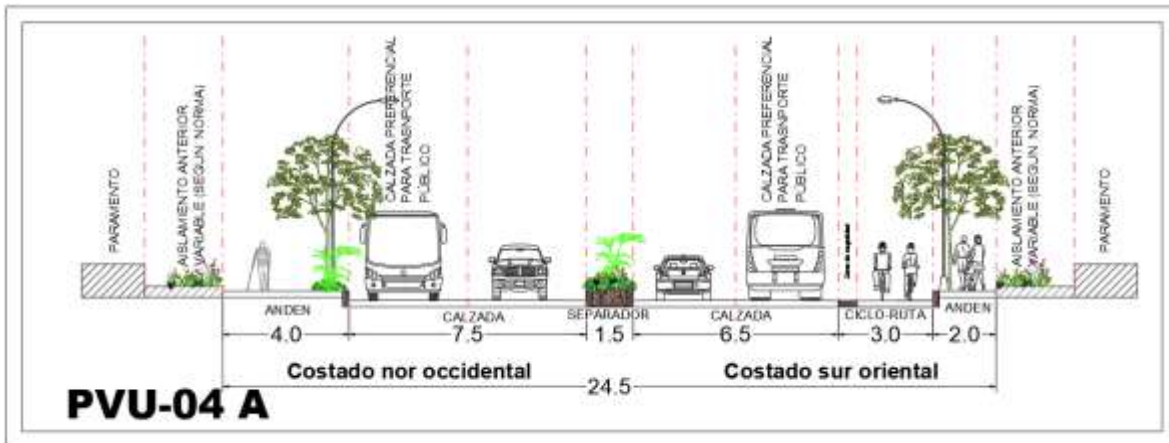


Figura 6. Perfil vial PVU-04A.

PVU-05: Este perfil se aplica para diferentes vías articuladoras como se identifica en el plano de FU09-PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS.

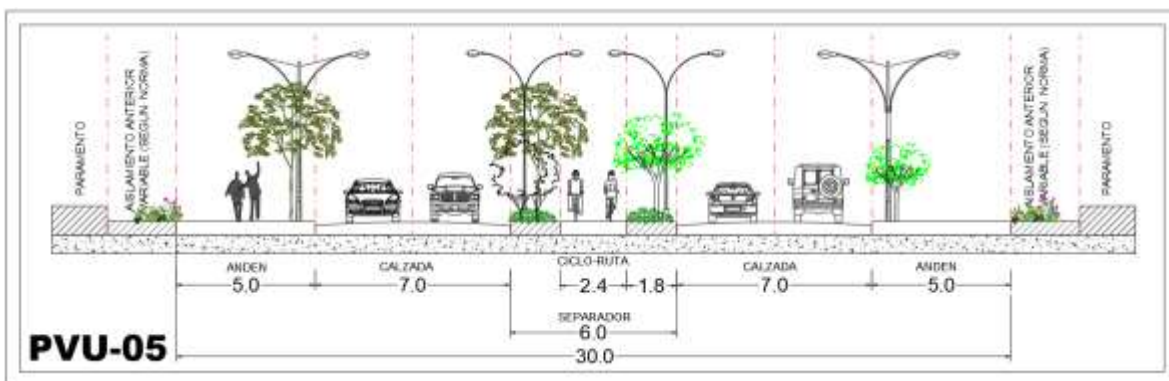


Figura 7. Perfil vial PVU-05.

PVU-05A: Este perfil se define a la vía proyectada entre la proyección de la Av. Las Palmas en el sector de Novillero y la intersección principal de la vía nacional Ruta 40.

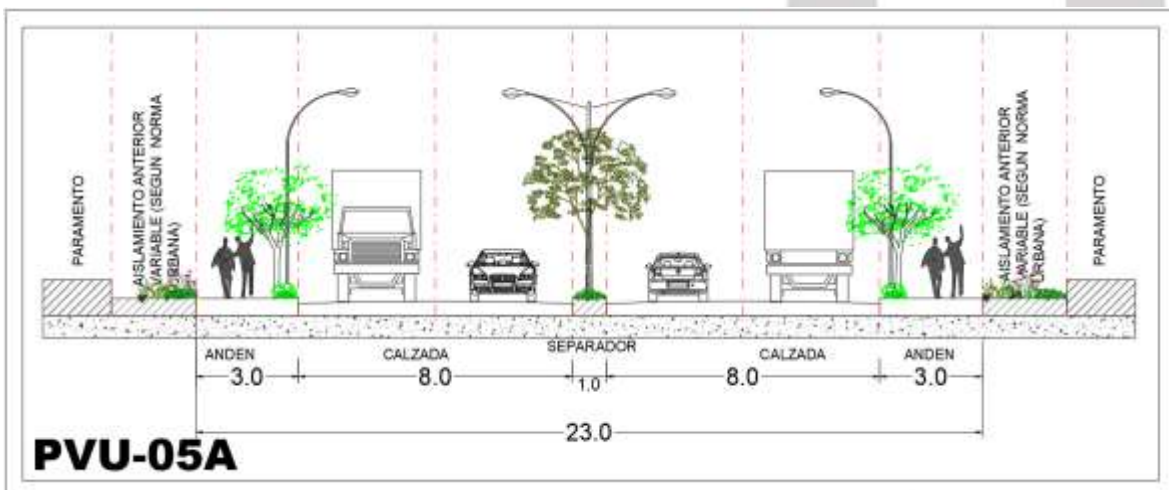


Figura 8. Perfil vial PVU-05A.



PVU-06: Este perfil se aplica a la Av. Las Palmas en el sector del centro entre la Transversal 14 y la Carrera 10.

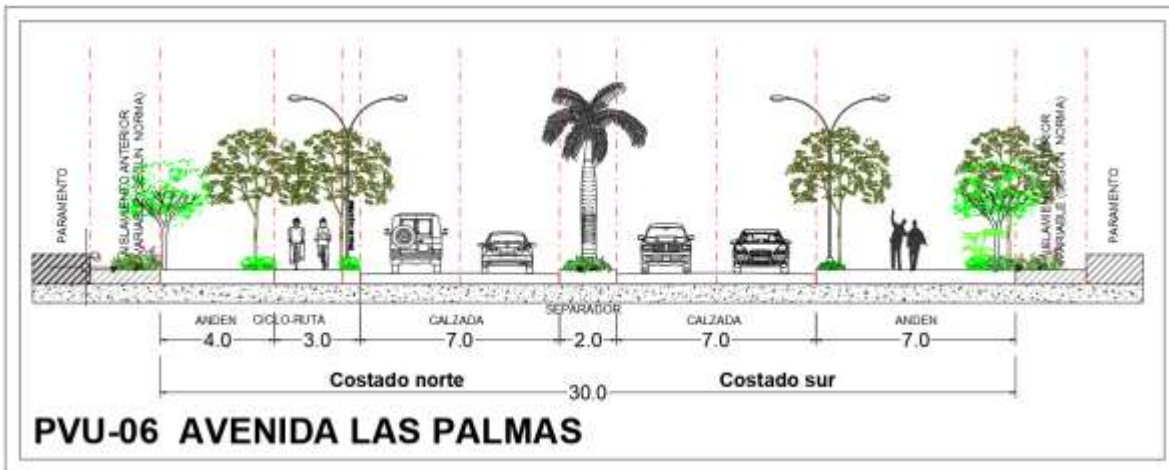


Figura 9. Perfil vial PVU-06.

PVU-06A: Este perfil se establece para la Av. Las Palmas en el sector del centro entre la Carrera 10 y la Carrera 4.

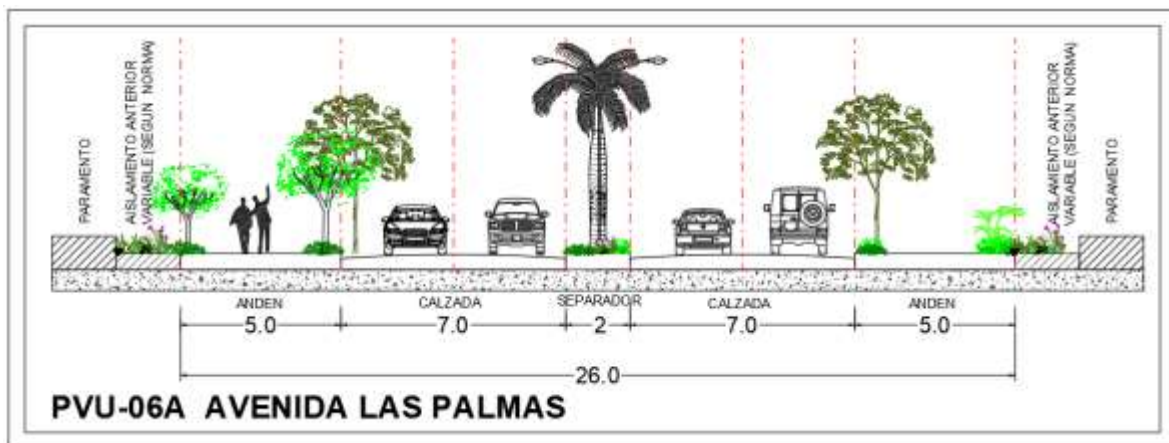


Figura 10. Perfil vial PVU-06A.

PVU-07: Este perfil se aplica a la Carrera 61 entre Av. Santa María y la Antigua Panamericana y para la Carrera 67 entre la Av. Santa María y la Calle 25.

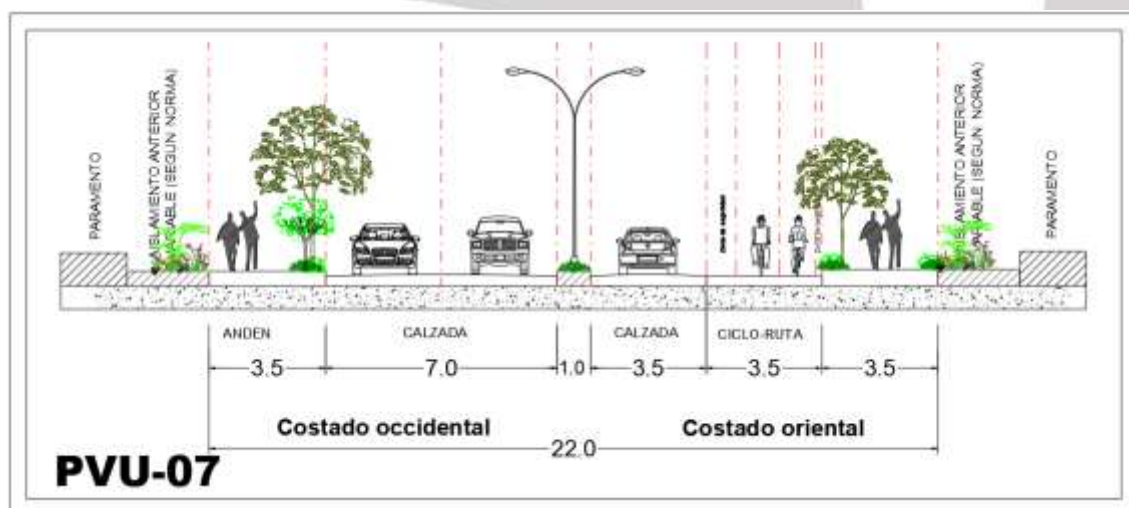


Figura 11. Perfil vial PVU-07.



PVU-08: Este perfil se establece para la actual Calle 17 entre la Transversal 12 y la Carrera 3.

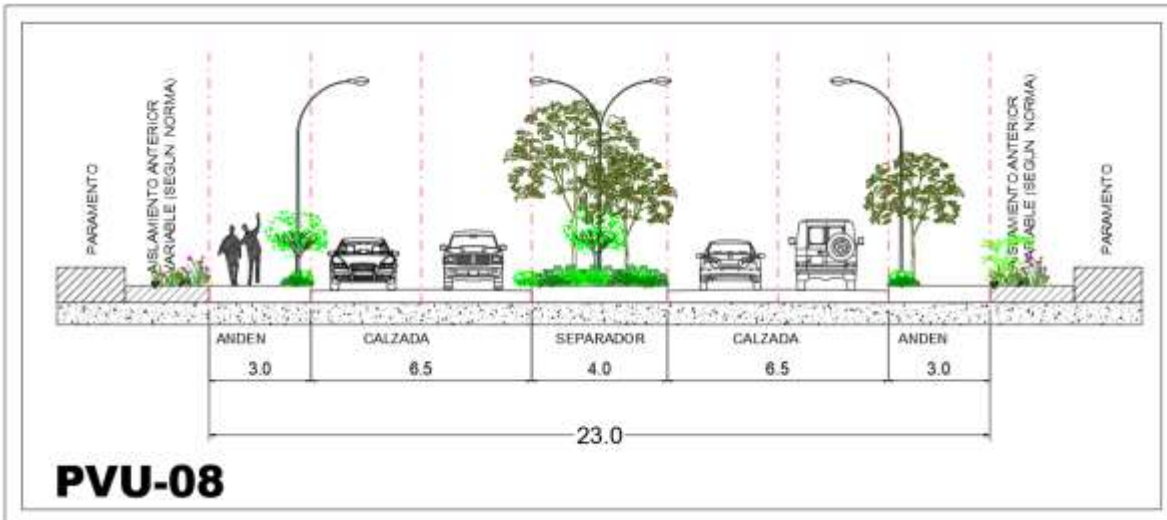


Figura 12. Perfil vial PVU-08.

PVU-08A: Este perfil se aplica a la actual Calle 16D entre la Carrera 13 y la Antigua Panamericana.

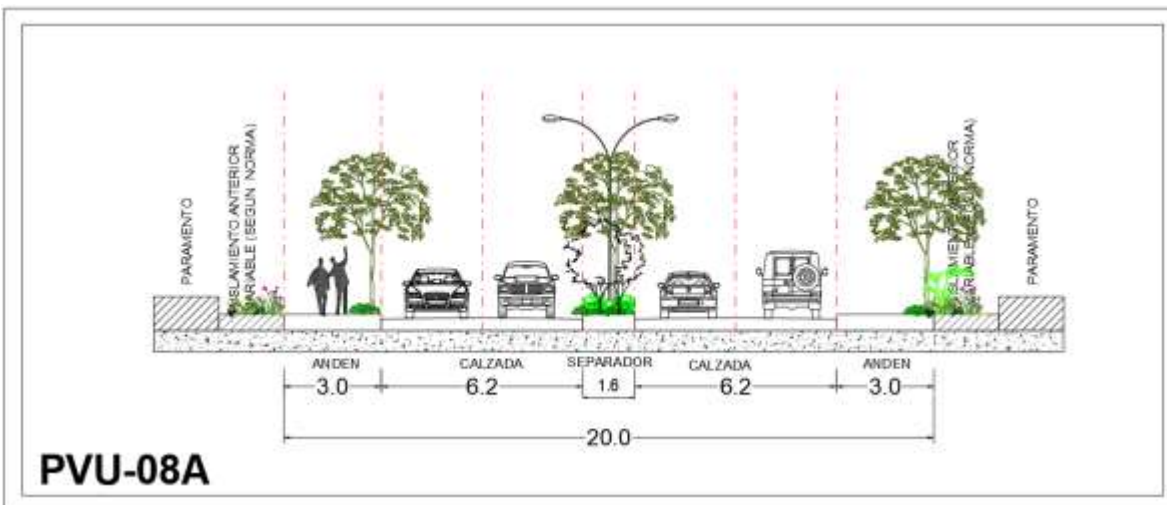


Figura 13. Perfil vial PVU-08A.

PVU-09: Este perfil se aplica para la Carrera 6 entre las Calles 23 y 14 y para la carrera 51 entre Antigua Panamericana y la Av. Santa María.

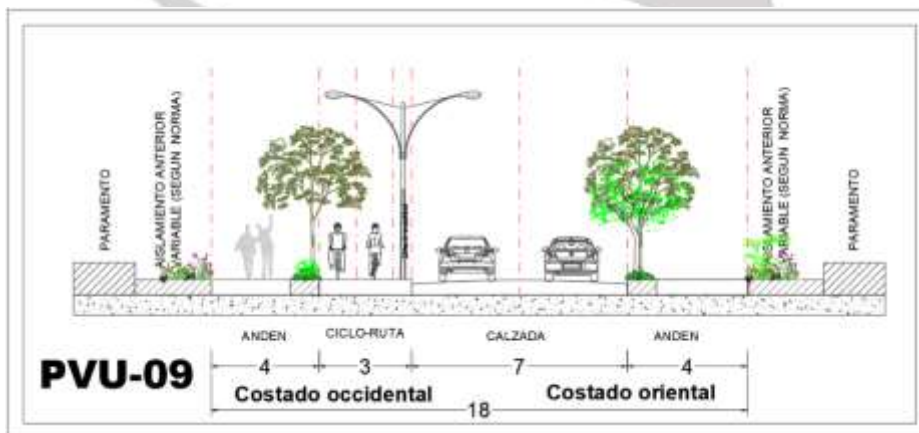


Figura 14. Perfil vial PVU-09.

PVU-10: Este perfil se establece para la actual Carrera 6 entre Calles 23 y la vía Perimetral en la zona de expansión de Mosquera.

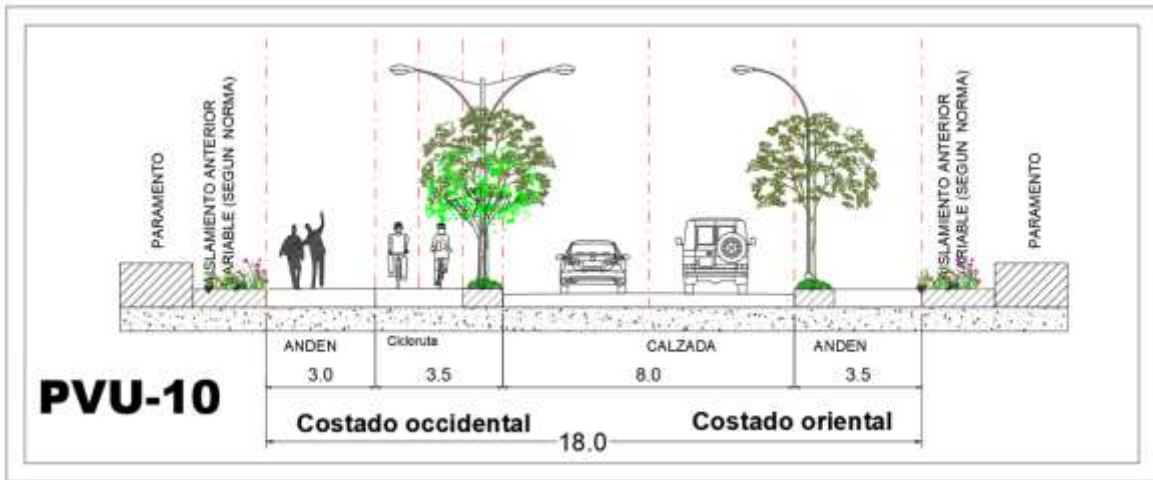


Figura 15. Perfil vial PVU-10.

PVU-11: Este perfil se aplica para diferentes vías articuladoras como se identifica en el plano de FU09-PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS.

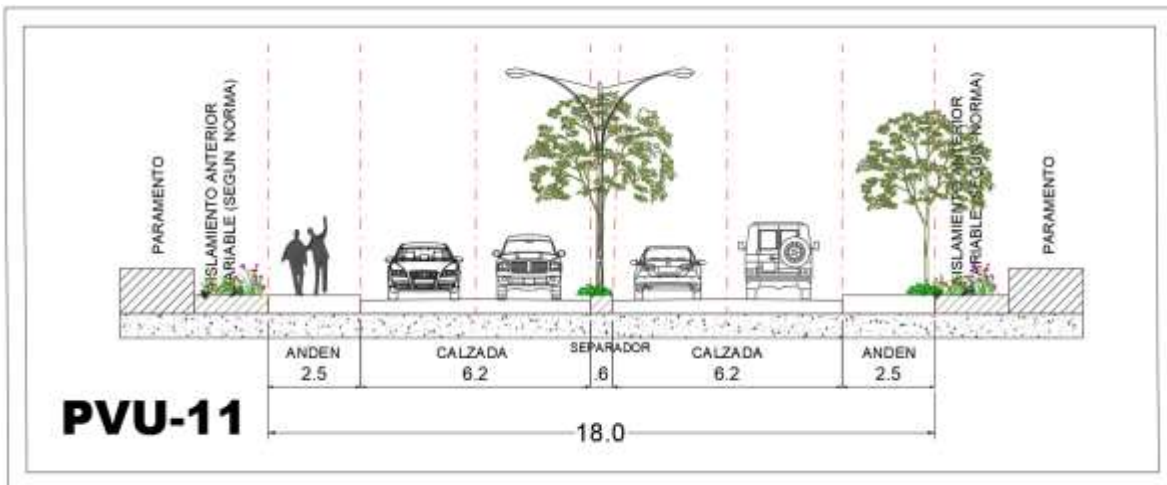


Figura 16. Perfil vial PVU-11.

PVU-12: Este perfil se establece para la Transversal 29 entre la Calle 25 y Antigua Panamericana; y para la Carrera 17 entre Calle 23 y Avenida Manuel Humberto Cárdenas.

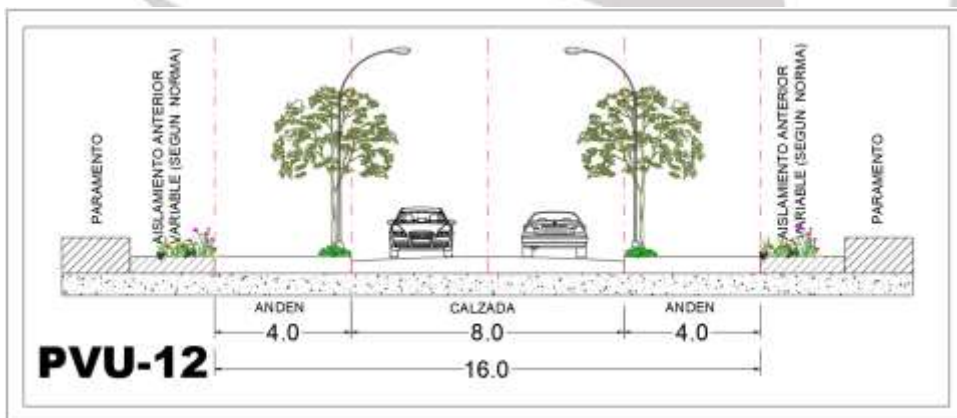


Figura 17. Perfil vial PVU-12.



PVU-13: Este perfil se aplica para diferentes vías articuladoras como se identifica en el plano de FU09-PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS.

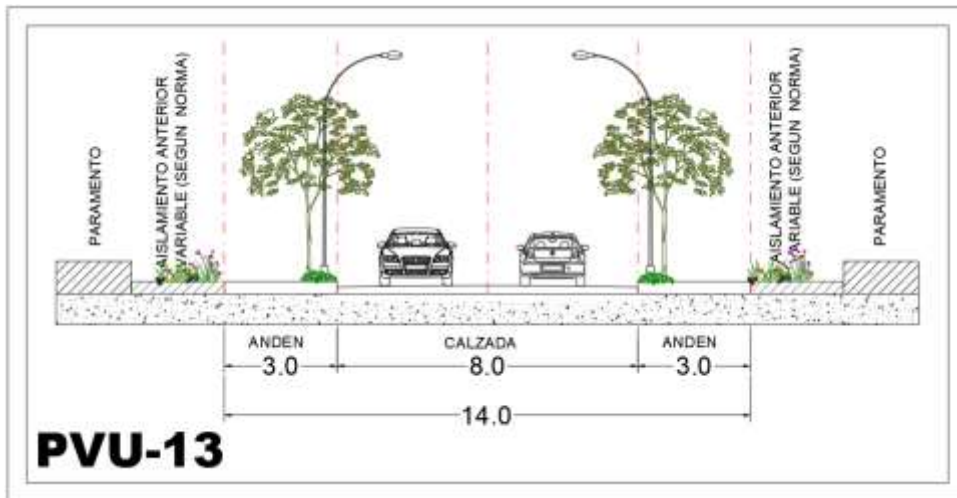


Figura 18. Perfil vial PVU-13.

PVU-14: Este perfil se establece para la actual Calle 17C entre la Av. Manuel Humberto Cárdenas y la Carrera 17C y para la vía de salida a la Aguadita entre la Calle 1 y la Carrera 1.

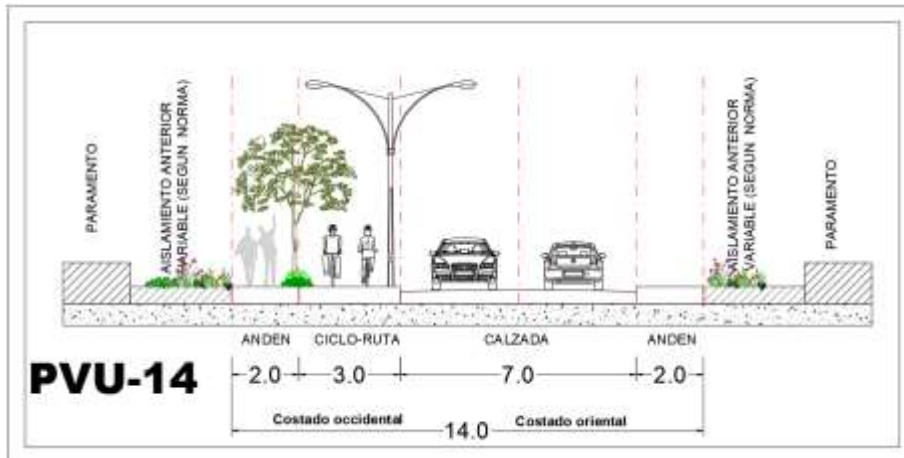


Figura 19. Perfil vial PVU-14.

PVU-15: Este perfil se define para la vía de salida a la Aguadita entre la Carrera 1 y el límite urbano.

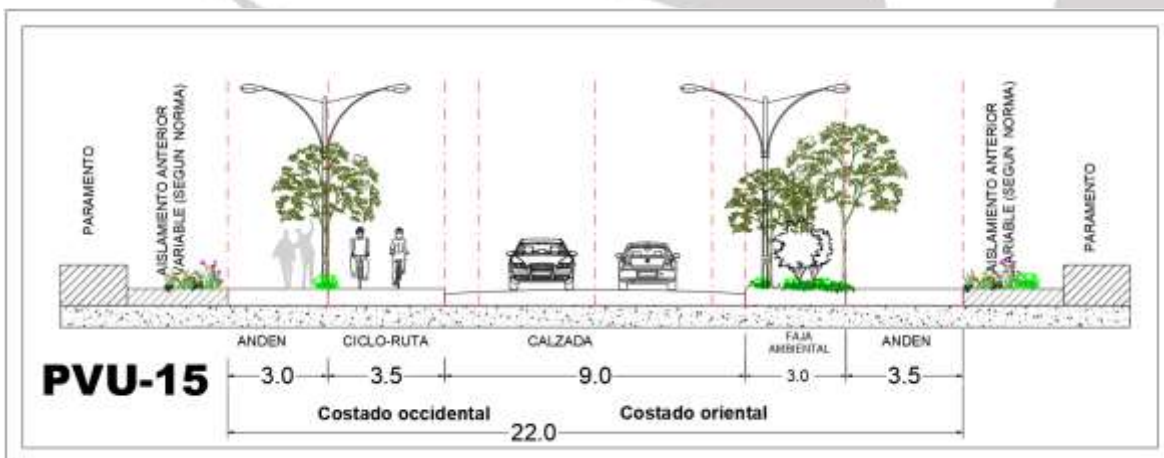


Figura 20. Perfil vial PVU-15.



PVU-16: Este perfil se aplica para diferentes vías articuladoras como se identifica en el plano de FU09-PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS.

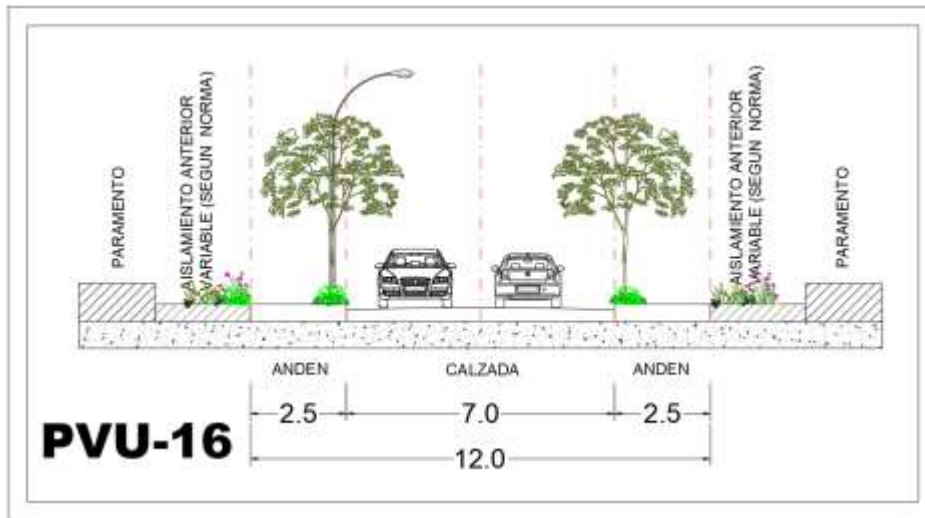


Figura 21. Perfil vial PVU-16.

PVU-17: Este perfil se aplica para la Calle 7B entre Carreras 8 y 11.



Figura 22. Perfil vial PVU-17.

PVU-18: Este perfil se define para la Carrera 6 entre las Calles 6 y 1.

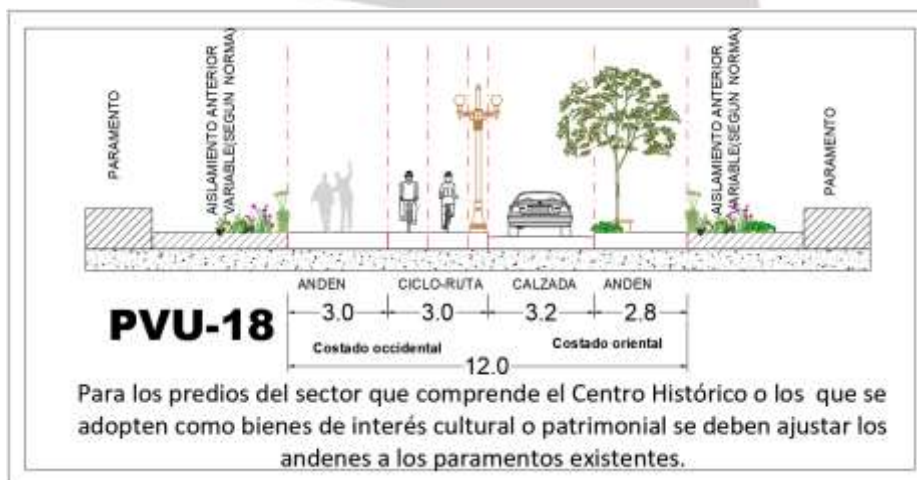


Figura 23. Perfil vial PVU-18.



PVU-19: Este perfil se aplica para diferentes vías articuladoras como se identifica en el plano de FU09-PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS.

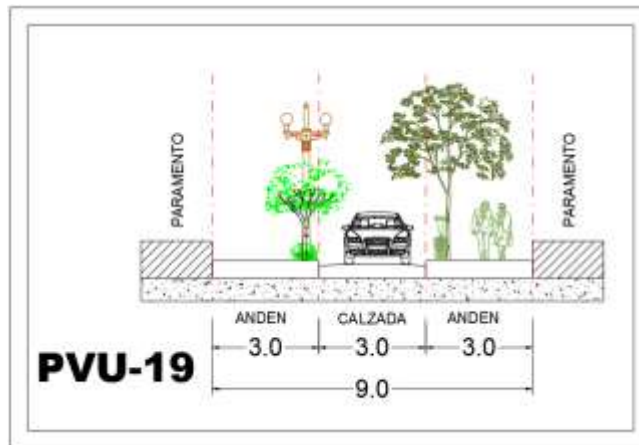


Figura 24. Perfil vial PVU-19.

PVU-20: Este perfil se establece para el camino real denominado Camino al Cuja. Este perfil tiene como objetivo la conservación del camino real. Los materiales y las obras de estabilización, conservación, mantenimiento y demás complementarias deberán tener en cuenta los estudios técnicos realizados para la recuperación del camino bajo el estudio contratado por el municipio por medio del contrato No. 2015-0010.



Figura 25. Perfil vial PVU-20.

PVU-21: Este perfil se establece para la vía perimetral del sector de Mosquera.

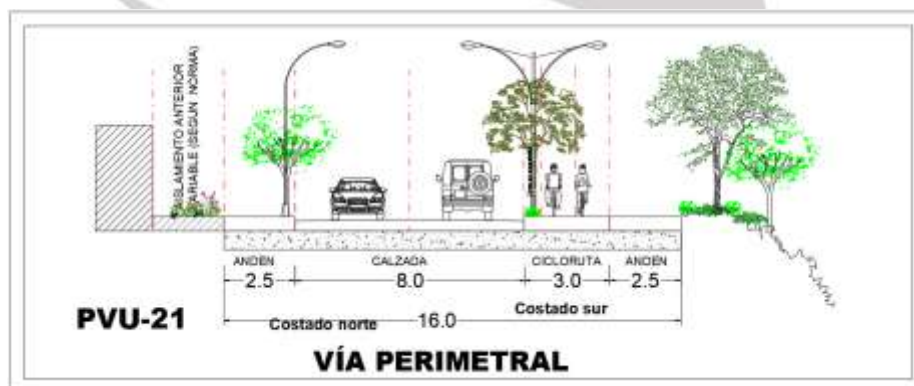


Figura 26. Perfil vial PVU-21.

PVU-22: Este perfil se establece para Carrera 6 entre calles 6 y 11.

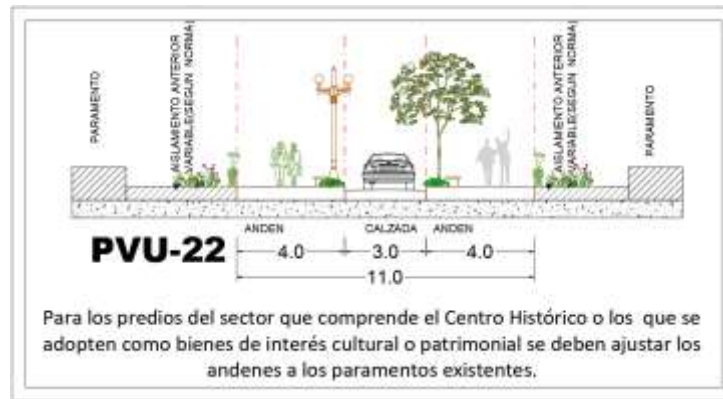


Figura 27. Perfil vial PVU-22.

PARÁGRAFO 1. Los perfiles de las vías complementarias deberán ajustarse De conformidad con lo establecido en el respectivo proyecto urbanístico debidamente licenciado.

PARÁGRAFO 2. De acuerdo con los resultados del Plan de Movilidad Sostenible y Segura del que trata el ARTÍCULO 92 se deberán, reglamentar, indicar y adecuar las vías para la generación las zonas de cargue y descargue, garantizando en todos los casos la circulación y seguridad peatonal.

PARÁGRAFO 3. Se deberán garantizar las obras y/o sistemas asociados al riego, manejo de aguas lluvia, la implementación de los principios de Sistemas Urbanos de Drenajes Sostenibles SUDS (superficies permeables, pozos y zanjas de infiltración) conforme al artículo 153 de la Resolución 330 de 2017 o aquella que la adicione, modifique o sustituya, de igual forma instalar mobiliario y siembra de especies vegetales nativas según estudios técnicos y según la reglamentación que expida la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 4. Los nuevos licenciamientos en cualquiera de sus modalidades deberán garantizar sin excepción alguna, los perfiles de las vías estructurantes, intermedias y complementarias definidas en la estructura vial definida en el presente Acuerdo. Si los desarrollos requieren vías adicionales que no hagan parte de la estructura vial del plano FU8-INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE, deberán garantizar mínimo el perfil vial PVU-16.

PARÁGRAFO 5. Todos los separadores deberán estar arborizados y se deberá contemplar el diseño paisajístico de los mismos con especies florales o en su defecto mantener el mayor porcentaje de estos con cobertura vegetal. Las especies utilizadas deberán ser nativas, técnicamente viables y compatibles con el proceso constructivo, sin afectar la estructura principal de la vía, con el objeto de integrar la estructura ecológica principal y el paisaje urbano, según la reglamentación que expida la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 6. Los datos de nomenclatura vial utilizados corresponden a la suministrada por la Secretaría de Planeación, en el caso de que se registre cambios en la nomenclatura debe primar los trazados indicados en el plano FU09- PLANO DE PERFILES VIALES URBANOS.

PARÁGRAFO 7. La ubicación de la franja destinada para ciclo ruta se podrá cambiar de constado únicamente soportado en estudios técnicos.



ARTÍCULO 98. PRIORIZACION DE ZONAS PARA LA INTERVENCIÓN VIAL. Las siguientes zonas serán alternativas viales priorizadas:

1. La proyección de la calle 22 entre la Av. Manuel Humberto y la Antigua Panamericana, así como la ampliación entre la carrera 11 y el centro comercial Manila
2. La proyección vial de la calle 24 desde la carrera 16 del barrio Manila pasando por el conjunto residencial El Encanto y la intersección del camino al Cuja, llegando a la proyección de la carrera 32.
3. La Antigua panamericana desde la intersección de Jaibaná, hasta la intersección de Cucharal.
4. La intersección del Puente del Águila.
5. Conexión de la Carrera 3 en el sector entre los barrios Los Robles y Coburgo.
6. Conexión de la Carrera 17 con la Av. Las Palmas en el sector de Santa Anita.

ARTÍCULO 99. SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO. Se define como el conjunto de elementos de infraestructura, equipos, sistemas, señales, paraderos, vehículos, estaciones e infraestructura vial destinadas y utilizadas para la realización de los desplazamientos o viajes en el territorio. Estos elementos buscan la eficiente y continua prestación de servicio de los diferentes tipos de transporte que existen en el municipio, los cuales se clasifican en:

1. Transporte Motorizado

Es una rama del sistema de transporte que involucra la realización de desplazamientos a través de vehículos automotores impulsado por cualquier tipo de energía. Está compuesto por los subsistemas de transporte público, de transporte terrestre de carga y logística, de estacionamientos y parqueaderos, definidos a continuación:

a. Subsistema de transporte público urbano e intermunicipal

El subsistema de transporte público está conformado por el sistema de rutas autorizadas por la Secretaría de Movilidad, a las empresas prestadoras del servicio, por los terminales de ruta, por los paraderos para el ascenso y descenso de pasajeros y por las zonas de estacionamiento.

b. Subsistema de transporte terrestre de carga y logística

El subsistema de transporte de carga y logística está conformado por los corredores logísticos, la malla vial arterial del municipio, con accesos a los sitios principales de producción, distribución y consumo adecuados para la circulación de vehículos pesados, cuyos perfiles y capacidad estructural estarán acordes con las cargas y geometría requeridas para la circulación de este tipo de vehículos.

c. Subsistema de Estacionamientos y parqueaderos

Está concebido como uno de los elementos integrantes del sistema de transporte en la medida en que permite detectar las necesidades de aparcamiento de vehículos teniendo en cuenta el modelo de ordenamiento territorial, así como la infraestructura vial y los medios de transporte, con el fin de mejorar la movilidad urbana, incluye los edificios destinados a parqueaderos de propiedad pública o privada y la posibilidad de permitir el estacionamiento temporal sobre vía pública.

Estos se clasifican en:

- Parqueadero privado: El dispuesto para dar facilidades individuales de parqueo a los habitantes o usuarios internos de un desarrollo urbanístico, de vivienda, comercial o de servicios, institucional o industrial, sin ser objeto de explotación comercial.
- Parqueadero de visitantes: El dispuesto para dar facilidades de parqueo a los visitantes de un desarrollo urbanístico, de vivienda, comercial o de servicios, institucional o industrial, sin ser objeto de explotación comercial.
- Parqueadero de servicio público: Es aquel con el cual se presta un servicio de parqueo público con fines comerciales.

Para la implementación de estacionamientos y parqueaderos se contemplarán las siguientes directrices:

- Priorizar y promover el desarrollo de la red de estacionamientos y parqueaderos en las áreas de influencia de los equipamientos.
- Priorizar y promover el desarrollo de la red de estacionamientos y parqueaderos De conformidad con los parámetros normativos que se establecieron en las Fichas Normativas.
- Establecer un manejo especial para estacionamientos y parqueaderos cercanos a Bienes de Interés Cultural urbano y arquitectónico.
- Establecer las determinaciones para las Zonas de Estacionamientos Temporales (ZET) si en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura se determina seguir con dicha figura, en el marco del Plan Maestro de Espacio Público en los cuales se contemple el diseño de andenes, arborización, señalización, y amueblamiento. Las cuales deberán estar en bahías anexas a calzadas de las vías y andenes.
- Estructurar un complejo de bahías de parqueo en áreas consolidadas dentro del perímetro urbano.
- Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de desarrollos urbanísticos y construcciones aisladas destinadas a cualquier uso, así como los parqueaderos públicos, podrán disponerse en superficie, en sótano, semisótano o en altura.
- No se permitirá la ocupación con estacionamientos de las áreas de antejardines, aislamientos de quebradas, zonas verdes públicas, andenes, ciclorrutas, separadores, zonas de protección ambiental. Los accesos y salidas se harán perpendicularmente a la vía y deberán garantizar visibilidad sobre el andén y la calzada.
- En los desarrollos urbanísticos, podrán construirse parqueaderos en superficie, en forma de bahía anexa a las calzadas de las vías, siempre y cuando no se interrumpa la libre circulación vehicular ni peatonal. Se entiende por bahías de estacionamiento la zona adyacente a la calzada de una vía cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento transitorio de vehículos.

Para la construcción de parqueaderos en sótanos y semisótanos se tendrán en cuenta las siguientes características:

- Las rampas de acceso o circulación interna de vehículos en los estacionamientos podrán tener una pendiente máxima del veinte (20%) por ciento.
- Las rampas de acceso y salida de estacionamientos o garajes podrán ocupar la zona del aislamiento anterior.
- En ningún caso se permitirá la rampa de acceso que atraviesen andenes o zonas públicas.
- No se permitirá el desarrollo de los sótanos bajo la zona del aislamiento anterior.

Las edificaciones destinadas al funcionamiento de parqueaderos para vehículos pesados que se construyan o funcionen en el municipio, deben cumplir con las siguientes características mínimas:

- No estar localizados directamente con frente a los accesos de viviendas, establecimientos educativos, escenarios deportivos, hospitales, teatros, salas de cine, templos, áreas recreativas o de juegos infantiles.
- Deben diseñar los accesos y salidas, de tal forma que no interrumpan el libre tráfico vehicular y peatonal, bien sea a través de bahías de acceso o vías de servicio.

2. Sistema de Transporte No Motorizado

Este sistema se compone de los subsistemas de andenes, peatonalizaciones y de ciclorrutas, los cuales se definen a continuación:

a. Subsistema de Andenes

El andén se concibe como una superficie dura que se transforma para permitir en él, no solamente la actividad de desplazamiento peatonal, sino otras actividades urbanas necesarias como el desplazamiento en bicicleta, espera de transporte público, áreas para mobiliario urbano público, además de áreas blandas complementarias como jardines y arborización como mitigación al cambio climático.

El diseño de los andenes debe cumplir normas de actividad urbana con inclusión de personas con movilidad reducida, pero también debe ser un soporte fundamental que contribuya a enaltecer la imagen urbana que la ciudad ofrece. La definición del sistema de andenes del municipio deberá tener en cuenta las estructuras existentes y verificar la posibilidad de su ampliación.

b. Subsistema de Peatonalizaciones

El Plan de movilidad sostenible y segura deberá realizar las estrategias encaminadas a generar alternativas viales y de esta manera peatonalizar algunas vías del municipio.

c. Subsistema de ciclorrutas y otros modos alternativos de transporte

El Subsistema de ciclorrutas y otros modos alternativos de transporte se caracterizará por tener un trazado cíclico que conectará la zona de expansión y la comuna Sur Occidental con las comunas Occidental y Centro, como se define en el plano FU8-INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE. En este subsistema se incluirá la bicibicarga con el fin facilitar la distribución de mercancías o las soluciones de logística de última milla.

Los perfiles viales de los corredores estructurantes del municipio cuya infraestructura física no permite una ampliación de la vía en la zona centro deberán ser ajustados suprimiendo los estacionamientos existentes en la vía y siguiendo los parámetros normativos que permitan las dimensiones adecuadas necesarias para la implementación del subsistema vial de ciclorrutas.

Las ciclorrutas de la zona de expansión tendrán las dimensiones establecidas en el apartado 3.3 de la Guía de ciclo-infraestructura del 2016 del Ministerio de Transporte, su construcción se hará en la ronda hídrica configurándose como parte del espacio público.



PARÁGRAFO 1. Se deberá realizar la actualización del Plan de Movilidad Sostenible y Segura del que trata el ARTÍCULO 92 para así lograr la integración multimodal de los sistemas de transporte motorizados y no motorizados, a partir de la definición de una red jerarquizada y la localización de nodos de interconexión de escala urbana y regional, que logren mejorar el acceso, la cobertura y complementariedad de los sistemas. Así como la integración de las Tecnologías de Información y Comunicación.

PARÁGRAFO 2. Se deberá consolidar un modelo sostenible de transporte público articulado con los equipamientos urbanos y los medios alternativos de movilidad como la bicicleta, en un enfoque que supera su uso exclusivamente recreativo para incluirla como un sistema complementario de movilidad vinculado a una red de ciclorrutas urbanas.

También se deberá consolidar un sistema de transporte de carga y logística multimodal sostenible y articulado con las infraestructuras logísticas especializadas, los centros de consolidación y desconsolidación, las áreas generadoras, receptoras y distribuidoras de carga, en el cual se permita el uso de los medios alternativos de movilidad como la bicibicarga para facilitar soluciones de última milla en la distribución de mercancías.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Movilidad o quien haga sus veces, deberá adoptar mediante acto administrativo soluciones en materia de paraderos de transporte público urbano en el corto plazo. Los cuáles serán entendidos como bahías, que no deberán ocupar calzadas viales y/o andenes.

PARÁGRAFO 4. El municipio deberá priorizar la movilidad peatonal, relacionándola directamente con el espacio público y permitiendo la consolidación de circuitos peatonales en determinadas áreas de la ciudad.

PARÁGRAFO 5. El estacionamiento temporal sobre vías públicas es una actuación pública en que se permita el aprovechamiento económico del espacio público.

PARÁGRAFO 6. El Plan Maestro de espacio público deberá garantizar que el amoblamiento complementario a las zonas de estacionamiento temporal, tales como señalización, no debe obstaculizar el libre tránsito peatonal, para lo cual se deberá definir una franja de circulación mínima.

PARÁGRAFO 7. La adecuación de las bahías de parqueo no debe afectar el espacio público peatonal, zonas verdes, antejardines y los elementos del sistema vial.

ARTÍCULO 100. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANOS.

El sistema de servicios públicos domiciliarios urbanos está definido por los siguientes subsistemas:

1. Subsistema de acueducto
2. Subsistema de alcantarillado
3. Subsistema de gas domiciliario.
4. Subsistema de conducción de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

PARÁGRAFO 1. El municipio deberá adoptar las acciones necesarias para la inmediata aplicación del PMAA por ser una prioridad para el desarrollo territorial.

ARTÍCULO 101. SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO. El aprovisionamiento de agua potable para el casco urbano mantendrá su actual esquema de captación del Río Cuja y del Río Barroblanco en la Quebrada La Honda. Sin embargo, se deberá ampliar la



solicitud de captación a medida que el crecimiento de la población lo requiera, de igual forma se realizarán los estudios técnicos pertinentes para determinar la posibilidad de captación de aguas freáticas y otras fuentes alternativas de abastecimiento.

El aprovisionamiento de agua potable está compuesto por un sistema de tres PTAP La Venta, Central y Pekín, las cuales deberán ser objeto de ampliación de ser necesario, en especial en sus sistemas de almacenamiento, de forma tal que se garantice el servicio de agua potable para todo el casco urbano en cantidad, calidad y permanencia.

PARÁGRAFO 1. El municipio a través de EMSERFUSA o quien haga sus veces, deberá garantizar la implementación del PMAA, el cual considera la centralización del servicio de aprovisionamiento de agua potable en una PTAP en el sector de Los Sauces, así como el mantenimiento de bocatomas, ampliación de trenes de tratamiento o construcción de nuevos tanques y sistemas de almacenamiento, el cambio y mantenimiento de redes, al igual que la ampliación de aquellas que se consideren en el PMAA, De conformidad con el modelo de ocupación urbano.

ARTÍCULO 102. SUBSISTEMA DE ALCANTARILLADO. El municipio deberá implementar el PSMV del Casco Urbano y Chinauta, para lo cual tendrá que garantizar la separación de las redes de alcantarillado pluvial y sanitario, la finalización y puesta en marcha de la PTAR El Resguardo y la construcción de la PTAR en el sector de Chinauta del sector aferente La Venta Chinauta, como se identifica en el plano FG1-MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, acorde al PMAA y el PSMV, sin embargo, estos instrumentos podrán modificarse acorde a las necesidades futuras del casco urbano y suelos de expansión.

Las aguas provenientes de redes independientes de urbanizaciones para la conducción de aguas lluvias, las obras de manejo de agua lluvia de los separadores viales y demás componentes del espacio público deberán ser almacenadas y aprovechadas para limpieza y riego o direccionadas hacia zonas verdes, parques y cuerpos hídricos o en su defecto vertidas a las redes pluviales diseñadas por el PMAA y el PSMV con previo permiso de ocupación de cauce por parte de la autoridad ambiental CAR con el fin de evitar inundaciones en el área urbana.

PARÁGRAFO 1. EMSERFUSA con apoyo de la Secretaría de Planeación deberá ajustar el PMAA y el PSMV, conforme a la propuesta del Modelo de Ocupación Territorial adoptada en este acuerdo y definir las áreas en donde se requiera, la ampliación de redes y la ejecución de las obras necesarias para garantizar la prestación del servicio en el suelo urbano y suelo de expansión, bajo criterios de permanencia, calidad y cantidad. EMSERFUSA o la empresa que haga sus veces deberá tramitar los permisos, servidumbres, concesiones y demás trámites que se estimen necesarios para adelantar las obras requeridas.

PARÁGRAFO 2. Los predios en donde se ubicarán la PTAP Los Sauces, los tanques de almacenamiento y la PTAR La Venta-Chinauta, son objeto de reserva como áreas de utilidad pública para infraestructura de prestación de servicios públicos.

PARÁGRAFO 3. Las zonas de expansión urbana deberán garantizar la conexión a las redes principales, así como la construcción de los colectores y redes primarias (preferiblemente ubicados de forma paralela al trazado vial), en el proceso de formulación de los Planes Parciales, estos deberán solicitar la factibilidad de servicios y cumplir con las obligaciones que de esta se deriven por parte de los promotores, De conformidad con las disposiciones contempladas en el Decreto 1077 de 2015. Una vez cumplidas las disposiciones de la factibilidad de servicios, en el proceso de licenciamiento se expedirá la disponibilidad de servicios, la cual deberá establecer

las condiciones técnicas para garantizar los servicios a estas zonas en calidad, cantidad y permanencia.

PARÁGRAFO 4. La Secretaría de Infraestructura con el apoyo de EMSERFUSA o quienes hagan sus veces deberán realizar estudios estructurales de bóvedas y canales de las quebradas urbanas en el corto y mediano plazo del presente plan.

ARTÍCULO 103. SUBSISTEMA DE GAS DOMICILIARIO. Las empresas prestadoras del servicio de gas domiciliario prestarán el servicio de gas domiciliario en la zona urbana, la cobertura del servicio en el perímetro urbano se complementará De conformidad con el crecimiento urbanístico.

PARÁGRAFO 1. La construcción de nuevas redes estará sujeta al diseño y obra por parte de la entidad encargada del suministro, garantizando su construcción bajo las normas técnicas de calidad y protección. Notificando previamente a la Secretaría de Infraestructura.

PARÁGRAFO 2. Los constructores, urbanizadores o propietarios, que pretendan implementar construcciones para usos residencial, comercial, de servicios y/o industrial y demás que se requieran, están obligados a construir el sistema integral de gas natural, que incluye el diseño y construcción de las redes locales, la instalación interna, las rejillas de ventilación y los ductos de evacuación; mientras que las obras de ampliación de redes estarán a cargo de la Empresa prestadora del servicio de gas domiciliario, razón por la cual el constructor deberá dejar las servidumbres necesarias para las ampliaciones de cobertura que se requieran.

ARTÍCULO 104. SUBSISTEMA DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES. El subsistema de conducción de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones estará conformado por los siguientes componentes:

1. Energía Eléctrica

Las empresas de energía deberán prestar el servicio en la zona urbana, para lo cual tendrán que cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. El municipio realizará las gestiones necesarias y generará un programa para la Subterranización de las redes de energía eléctrica de al menos el 40% de las redes existentes en el casco urbano, durante la vigencia de este Acuerdo, que permita la modernización de redes y el menor impacto visual que hoy generan las redes aéreas.
- b. La empresa prestadora de servicio eléctrico deberá realizar el mantenimiento y la modernización de redes existentes dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.
- c. Los sistemas de alta tensión deberán garantizar las servidumbres o afectaciones De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) y la normatividad del POT.
- d. Toda línea de transmisión con tensión nominal igual o mayor a 57,5 kV, debe tener una zona de servidumbre, también conocida como zona de seguridad o derecho de vía, dicha zona de servidumbre debe cumplir con:
 - Impedir la siembra de árboles o arbustos que con el tiempo alcancen las líneas y constituyan un peligro para estas.
 - Estar libre de edificaciones o estructuras, debido al riesgo que genera para personas, animales y la misma estructura.



- Negar la conexión a la red de distribución local a las instalaciones que invadan la zona de servidumbre, por el riesgo que ocasiona dicha construcción.
- e. En las áreas de aislamiento no se permitirá la construcción de viviendas, siembra de árboles o cualquier otra infraestructura, estas pueden ser utilizadas como separadores viales y deben permanecer despejadas para permitir el adecuado mantenimiento de la red.
- f. Los constructores, urbanizadores o propietarios que pretendan implementar construcciones para usos residenciales, comerciales, de servicios, agroindustriales, industriales y demás establecidos en este Acuerdo, deberán implementar de manera progresiva la subterranización de las redes de energía eléctrica en un 40% en zonas consolidadas y en un 100% junto con los urbanizadores en las áreas de expansión urbana y en las áreas urbanas por desarrollar.

2. Alumbrado público

Se define como el servicio público de iluminación de vías públicas y demás espacios de libre circulación que proporciona visibilidad para el normal desarrollo de las actividades vehiculares y peatonales, que no se encuentran a cargo de ninguna persona natural o jurídica de derecho privado o público diferente al municipio.

Se deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. Para el servicio de alumbrado público o de sustitución de las redes existentes, o en los casos de adecuación y restitución del espacio público, solo se permitirá postería en concreto o elementos del mobiliario urbano que adoptados por el municipio para tal fin. Se promoverán los diseños que garanticen los niveles de iluminación requeridos para cada zona del municipio mediante estudios fotométricos y las demás disposiciones establecidas en el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP)
- b. Los urbanizadores deberán ejecutar y entregar las obras de infraestructura de alumbrado público, De conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el presente Acuerdo.
- c. La empresa prestadora de servicio eléctrico será la encargada de realizar el mantenimiento y la modernización de redes existentes dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.
- d. El sistema de semaforización electrónica hace parte de la estructura del alumbrado público del municipio, cuya administración y operación estará a cargo de la Secretaría de Movilidad o quien haga sus veces.

3. Telefonía y Telecomunicaciones

Para cualquier tipo de intervención referente al subsistema de telefonía y telecomunicaciones, se deberá cumplir con los siguientes parámetros:

- a. El municipio realizará las gestiones necesarias y generará un programa para la subterranización de las redes de telefonía y telecomunicaciones de al menos el 70% de las existentes en el casco urbano consolidado, durante la vigencia de este Acuerdo, que permita la modernización de redes y el menor impacto visual que hoy generan las redes aéreas.
- b. Se deberá garantizar la extensión ordenada de las redes de distribución de los servicios a todo el suelo urbano y suelo de expansión, el cual estará a cargo de las empresas prestadoras del servicio.



- c. La distribución de redes deberá hacerse en coordinación con las demás obras de los diferentes servicios públicos que compartan el mismo corredor.
- d. Para la localización de antenas transmisoras, de telecomunicaciones y estaciones radioeléctricas en suelo urbano del municipio, se evitará la concentración de dos o más elementos de soporte o estaciones en manzanas y/o predios urbanos, así mismo, se vigilará que los soportes verticales de las antenas presenten diseños agradables a la vista y en consecuencia constituyan un aporte al mejoramiento del entorno, en el marco de una propuesta de valor arquitectónico y/o artesanal. De ser necesario para la implementación de la normativa, la administración municipal podrá expedir los actos administrativos a los que haya lugar para cada uno de los casos específicos. De conformidad con lo establecido en el Ministerio de Tecnologías Información y Comunicación, en el Código de buenas prácticas para el despliegue de redes de telecomunicaciones de la CRC (comisión de regulación de comunicaciones), en desarrollo de lo indicado, los soportes de antenas en el suelo urbano serán tipo poste guardando una distancia mínima entre antenas y/o estaciones de doscientos metros lineales (200 ml).
- e. Las empresas interesadas podrán establecer convenios entre sí, para el uso de un soporte en el que se localicen varias antenas, conforme a los parámetros técnicos que permitan la prestación del servicio con calidad; sin perjuicio de las acciones conducentes a la protección del paisaje urbano.
- f. Para la ubicación de elementos de la red de telefonía celular en azoteas o placas de cubierta de edificios no residenciales, se deben cumplir las siguientes condiciones:
 - Debe garantizarse la capacidad portante y sísmica de las respectivas estructuras de soporte, la estabilidad y firmeza de las antenas en su base de apoyo y la no afectación a la estructura del edificio, mediante el aporte de estudios de cargas realizado por un profesional idóneo.
 - Se permiten vigas, machones y similares, que soporten los elementos que conforman la estación base, planteados únicamente con el fin de transmitir cargas al sistema estructural de las edificaciones, o para efectos de apoyo.
 - No debe ocuparse el área de accesos a equipos de ascensores y de salidas a terrazas, ni obstaculizar ductos, Subestaciones Eléctricas, Tanques de Agua entre otras.
 - Prever un retroceso equivalente a $\frac{1}{4}$ de la altura de la antena y/o no menor de 2.50 metros, a partir de los bordes más retrocedidos de la terraza, placa, azotea o cubierta del último piso.
 - Elementos como riendas, cables, tensores y similares, no pueden ser anclados o sujetados a la fachada.
- g. En áreas del suelo urbano con tratamiento de desarrollo y uso residencial se permite su instalación y operación únicamente en predios con área suficiente, de tal forma que permita un retiro o aislamiento para el elemento soporte, en todos sus costados, equivalente al 50% de la altura de la antena.
- h. Para la ubicación de elementos de la red de telefonía celular en zonas diferentes a las residenciales, los predios deben tener un área suficiente, de tal forma que permita la disposición de aislamientos para el elemento soporte de la antena equivalente a $\frac{1}{4}$ de su altura, respecto de los vecinos colindantes, en todos sus costados.
- i. Las antenas no podrán ser localizadas en áreas de protección ambiental urbanas, ni podrán modificar las condiciones físicas y naturales del paisaje, ni alterar los relictos de vegetación nativa y en todos los casos se debe tener en cuenta, la normatividad que esté vigente sobre la materia.
- j. Para la instalación de infraestructura de telecomunicaciones en el espacio público, se deberá obtener la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio

público para la instalación de infraestructura que soporte la prestación de los servicios de telecomunicaciones, de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 5 y 7 de la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, del Decreto Nacional 1077 de 2015, teniendo en cuenta el artículo 26 de la Ley 142 de 1994, lo dispuesto por el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, las normas del presente Acuerdo.

- k. Cuando la localización de la infraestructura suponga cerramiento del lote en suelo urbano deberá cumplirse con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, en lo correspondiente a modalidades de licencias urbanísticas. En todos los casos deberá proveerse medidas de aislamiento de la infraestructura a fin de garantizar el acceso restringido a ellas por parte de personal capacitado y autorizado.
- l. Los constructores, urbanizadores o propietarios que pretendan implementar construcciones para usos residenciales, comerciales, de servicios, agroindustriales, industriales y demás establecidos en este Acuerdo, deberán implementar de manera progresiva la subterranización de las redes de telefonía y telecomunicaciones en un 70% en zonas consolidadas y en un 100% junto con los urbanizadores en las áreas de expansión urbana y en las áreas urbanas por desarrollar.

PARÁGRAFO 1. La(s) empresa(s) prestadora(s) del servicio de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones, deberá(n) garantizar la subterranización de redes al 100% junto con los urbanizadores en las áreas de expansión urbana y en las áreas urbanas por desarrollar, así como de manera progresiva en un 40% para el servicio de energía eléctrica y en un 70% para el servicio de telefonía y telecomunicaciones en el área urbana consolidada. Este proyecto deberá garantizarse en un término no mayor a tres (3) períodos constitucionales.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces deberá realizar la gestión para la subterranización de las redes de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones existentes en el casco urbano del municipio durante la vigencia de esta revisión y ajuste del POT.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces deberá realizar la ampliación y mantenimiento del alumbrado público del perímetro urbano.

ARTÍCULO 105. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA PRESTACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ENERGÍA, TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES. Los prestadores y comercializadores de los servicios públicos de energía eléctrica y telecomunicaciones entre otras deben adelantar las siguientes acciones:

- a. Proyectar las necesidades de expansión de los servicios de energía eléctrica y de telecomunicaciones, De conformidad con las áreas urbanas existentes y aquellas para futuro desarrollo, definidas por el presente Acuerdo.
- b. El redimensionamiento periódico del sistema de energía debe tener en cuenta los procesos de desarrollo y expansión urbana definidos por el presente Acuerdo. Para tal efecto se deben garantizar las cargas requeridas y las fuentes de energización, tecnología y normas de los componentes físicos de las redes de suministro de alta, media y baja tensión.
- c. Las empresas prestadoras y comercializadoras de servicios públicos de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones deben realizar la subterranización de sus redes de media y baja tensión en el desarrollo de nuevos proyectos residenciales, comerciales, institucionales o cuando se trate de una ampliación de estos, así como en la totalidad de las áreas con tratamiento de renovación urbana en la



- modalidad de revitalización, mejoramiento integral, desarrollo en suelo urbano, desarrollo en suelo urbano de baja densidad y desarrollo en suelos de expansión.
- d. Las empresas prestadoras de servicio de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones deberán generar un plan de subterranización de redes en la zona urbana consolidada.
 - e. El municipio podrá realizar obras tendientes a crear la infraestructura necesaria para la subterranización de las redes, las cuales, pueden ser objeto de arrendamiento para las empresas prestadoras de servicios públicos.
 - f. En zonas donde se han ejecutado o se ejecuten proyectos de subterranización, no se permitirá la instalación de nuevas redes aéreas.
 - g. Se deberán estructurar los programas de alumbrado público para las zonas de futuro desarrollo y los respectivos planes de mejoramiento para los sectores en los cuales existe déficit.
 - h. Las empresas prestadoras o comercializadoras del servicio de energía eléctrica deben adoptar, acoger y exigir el cumplimiento de la Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía, en cuanto a las distancias de seguridad, zonas de servidumbres, afectaciones y demás normas establecidas en el RETIE o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
 - i. Toda nueva red eléctrica, de telefonía y de telecomunicaciones (radio, televisión, transmisión de voz y datos, entre otros) debe ser subterránea para las construcciones ubicadas en zonas urbanas y de expansión. Se prohíbe el alquiler de postería y demás elementos para tender redes aéreas en estas zonas de la ciudad.
 - j. En las redes eléctricas, de telefonía y de telecomunicaciones (radio, televisión, transmisión de voz y datos, entre otros), debe aplicarse el criterio de redes de baja tensión según lo indicado en el artículo 8 de la Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía referente al RETIE o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
 - k. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, en conjunto con los representantes de las empresas prestadoras de servicios de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones deben definir los corredores necesarios para la construcción de las redes subterráneas.
 - l. Los solicitantes de cualquiera de las modalidades de licencias urbanísticas deben incluir en el plano del predio o predios objeto de licenciamiento, la representación gráfica de las redes de servicios y sus correspondientes distancias de seguridad.
 - m. Acorde a los medios tecnológicos que eviten el aumento de redes aéreas de los servicios de telefonía y telecomunicaciones, se deberá contemplar con los actuales prestadores de los servicios, la posibilidad de implementar sistemas satelitales en la zona urbana.

ARTÍCULO 106. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS. Hacen parte del sistema de equipamientos urbano del municipio de Fusagasugá, los diferentes equipamientos que se encuentran en el perímetro urbano, y aquellos necesarios para el desarrollo de las diferentes actividades de la comunidad, los predios para usos institucionales tendrán como funcionalidad la prestación de servicios de bienestar social, administrativos y de seguridad, educación, salud, abastecimiento y servicios especiales, los cuales se encuentran delimitados en el plano FU7-EQUIPAMIENTOS, sus coordenadas y datos específicos se definen en el *03 - Anexo 3 - Equipamientos Urbano y Rural* que hace parte integral de este Acuerdo. El sistema de equipamientos urbano se define a continuación:

1. Equipamientos de Bienestar Social: Corresponden a aquellos destinados a actividades multifuncionales para la satisfacción de las necesidades sociales, culturales, deportivas, recreativas, educativas, salud, culto, abastecimiento de alimentos y consumo, administrativas y de seguridad de la población urbana del municipio. Su arquitectura incorporará soluciones de accesibilidad con el objetivo de

tener equipamientos aptos para los ciudadanos urbanos que cuentan con alguna discapacidad.

- 2. Equipamientos Administrativos y de Seguridad:** Corresponden a aquellos destinados a actividades para la prestación de servicios por parte de las instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental, regional o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y /o judicial.
- 3. Equipamientos de Educación:** Corresponden a aquellos destinados a la satisfacción de las necesidades de escolaridad de la población, tales como Instituciones de educación inicial, preescolar, básica y media, Instituciones de educación técnica, Instituciones de educación tecnológica, Instituciones de educación superior, Instituciones de educación para el trabajo y desarrollo humano, Instituciones de enseñanza deportiva y recreativa, Instituciones de enseñanza cultural y Centros de investigación.
- 4. Equipamientos de Salud:** Corresponden a aquellos destinados a la satisfacción de las necesidades básicas sociales de salud tales como Hospitales, Clínicas, Centros de consulta y diagnóstico médico u odontológico (De cualquier nivel), Centros de Salud, Centros de Salud Especializados, Centros o clínicas terapéuticas, Centros o clínicas dedicadas a la medicina alternativa.
- 5. Equipamientos de Abastecimiento:** Corresponden a aquellos destinados a la prestación de servicios de soporte a la economía del municipio y al suministro de alimentos, tales como plazas de mercado y centros de acopio.
- 6. Equipamientos de Servicios Especiales:** Corresponden a aquellos destinados a la prestación de servicios públicos y dotaciones que satisfacen necesidades especiales, tales como centros bienestar animal, bomberos, cementerio, embalses y servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1. Todos los equipamientos sin excepción deben cumplir con los estándares urbanísticos básicos definidos en el Decreto 798 de 2010 compilado en el Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. El licenciamiento, desarrollo urbanístico y construcción de los equipamientos adoptará los parámetros establecidos en las normas técnicas de construcción correspondientes, las directrices y lineamientos que apliquen para cada tipología.

PARÁGRAFO 3. Los datos catastrales de los equipamientos están sujetos a actualizaciones y rectificaciones por parte de la entidad catastral competente. No obstante, se hace claridad que los cambios catastrales no modifican la zonificación, las áreas y los polígonos definidos en el modelo de ocupación.

PARÁGRAFO 4. El municipio realizará las acciones correspondientes para la titulación y/o adquisición de los predios para equipamientos que no son de su propiedad, a través de los diferentes mecanismos de gestión y financiación correspondientes para cada caso en específico.

PARÁGRAFO 5. La construcción de los establecimientos educativos se acogerá a los lineamientos y recomendaciones de diseño y construcción de establecimientos educativos definido por el Ministerio de Educación Nacional bajo el programa *Colegio 10: Lineamientos y recomendaciones para el diseño arquitectónico del colegio de jornada única*. De igual forma, para esta tipología de establecimientos deberá



incorporarse los requisitos expuestos en la norma técnica colombiana NTC 6799 de 2016 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Para el caso de mantenimiento de instituciones educativas, se deberá tener en cuenta los lineamientos expuestos en el Manual de uso, conservación y mantenimiento de infraestructura educativa del Ministerio de Educación Nacional expedido en el año 2015 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 6. Los requerimientos para definir los sitios en donde operarán a futuro los establecimientos de salud o las necesidades de Cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias deberán prever lo consignado en el Capítulo IV de la Ley 9 de 1979 y sus Decretos reglamentarios, así como lo previsto en los temas de infraestructura definidos en la Ley 100 de 1993 y la Ley 715 de 2012. Se deberá tener en cuenta los contenidos de las Resoluciones del Ministerio de Salud 4445 y 5042 de 1996 y el Decreto 2240 del mismo año, así como la Resolución 2003 de 2014 en donde se determina la habilitación de infraestructura hospitalaria. Se deberá cumplir con la Resolución Min Salud 14861 de 1985, Ley 361 de 1997, Ley 1346 de 2009, relacionadas con accesibilidad a los centros de salud o edificaciones públicas.

PARÁGRAFO 7. El equipamiento de salud del barrio obrero podrá ser reubicado en los predios destinados para bienestar social de la comuna suroriental o en las nuevas zonas de cesión obligatoria de los proyectos urbanísticos, conforme a los resultados de los estudios de acotamiento de ronda hídrica de la quebrada y a los estudios de detalle que verifiquen la condición del riesgo.

PARÁGRAFO 8. El Teatro Regional de la provincia del Sumapaz será ubicado en el predio dónde se encuentra actualmente el complejo cultural.

PARÁGRAFO 9. La Planta de beneficio animal actualmente ubicada en el perímetro urbano deberá ser reubicada en el suelo suburbano agroindustrial.

PARÁGRAFO 10. Las actividades de abastecimiento de productos agrícolas que se dan en la Plaza Satélite serán reubicadas en la Plaza Mayorista en el suelo suburbano agroindustrial.

PARÁGRAFO 11. La Plaza de Mercado actual deberá tener una connotación turística, artística y de interés cultural, fortaleciendo las actividades gastronómicas y la venta de productos agrícolas al por menor, por lo que en su adecuación se tendrá que garantizar su rediseño para esta nueva condición.

De conformidad con los soportes técnicos que tenga o realice la administración municipal, la Plaza de Mercado podrá ser reubicada en zonas en donde se garantice el control de los impactos ocasionados por la aglomeración peatonal y vehicular, contaminación ambiental, manejo de residuos, invasión del espacio público, entre otros.

En caso de reubicación, el predio donde se encuentra actualmente deberá ser utilizado para la oferta de servicios administrativos y/o convertirse en un equipamiento que fortalezca la connotación turística, artística y de interés cultural del municipio, ofreciendo actividades gastronómicas y la venta de productos agrícolas al por menor.

La Administración Municipal en un plazo no mayor a (1) año deberá presentar al Concejo Municipal un proyecto de Acuerdo que permita cambiar la naturaleza jurídica de la Plaza de Mercado para así, promover la participación de la inversión privada dentro de un esquema de participación público-privada.



PARÁGRAFO 12. El actual Terminal de Transportes es un equipamiento estructural en el modelo de ocupación general, el cual deberá reubicarse en el sector de Novillero – Cucharal.

PARÁGRAFO 13. Al interior de los cementerios se podrán localizar los hornos crematorios condicionado a los permisos ambientales que aplique.

ARTÍCULO 107. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN EL PERÍMETRO URBANO. Son equipamientos esenciales y específicos que se requieren para el desarrollo integral del sistema de equipamientos del perímetro urbano los que a continuación se describen:

1. Equipamientos estructurantes del componente general en el perímetro urbano

Son los equipamientos definidos en el componente general de este Acuerdo, que tienen un carácter estructurante en el modelo de ocupación territorial del municipio y se ubican en suelo urbano. Los equipamientos estructurantes del componente general en el perímetro urbano son los siguientes:

- a. Biblioteca Regional
- b. Teatro Regional de la Provincia del Sumapaz
- c. Hospital Regional

2. Equipamientos estructurantes del componente urbano

Son equipamientos específicos en el perímetro urbano los que se describen a continuación:

- a. **CENTROS INTEGRALES PARA EL DESARROLLO DE LA JUVENTUD COMUNA OCCIDENTAL Y COMUNA SURORIENTAL.** La administración municipal gestionará la construcción de dos centros integrales para el desarrollo de la juventud, en la comuna occidental y en la comuna suroriental. Estos centros se podrán desarrollar en los predios para equipamientos de bienestar social, se prioriza el predio de cesión pública obligatoria ubicado en el barrio Palmar de Manila identificado con número catastral 01-00-1389-0019-801 de la comuna occidental y el predio ubicado frente al barrio Contigo con todo identificado con número catastral 01-00-0371-0001-000 de la comuna suroriental.
- b. **CASAS DE MUJERES EMPODERADAS COMUNA NORTE Y SURORIENTAL.** La administración municipal gestionará la construcción de dos casas de mujeres empoderadas, una en la comuna norte y otra en la comuna suroriental.
- c. **CENTRO DE PROTECCIÓN SOCIAL PARA EL ADULTO MAYOR.** La administración municipal gestionará la construcción del centro de protección social para el adulto mayor en el barrio Pekín de la comuna oriental.
- d. **CENTRO DE VIDA PARA EL ADULTO MAYOR.** La administración municipal gestionará la construcción y/o adecuación de parte de la infraestructura de la Plaza Satélite actualmente ubicada en la comuna Centro para la prestación de servicios como centro de vida para el adulto mayor.
- e. **COMPLEJO DE MEMORIA HISTÓRICA.** La administración municipal gestionará la construcción del complejo de memoria histórica el barrio La Palma II ubicado en la comuna oriental.



- f. CENTRO DE INTEGRACIÓN ÉTNICO.** La administración municipal gestionará la construcción y/o adecuación de parte de la infraestructura de la Plaza Satélite actualmente ubicada en la comuna centro para la prestación de servicios como centro integración étnico.
- g. HOGAR DE PASO PARA NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES.** La administración municipal gestionará la construcción del hogar de paso para niños, niñas y adolescentes en el sector de Pekín de la comuna oriental.
- h. CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL DE LA COMUNA NORTE Y COMUNA SUROCCIDENTAL.** La administración municipal gestionará la construcción de dos centros de desarrollo infantil, uno en la comuna norte y otro en la comuna suroccidental.
- i. CIUDADELA EDUCATIVA.** La administración municipal gestionará la construcción y/o adecuación de la infraestructura la zona de Coburgo-Balmoral, entre la comuna Oriental y Suroriental, convirtiéndose en el equipamiento de transición entre la AACC Coburgo – Balmoral y la ADT Manuel Humberto Cárdenas, consolidándose, así como un epicentro de la educación primaria y secundaria en Fusagasugá.
- j. COLEGIO JOSE CELESTINO MUTIS.** La administración municipal gestionará la construcción del Colegio José Celestino Mutis en la comuna suroriental debido a la presión demográfica de las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social (VIS) de carácter público como los barrios de Contigo Con Todo, Bosques de Oriente, Prados de Altagracia y Lusitania.
- k. COLEGIO COMUNA NORTE.** La administración municipal gestionará la construcción de un Colegio en la comuna norte debido a la alta presencia demográfica de personas jóvenes y nivel de vulnerabilidad de la población presente allí.
- l. CINEMATECA MUNICIPAL.** La administración municipal gestionará la construcción y/o adecuación de parte de la infraestructura de la actual terminal de para la construcción de la cinemateca municipal.
- m. CENTRO DE INTEGRACIÓN E INNOVACIÓN SOCIAL.** La administración municipal gestionará la construcción y/o adecuación de la infraestructura del antiguo ancianato para la construcción del centro de integración e innovación social convirtiéndose en uno de los equipamientos principales en la Área de Desarrollo Turístico del Centro.
- n. ESCUELA DE MÚSICA MUNICIPAL.** La administración municipal gestionará la construcción de la escuela de música municipal en el sector de coburgo potencializando la AACC Coburgo – Balmoral.
- o. CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL.** La administración municipal gestionará la construcción y/o adecuación de la infraestructura de la manzana en donde se encuentra actualmente el centro administrativo municipal para la prestación de servicios administrativos.
- p. CENTRO COMERCIAL POPULAR ZONA CENTRO.** La administración municipal gestionará la construcción y/o adecuación de la infraestructura actual de la cárcel municipal para la prestación de servicios como centro comercial popular en la zona centro del municipio y que servirá para la reubicación de vendedores informales en cumplimiento con la Política Pública de Vendedores Informales establecida en el ARTÍCULO 114 del presente Acuerdo.



- q. ARCHIVO MUNICIPAL.** La administración municipal gestionará la construcción del archivo municipal en la comuna occidental.
- r. BANCO DE ALIMENTOS.** La administración municipal gestionará la construcción del banco de alimentos en el barrio Luxemburgo de la comuna centro.
- s. COMPLEJO ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL.** La administración municipal gestionará la construcción y/o adecuación de parte de la infraestructura actual de la terminal de transportes para la prestación de servicios como un centro administrativo y judicial.
- t. PARQUE DE LAS GENERACIONES.** La administración municipal gestionará la construcción del parque de las generaciones en la comuna suroccidental.
- u. CENTRO ACADÉMICO DEPORTIVO.** La administración municipal gestionará el libre acceso al Centro Académico Deportivo (CAD), para dar acceso a la totalidad de los habitantes del municipio y con esto, integrar el equipamiento al sistema de espacio público.
- v. CENTRO INTEGRAL PARA LA ATENCIÓN EN SALUD MENTAL.** La administración municipal gestionará la construcción del Centro Integral para la Atención en Salud Mental, en las áreas destinadas para los equipamientos de bienestar social.
- w. CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN DIFERENCIAL.** La administración municipal gestionará la construcción del Centro Integral de Atención Diferencial, en las áreas destinadas para los equipamientos de bienestar social.
- x. CENTRO DE BIENESTAR ANIMAL DE ATENCIÓN INMEDIATA.** El municipio gestionará la construcción del Centro de Bienestar Animal de Atención Inmediata en alguno de los equipamientos de bienestar social en el sector urbano del municipio.
- y. CENTRO TEMPORAL DE RECLUSIÓN PARA SINDICADOS.** La administración municipal gestionará la construcción de un Centro Temporal de Reclusión para Sindicados en la comuna centro en el predio con cédula catastral No. 252900100000000330024000000000, como una respuesta jurídica a la sentencia SU 122 de 2022.

PARÁGRAFO 1. Todos los equipamientos sin excepción deben cumplir con los estándares urbanísticos básicos definidos en el Decreto 798 de 2010 compilado en el Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. Los plazos para la ejecución de cada uno de estos proyectos se encuentran definidos en la Matriz de Programas y Proyectos – Programa de Ejecución y deberán cumplir con las normas establecidas en la presente revisión y ajuste del POT.

PARÁGRAFO 3. Los equipamientos anteriormente descritos podrán prestar su servicio a los demás municipios de la provincia o la región, mediante convenios suscritos con estos.

ARTÍCULO 108. DETERMINANTES PARA LOS EQUIPAMIENTOS DE CULTO EN SUELO URBANO. Los licenciamientos para este tipo de actividades se permitirán en Ejes comerciales y de servicios comunales, Ejes comerciales y de servicios municipales, Centralidades, Área de actividad múltiple y Área de usos institucionales según la zonificación del plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD. A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, los equipamientos religiosos y de culto que estén llevando a cabo actividades religiosas y de culto en zonas distintas, podrán seguir desarrollando su



actividad garantizando la mitigación de los impactos ocasionados por el ruido, las aglomeraciones y la movilidad, de tal forma que no se perturbe la convivencia ciudadana.

PARÁGRAFO 1. El municipio deberá elaborar el Plan Maestro de Equipamientos de Culto para el suelo urbano y rural en el corto plazo una vez adoptada la presente revisión y ajuste del P.O.T. Este instrumento deberá realizar el inventario de los predios que desarrollan actividades religiosas y de culto, la reglamentación para la construcción, adecuación y garantizar el ejercicio del derecho a profesar libremente la religión y a difundirla de manera individual y colectiva de manera segura, minimizando los riesgos ambientales y la vulnerabilidad asociados a la localización, construcción y actividades realizadas en los equipamientos de culto. Asimismo, pretenderá la armonía con el ambiente y el entorno social. Para tal fin, el plan buscará garantizar el acceso de la feligresía a los equipamientos, mediante una distribución equilibrada de los mismos en condiciones de seguridad, accesibilidad, permanencia y calidad, en armonía con la estrategia de ordenamiento territorial de la ciudad de Fusagasugá.

PARÁGRAFO 2. El Plan Maestro de Equipamientos de Culto deberá incluir como mínimo la formulación de una metodología para el inventario de los predios donde se desarrollan actividades religiosas y de culto, y elaborar el inventario dentro de las actividades y resultados de corto plazo; se deberá alinear con la política integral de libertad religiosa de cultos y de conciencia, contemplar la gestión de riesgo como eje estructurante y el equilibrio y estructuración de los territorios. Se deberán contemplar como mínimo las escalas vecinales, zonales y municipales en la estructuración de normas y restricciones a los equipamientos de culto, e incluir como mínimo las categorías de equipamientos de rito, equipamientos de formación y equipamientos de residencia de las comunidades religiosas responsables, Condiciones de localización para equipamientos de culto y las prohibiciones para la localización de los equipamientos de culto.

ARTÍCULO 109. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL URBANO. Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural urbano en suelo urbano son las definidas en el ARTÍCULO 14 y ARTÍCULO 15, para los que se adopta la norma urbanística establecida en el ARTÍCULO 67 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 110. DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO URBANO. El Decreto 1504 de 1998, en su artículo 2 define el espacio público como “el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”. El sistema de Espacio Público hace parte integral de los elementos estructurantes del POT

PARÁGRAFO 1. El índice de espacio público efectivo en el municipio es de 3,51 m²/habitante, siendo esto un nivel muy bajo con relación a lo establecido en el indicador de EPE del ICAU determinado por la CAR. Con el objetivo de aumentar el índice de espacio público efectivo se establece como mínimo un índice de EPE total de 6,65 m²/habitante, a alcanzar en la vigencia de la revisión y ajuste. Dichas áreas se identifican en el plano FU4-ESPACIO PÚBLICO.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Planeación o las que hagan sus veces y las entidades que dentro de sus funciones tengan la recuperación, generación o administración del espacio público, realizarán un seguimiento anual de la cantidad de metros cuadrados que se aumenta de EPE y se incorporarán al inventario del municipio.



ARTÍCULO 111. ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO – EPE. El espacio público efectivo en adelante EPE, está constituido por las plazas, plazoletas, parques y zonas verdes para el uso, goce y disfrute de toda la población de Fusagasugá.

El espacio público efectivo urbano se identifica en el plano FU4-ESPACIO PÚBLICO y sus coordenadas y datos específicos se definen en el *06 - Anexo 6 - Espacio Público Efectivo Urbano* que hace parte integral de este Acuerdo.

ARTÍCULO 112. CATEGORIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO TOTAL. El EPE en el municipio tendrá la siguiente categorización en concordancia con el Decreto 1077 de 2015:

1. **Escala Regional:** mayor a 15.000 m²
2. **Escala Municipal:** 5.000 m² - 15.000 m²
3. **Escala Comunal:** 2.000 m² - 5.000 m²
4. **Escala Barrial:** menor a 2.000 m²

ARTÍCULO 113. LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ANDENES COMO PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO. Los lineamientos que corresponden a las construcción y adecuación de andenes en el municipio deberán estar acorde con lo estipulado en el Acuerdo Municipal 16 de 2006 referente a la Cartilla de Andenes, la cual deberá ser actualizada en el corto plazo, de conformidad con las necesidades que se tengan en materia de espacio público para las diferentes zonas del perímetro urbano del municipio.

PARÁGRAFO 1. Dentro actualización de la Cartilla de Andenes se deben establecer los parámetros mínimos para la construcción, estructura y el dimensionamiento de los elementos que los componen, acorde con los perfiles viales definidos en este Acuerdo, con el objetivo que la circulación sobre estos pueda ser continua, cómoda y a nivel, sin obstáculos y que su materialidad y disposición, permita la seguridad de los transeúntes, garantizando la libre circulación de las personas con movilidad reducida.

ARTÍCULO 114. LINEAMIENTOS PARA LA CREACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VENDEDORES INFORMALES. La administración municipal deberá formular, adoptar e implementar la Política Pública de Vendedores Informales, acogiendo los lineamientos de la Ley 1988 de 2019 o aquellas normas que la adicionen, complementen o sustituyan y teniendo en cuenta las siguientes estrategias:

1. Elaborar el inventario y caracterización socio económica de vendedores informales presentes en el municipio.
2. Establecer programas y proyectos encaminados a garantizar el mínimo vital de esta población, y a gozar de una subsistencia en condiciones dignas, implementando alternativas de trabajo formal para vendedores ambulantes.
3. Desarrollar programas de capacitación a vendedores informales en diversas artes u oficios a través del Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA).
4. Fomentar proyectos productivos para los vendedores informales.
5. Reglamentar el funcionamiento de espacios comerciales enfocados a la formalización del vendedor ambulante en lugares estratégicos de la zona urbana de tal forma que se garantice los espacios para los ejercicios de su actividad ligados a los grupos poblacionales que comúnmente este tipo de vendedores atienden.
6. Definir los criterios técnicos y el plazo para la reubicación de los vendedores informales en el centro comercial popular y/o en algún otro lugar que la administración municipal considere.



7. Ejecutar acciones que permitan la estabilización, formalización y dignificación laboral de los vendedores informales.
8. Definir aquellas zonas donde se pueda instalar mobiliarios que permitan la formalización de los vendedores y los costos para el arrendamiento de estos.
9. Establecer acciones de control y seguimiento que permitan evidenciar la evolución de la situación socioeconómica de la población, para la toma de decisiones.
10. Impulsar investigaciones o estudios sobre los vendedores informales, a fin de enfocar soluciones a sus problemas prioritarios.
11. Desarrollar un sistema de registro e inscripción de los vendedores informales, que permita caracterizarlos para la elaboración de las líneas de acción y programas que integran la política pública. El registro de los vendedores informales se actualizará de manera permanente y será concertado con las asociaciones de vendedores.
12. Disponer de espacios seguros para las actividades que realizan los vendedores informales.
13. Establecer la carnetización de los vendedores informales para facilitar su identificación en el espacio público. Las organizaciones de vendedores informales legalmente constituidas podrán realizar la veeduría a la carnetización.

PARÁGRAFO 1. La administración municipal deberá diseñar e implementar la Política Pública de Vendedores Informales, en un plazo no mayor a (1) año después de la expedición del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 115. LINEAMIENTOS PARA LA CREACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO. La administración municipal deberá formular, adoptar e implementar la Política Pública de Espacio Público, teniendo en cuenta las siguientes estrategias:

1. Precisar los conceptos asociados a la generación, gestión y sostenibilidad del espacio público.
2. Fortalecimiento de la información en espacio público.
3. Articular el espacio público en la planificación del ordenamiento territorial y ambiental.
4. Articular las estrategias sectoriales que intervienen el espacio público.
5. Promover la gestión y financiación de planes, programas y/o proyectos de espacio público.

PARÁGRAFO 1. La administración municipal deberá diseñar e implementar la Política Pública de Espacio Público, en un plazo no mayor a (1) año después de la expedición del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 116. DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO. La Administración municipal, deberá elaborar el Plan Maestro de Espacio Público que concrete las políticas, estrategias, programas, proyectos y metas del espacio público contenidos en la Política Pública de Espacio Público, en aras de reglamentar la generación, administración, manejo y aprovechamiento económico del mismo.

Por lo tanto, el Plan Maestro de Espacio Público deberá prever:

1. Consolidación de la Política Pública del Espacio Público generando herramientas para que el municipio pueda generar, recuperar y mantener el espacio público.
2. Consolidación de la Política Pública de Vendedores Informales generando herramientas para el manejo de esta problemática en el municipio.
3. Establecer parámetros normativos complementarios para el espacio público.



4. Establecer los usos del suelo complementarios según la clasificación dispuesta en el CAPÍTULO I del TÍTULO V del presente Acuerdo referente a los Usos del suelo urbano.
5. Definir directrices para la implementación y consolidación del sistema de parqueaderos públicos desde sus disposiciones y reglamentaciones.
6. Establecer parámetros normativos para la construcción de las ciclorrutas, las cuales serán complementarias a la establecida en la malla vial.
7. Reglamentar una Cartilla de Espacio Público, con los parámetros normativos para la generación, administración, recuperación y sostenibilidad del espacio público.
8. Incorporar y adoptar los lineamientos para la construcción de andenes como parte del espacio público de conformidad con lo establecido en el ARTÍCULO 113 de este Acuerdo.
9. Establecer parámetros normativos para el aprovechamiento económico del espacio público para Fusagasugá.
10. Establecer garantías para la priorización de la construcción de los siguientes EPE:
 - a. Parque Multifuncional Comuna Norte
 - b. Parque Malecón Sabaneta
 - c. Parque Regional de Innovación y Desarrollo Científico del Sumapaz.
 - d. Parque Suroccidental la Pampa.
 - e. Parque Generaciones – Villa Cesaría.
 - f. Parque lineal (Parque de la Paz)
11. Generar lineamientos y directrices para el desarrollo de las infraestructuras para la reubicación de los vendedores informales, en el marco de la Política Pública definida en el ARTÍCULO 114 de este Acuerdo.
12. Definir lineamientos para los procesos de peatonalización.

PARÁGRAFO 1. La administración municipal, deberá diseñar e iniciar la implementación del Plan Maestro de Espacio Público, en un plazo no mayor a (1) año después de la adopción de la revisión y ajuste del POT, teniendo en cuenta que el horizonte de la Política Pública de Espacio Público debe ser sincrónico con el de la revisión y ajuste del POT, es decir, hasta el año 2035.

PARÁGRAFO 2. Como medida prioritaria para el aumento del índice de Espacio Público Efectivo (EPE) previo a la formulación del Plan Maestro de Espacio Público, se requiere que la Administración Municipal adquiera el predio San Rafael del Campo identificado con folio de matrícula inmobiliaria 157-81470 y código catastral 25290010004860001000, a fin de gestionar los recursos necesarios para la adquisición, mantenimiento y/o construcción del mencionado EPE y el desarrollo efectivo del Parque Regional de Innovación y Desarrollo Científico del Sumapaz, se debe cambiar la destinación de los predios identificados con los siguiente datos: predio con folio de matrícula inmobiliaria 157-148695 y código catastral 25290010004680043000; predio con folio de matrícula inmobiliaria 157-148693 y código catastral 25290010004680041000, predio con matrícula inmobiliaria 157-149208 y código catastral, 25290010014840008000, destinándolos como bienes fiscales.

Se autoriza al Alcalde Municipal para realizar la enajenación a cualquier título de los predios mencionados anteriormente.

ARTÍCULO 117. SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL URBANO. Fusagasugá en su sector urbano tendrá como ejes estructurales de su crecimiento económico los sectores del turismo, economía del cuidado y la salud, actividades creativas y culturales y comercio y servicios los cuales tendrán la distribución que se indica en el plano FU-11 ÁREAS DE



ACTIVIDAD, sus actividades asociadas se describen en el ARTÍCULO 124 del presente Acuerdo y se definen a continuación:

1. Clúster del turismo

En la zona urbana se consolidará, aprovechará y administrará sosteniblemente los productos y servicios relacionados con el turismo gastronómico, turismo cultural y de patrimonio, turismo de salud y turismo de bienestar desde la definición de Áreas de Desarrollo Turístico en adelante ADT como espacios geográficamente delimitados en los que el uso del suelo es prioritariamente para el desarrollo de actividades turística.

Las ADT podrán declararse como Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario por parte del Concejo Municipal con previo visto bueno del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para que con base en la declaratoria se realice la afectación del uso del suelo para garantizar el desarrollo prioritario de actividades turísticas, el apoyo local en la dotación a esas áreas de servicios públicos e infraestructura básica y el establecimiento de exenciones sobre los tributos en dichas áreas, de conformidad con lo definido en el artículo 35 de la Ley 1558 de 2012 aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

La delimitación del clúster del turismo se encuentra definida en el plano FU11-PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD. Se reconocen como ADT del sector urbano las siguientes:

a. Área de Desarrollo Turístico Centro

Se ubica en la comuna Centro dónde se encuentran varios bienes inmuebles enunciados en la lista indicativa de bienes de interés cultural, como la Plaza Mayor, el Edificio de la Alcaldía, la Parroquia Nuestra Señora de Belén, la Casa Parroquial y las diferentes edificaciones privadas con connotación histórica ubicadas en la Plaza Mayor del municipio. El ADT Centro, se deberá enfocar en el turismo patrimonial y cultural.

b. Área de Desarrollo Turístico Manuel Humberto Cárdenas

Se ubica sobre el corredor vial que lleva su mismo nombre donde se encuentran bienes inmuebles con un sentido histórico, cultural y patrimonial como el Edificio de la Fiscalía, el Colegio Teodoro Aya Villaveces, la Quinta Balmoral, la Quinta San Rafael. Esta ADT se enfocará en la constitución de un paseo comercial con una oferta de servicios de alojamiento principalmente para estancias cortas de turistas que van a consumir servicios de bienestar, cuidado y salud.

c. Área de Desarrollo Turístico Las Palmas - Hacienda Coloma – Panamericana

Se ubica sobre dos corredores viales importantes, comprende desde la entrada del municipio, siguiendo por la vía de la Antigua Panamericana, hasta encontrarse con la ADT Manuel Humberto Cárdenas y continúa por la Avenida de las Palmas hasta encontrarse con la ADT Centro. Esta ADT se deberá especializar en servicios turísticos variados, desde la oferta amplia de experiencias y productos urbanos desde el tema cultural, patrimonial, comercial, de bienestar y diversión.

d. Área de Desarrollo Turístico Tierragrata – Cuja

Se ubica entre el monumento del Indio Sutagao y continua por el denominado Camino al Cuja hasta su finalización y empalme con el suelo rural, donde se encuentran infraestructuras patrimoniales como la Casona de Tierragrata, la Quinta Jaramillo Arango y el Camino Real Tierragrata al Cuja. Esta ADT se deberá enfocar en el turismo



patrimonial y cultural con actividades de hoteles, hostales y hoteles boutique, complementarios a las actividades del Área de Actividades Creativas y Culturales (AACC) Tierragrata – Cuja.

2. Clúster de la economía del cuidado y la salud (CECS)

Las oportunidades económicas que trae consigo la economía del cuidado y la salud, entendiendo la inversión de la pirámide poblacional y la capacidad que tiene el municipio de ofertar estos servicios en la Provincia del Sumapaz, justifican la definición de polígonos en dónde se concentren actividades económicas relacionadas con el clúster de la economía del cuidado y la salud en adelante CECS.

La delimitación del clúster de la economía del cuidado y la salud se encuentra definida en el plano FU11-PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD. Se reconocen como CECS del sector urbano las siguientes:

a. CECS Manuel Humberto Cárdenas

Este polígono se establece principalmente sobre la Av. Manuel Humberto Cárdenas iniciando desde el sector de Fontanar y finalizando en el sector del indio, se adentra en barrios como el Caney y Ciudad del Campo, ya que ahí se encuentran operadores de servicios de salud, complementándose con las vías Calle 17 y Calle 18 y el sector del parque “Max Aya”. Se deberá fortalecer la ubicación de los prestadores de servicios de salud, como EPS, IPS, laboratorios clínicos, centros de oftalmología, odontología, fisioterapia y un comercio asociado a la salud en esta zona.

b. CECS Belmira

Se ubica entre la zona conocida como Antigua vía Panamericana, desde la avenida las Palmas hasta el barrio la Pampa, dónde su centralidad se establece en el sector conocido como la Querencia y la vía a Arbeláez, incluyendo el predio de Belmira y parte del barrio Grancolombia. Se deberá impulsar esta zona con el desarrollo del Hospital Regional, el cuál es estructurante en el modelo de ocupación general, estimulando el alojamiento de actividades económicas de entidades prestadoras de servicios de salud.

3. Clúster de actividades creativas y culturales

En la zona urbana se consolidará y promoverá el arte y la cultura, como uno de los motores del crecimiento económico municipal a partir de la definición de Áreas de Actividades Creativas y Culturales en adelante AACC, que son espacios geográficamente delimitados y reconocidos a través de instrumentos de ordenamiento territorial o decisiones administrativas de la entidad territorial, que tengan por objetivo incentivar y fortalecer las actividades culturales y creativas, de conformidad con lo establecido en la Ley 1955 del 2019 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

La delimitación del clúster de actividades creativas y culturales se encuentra definida en el plano FU11-PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD. Se reconocen como AACC del sector urbano las siguientes:

a. AACC Coburgo - Balmoral

Se ubica en el sector Coburgo - Balmoral, específicamente en la comuna Oriental, en ella se encuentran infraestructuras patrimoniales, culturales e históricas como el Instituto Técnico Industrial, la Escuela General Santander, la Quinta Coburgo, el Parque



Coburgo, el Coliseo de Futsal, el Tejedromo, el Coliseo Carlos Lleras Restrepo y el estadio de Fútbol.

Se deberá estimular el desarrollo de actividades culturales y artísticas enfocadas principalmente en las artes escénicas, plásticas, visuales, audiovisuales, turismo y patrimonio cultural, bibliotecas, archivos, educación cultural-creativa, editoriales.

b. AACC Comuna Norte

Se ubica en el sector que se encuentra entre el Cementerio municipal actual y el Antiguo Ancianato. Esta AACC deberá inducir el cambio de los espacios que se encuentran actualmente subutilizados con el objetivo de convertirlos en motores de desarrollo económico, social y cultural para la comuna, a través de su consolidación como epicentro económico de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones (TIC).

c. AACC Tierragrata - Cuja

Se ubica entre el monumento del Indio Sutagao y continua por el denominado Camino al Cuja hasta su finalización y empalme con suelo rural, en donde se encuentran infraestructuras patrimoniales como la Casona de Tierragrata, la Quinta Jaramillo Arango y el Camino Real Tierragrata al Cuja. Esta AACC deberá consolidarse como un corredor cultural y artístico.

4. Clúster de educación

Se ubica en la zona conocida como Loma Linda en el sector de cucharal urbano y se complementa con el área de educación del modelo de ocupación rural del presente Acuerdo. El clúster de educación deberá complementarse con los usos del Área de Actividad Múltiple la cual alojará servicios múltiples.

La delimitación del clúster de educación se encuentra definida en el plano FU11-PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD.

5. Clúster de comercio y servicios

Son áreas que concentran actividades comerciales y de servicios diferenciadas según el lugar en el que se ubiquen en el casco urbano, permitiendo y facilitando la especialización y organización de las actividades económicas en el territorio.

La delimitación de las áreas de actividad en donde se permiten las diferentes tipologías de comercio y servicios se encuentra definida en el plano FU11-PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con el artículo 23 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, los concejos municipales, por iniciativa de la Administración Municipal, previo concepto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, o por iniciativa de este último, podrán declarar como atractivos turísticos de utilidad pública e interés social aquellas zonas urbanas, de expansión o rurales, ecosistemas, paisajes, plazas, vías, monumentos, construcciones y otros que deban desarrollarse con sujeción a planes especiales, adquirirse por el Estado o preservarse, restaurarse o reconstruirse, que igualmente deberán ser incluidos en el renglón turístico del siguiente plan de desarrollo municipal.

En todo caso, en la declaratoria de atractivo turístico se garantizarán los derechos adquiridos y las situaciones jurídicas de carácter particular y concreto en tanto estén

vigentes o hayan sido consolidadas adoptando las medidas de manejo correspondientes.

Los efectos de la declaratoria de atractivo turístico serán los contenidos en el artículo 24 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. Para los proyectos turísticos especiales de que trata el Decreto 1155 de 2020, deberán dar cumplimiento a las normas urbanísticas definidas en el POT o surtir los procedimientos definidos en el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997; en caso de requerirse modificación excepcional como lo establece el artículo 2.2.4.10.2.5 del Decreto 1155 de 2020, el interesado suministrará la información respectiva y acordará con el municipio los mecanismos de cooperación para adelantar dicha modificación.

PARÁGRAFO 3. Se podrán establecer puntos de control turístico previo concepto favorable emitido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, De conformidad con el artículo 25 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, en los accesos a los sitios y atractivos turísticos declarados por el Concejo Municipal, con el fin de promover el cumplimiento de las capacidades de carga o límites establecidos para la protección de los atractivos turísticos, De conformidad con el reglamento que para este efecto expida el respectivo concejo municipal.

La tarifa que establezca el Concejo Municipal, para el punto de control turístico será proporcional y admitirá criterios distributivos, relacionado con, tarifas diferenciales que, en todo caso, no podrán superar el equivalente a dos salarios mínimos legales diarios, y se aplicará a los turistas y excursionistas que ingresen al sitio y/o atractivo turístico.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con el artículo 25 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, los recursos que se obtengan por concepto del punto de control turístico formarán parte del presupuesto de rentas y gastos del municipio y se destinarán exclusivamente a mejorar, adecuar, mantener, conservar o salvaguardar los atractivos turísticos del municipio, así como al funcionamiento del punto de control turístico con miras a su sostenibilidad.

En la reglamentación que expida el concejo municipal, estarán exentos de la tarifa que se establezca para el punto de control turístico los habitantes en los territorios colindantes con el atractivo y las personas con discapacidad.

PARÁGRAFO 5. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 2068 de 2020 que modifica la Ley 300 de 1996 y aquellas normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, el municipio en la vigencia de esta revisión y ajuste del POT, articulará estrategias de sostenibilidad y protección ambiental de los destinos y atractivos turísticos en trabajo conjunto con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y se vinculará a la Iniciativa Mundial de Turismo y Plásticos, liderada por la Organización Mundial del Turismo y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, con el objetivo de fomentar la sostenibilidad y la protección ambiental de los destinos y atractivos turísticos.

PARÁGRAFO 6. Con el propósito de fortalecer y consolidar los clústeres a los que se refiere este artículo, en el marco de la reglamentación del presente Acuerdo, la administración municipal adoptará las condiciones normativas e incentivos para el

fortalecimiento de las diferentes actividades productivas de acuerdo con las vocaciones de los territorios.

PARÁGRAFO 7. La Oficina de Turismo y la Secretaría de Cultura, o quienes hagan sus veces, en coordinación con la Secretaría de Planeación, o quien haga sus veces, presentarán al Concejo Municipal en el corto plazo el proyecto de Acuerdo para reglamentar la actividad turística, en especial lo dispuesto en los párrafos 1, 3 y 4 del presente artículo, así como definir la localización de las infraestructuras turísticas, las condiciones normativas y sus características. Lo cual deberá tener concordancia con lo establecido en el Acuerdo 027 de 2022 referente al Plan de Desarrollo Turístico del municipio.

TÍTULO V NORMATIVIDAD PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

CAPÍTULO I. USOS DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 118. USOS DEL SUELO URBANO. Son las actividades asignadas al suelo urbano y de expansión urbana en el presente Plan o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Para efectos de esta revisión y ajuste del POT son usos del suelo urbano el residencial, institucional, comercio, servicios, industrial, agroindustrial, los cuales se asignan al área urbana atendiendo la vocación de cada zona, como principales, compatibles, condicionados y prohibidos, de conformidad con las siguientes definiciones:

- 1. Uso Principal:** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- 2. Uso Compatible:** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- 3. Uso Condicionado:** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar De conformidad con las condiciones que impongan las normas urbanísticas o ambientales correspondientes y se pueden desarrollar bajo unas restricciones y condicionamientos específicos.
- 4. Uso Prohibido:** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica riesgos o impactos de tipo ambiental y/o social no deseables. Cuando un uso no haya sido asignado como principal, compatible o condicionado se entenderá prohibido.

PARÁGRAFO 1. De requerir incorporar nuevas actividades no previstas en este Acuerdo, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, verificará la compatibilidad con las tipologías de uso del suelo adoptadas en el CAPÍTULO I del TÍTULO V del presente Acuerdo, para su incorporación mediante los mecanismos previstos en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, sin que lo anterior genere modificación de los usos de las áreas de actividad. En caso de que las nuevas actividades generen modificaciones a los usos del suelo adoptados, dicha modificación deberá ser objeto de incorporación aplicando los tipos de revisión y ajuste previstos para los Planes de Ordenamiento Territorial, conforme a lo normado en la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1232 de 2020 o la norma que los modifique, adicione o sustituya.



PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Planeación reglamentará, en un plazo no mayor a ocho (8) meses contados a partir de la expedición del presente Acuerdo, los parámetros y condiciones para mitigar los impactos entre usos en cada una de las áreas de actividad y tratamientos urbanísticos definidos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 119. USO RESIDENCIAL. El uso residencial es el que proporciona habitación permanente a las personas. Se puede desarrollar a través de las tipologías arquitectónicas unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, las cuales para efectos urbanísticos podrán o no estar sometidas a propiedad horizontal.

ARTÍCULO 120. USO INSTITUCIONAL. Corresponde al desarrollo de actividades comunitarias y/o a las actividades públicas o privadas, de alcance social. Así como las destinadas a la prestación de servicios por parte de las instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental, regional o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y /o Judicial. Son usos institucionales en suelo urbano los siguientes:

1. USO INSTITUCIONAL TIPO 1

Corresponden a la prestación de servicios sociales de cobertura barrial y comunal, de carácter educativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, de culto, recreacional y a los servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad, se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión. Deben garantizar la mitigación del impacto social y urbanístico, a través del cumplimiento de los parámetros establecidos en el respectivo licenciamiento.

Tabla 29. Actividades institucionales tipo 1 en suelo urbano

Actividades Institucionales Tipo 1
Instituciones de educación inicial, preescolar, educación básica primaria, educación básica secundaria, educación media, instituciones de enseñanza deportiva y recreativa, instituciones religiosas, equipamientos de culto, instituciones formación cultural y deportiva, instituciones para la seguridad, instituciones para servicios cívicos y sociales, instituciones prestadoras de salud de nivel I, instituciones de atención a la población de la tercera edad.

2. USO INSTITUCIONAL TIPO 2

Corresponden a la prestación de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, recreacional y de culto, así como prestar apoyo funcional a los particulares y a la administración pública. Corresponde a servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad escala municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento, generan tráfico, congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones deben garantizar la mitigación del impacto social y urbanístico, a través del cumplimiento de los parámetros establecidos en el respectivo licenciamiento. Está conformado entre otros por los siguientes.

Tabla 30. Actividades institucionales tipo 2 en suelo urbano

Actividades Institucionales Tipo 2
Instituciones de educación superior, centros de investigación y desarrollo tecnológico, instituciones de educación para el desarrollo y la formación humana, instituciones de apoyo a función y administración pública, organismos de control, Instituciones promotoras de la salud, administradoras de riesgos



Actividades Institucionales Tipo 2

laborales, y prestadoras de servicios de salud de nivel II, III y IV, Instituciones prestadoras de servicios públicos, instituciones administrativas de carácter público, instituciones religiosas, equipamientos de culto, instituciones para la seguridad y justicia, clubes sociales, instituciones de servicios culturales.

3. USO INSTITUCIONAL DE TIPO DOTACIONAL

Corresponde a los equipamientos definidos en el ARTÍCULO 106 y ARTÍCULO 107 del presente Acuerdo, destinados a la prestación de servicios públicos colectivos urbanos, garantizando el desarrollo de actividades de Bienestar Social, Administrativas y de seguridad, Educación, Salud, Abastecimiento y de Servicios especiales.

ARTÍCULO 121. USO DE COMERCIO. El uso de comercio comprende las actividades económicas de suministro de mercancías al público, abarca operaciones al detal y al por mayor. Clasificados en Comercio Tipo1, Comercio Tipo 2 y Comercio Tipo 3.

1.Comercio Tipo 1. Corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes y productos de cobertura barrial, en donde su funcionamiento no genera impactos ambientales y urbanísticos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares y no producen ruidos ni olores contaminantes.

Hacen parte de las actividades del comercio tipo 1 la que se muestran a continuación:

Tabla 31. Actividades de Comercio tipo 1 en suelo urbano

Actividades de Comercio Tipo 1
Tiendas de barrio, mini - mercados, papelerías, misceláneas, fotocopiadoras, librerías, droguerías y farmacias, panaderías, pañaleras, cacharrerías, carnicerías, salsamentarias, tiendas de mascotas, venta de chance o loterías, bicicletería, comidas rápidas, cafeterías, heladerías y fruterías sin procesamiento, comercio al por menor de prendas de vestir, accesorios, calzado y/o artículos deportivos, salones de onces, viveros.
Condicionamientos:
<ul style="list-style-type: none"> a. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas en los establecimientos de las actividades de la presente ficha. b. En las tiendas de barrio y mini - mercados se permite la venta de bebidas alcohólicas, sin consumo en el establecimiento. c. El área de cada uno de los locales para el desarrollo del comercio de la presente ficha será mínimo de 15 m² y máximo de 60 m². d. Todo local comercial que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal. e. Cuando se proponga comercio y vivienda en el mismo proyecto se permitirá máximo el desarrollo de dos (2) locales comerciales. f. En caso de proyectar únicamente locales comerciales se permitirá el desarrollo de máximo cuatro (4) locales comerciales.

2.Comercio Tipo 2. Corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes y productos de cobertura comunal, los cuales tienen impactos ambientales y urbanísticos de acuerdo con su funcionamiento, tales como, aglomeración peatonal, congestión de tránsito, ruidos y olores, afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas.

Hacen parte de las actividades del comercio tipo 2 las que se muestran a continuación:

Tabla 32. Actividades de Comercio tipo 2 en suelo urbano

Actividades de Comercio Tipo 2
Joyerías y relojerías, bisuterías, muebles y decoración, discografías, venta de tecnología y comunicaciones, venta de electrodomésticos, tiendas naturistas y de suplementos, venta de



Actividades de Comercio Tipo 2

computadores, equipos periféricos, venta de programas de informática y equipos de telecomunicaciones y videojuegos, dulcerías y confiterías, casas de empeño, casas de cambio, venta de repuestos y accesorios para vehículo motorizados, concesionarios de motos, venta de maquinaria agropecuaria liviana, venta de artículos religiosos y esotéricos, venta de productos eróticos, venta de artesanías, restaurantes, cafeterías, cafés, heladerías y fruterías con procesamiento, marquerías, al por menor de tapices, venta de alfombras y cubrimientos para paredes y pisos, depósitos de bebidas, venta de purificadores y filtros de agua, cerrajerías, ferreterías y afines, tornillerías, venta de eléctricos y sonido, carpintería y ebanistería, venta de pinturas, venta de desechables y plásticos, piñaterías, venta de telas e insumos para modistería, tiendas de prendas y accesorios vestir, perfumerías, venta artículos deportivos, jugueterías, supermercados, venta y distribuidoras de bebidas y alimentos, venta de implementos especializados para la salud, venta de insumos para uso agropecuario, venta de insumos para el control de plagas, venta de instrumentos musicales, venta de productos y objetos para el hogar, venta de artesanías e insumos relacionados con actividades artísticas, venta de cocinas integrales, floristerías, vidrierías, cigarrerías, licoreras, centros comerciales, Gastrobares, Café bares, Billares, Boli-ranas, Canchas de Tejo.

Condicionamientos:

- a. En las licoreras no se permite el consumo de bebidas dentro del establecimiento.
- b. Los Centros Comerciales tendrán permitido el desarrollo de las actividades especificadas dentro de la presente ficha.
- c. Los Centros Comerciales podrán tener establecimientos de venta y consumo de bebidas alcohólicas.
- d. Solo se permite el almacenamiento y bodegaje de productos, de conformidad con las actividades permitidas en la presente ficha.
- e. En las ferreterías no se permite la venta de arenas, gravas y/o materiales de arrastre empleados para la construcción, solo se autorizan dentro de las zonas destinadas para el comercio especial.
- f. En los restaurantes, se permite el consumo de bebidas alcohólicas como acompañamiento de la comida a la mesa.
- g. Los Gastrobares, Café bares, Billares, Boli-ranas, Canchas de Tejo, no podrán estar cerca de un mínimo de 200 metros lineales de Instituciones Educativas.
- h. Para el funcionamiento de los Gastrobares, Café bares, Billares, Boli-ranas, Canchas de Tejo, se deberá cumplir con lo establecido en el Acuerdo 012 de 2021 y realizar adecuaciones para la insonorización.
- i. En los Gastrobares, Café bares, Billares, Boli-ranas, Canchas de Tejo se autoriza el consumo de bebidas alcohólicas dentro del establecimiento.
- j. Los restaurantes, Gastrobares y Café bares deberán contar con espacios para la preparación de alimentos garantizando los sistemas de ventilación y extracción de olores.
- k. El área de cada uno de los locales para el desarrollo del comercio de la presente ficha será mínima de 15 m².
- l. El área de los locales para el desarrollo de comercio dentro de un centro comercial o conjunto de locales comerciales será mínima de 8 m².
- m. Todo local comercial que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal. En los casos que se desarrollen agrupaciones de más de 5 locales o su área privada supere los 200 m², se deberá disponer, por género, de una unidad sanitaria de uso común por cada 100 m² construidos. De igual manera en las agrupaciones comerciales, se debe garantizar como mínimo una unidad sanitaria para personas diversamente hábiles.

3.Comercio Tipo 3. Corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes y productos, los cuales tienen impactos ambientales y urbanísticos De conformidad con su funcionamiento, tal como congestión de tránsito, ruidos, olores, generan aglomeración de usuarios en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y requiere de una localización diferencial.

Hacen parte de las actividades del comercio tipo 3 las que se muestran a continuación:

Tabla 33. Actividades de Comercio tipo 3 en suelo urbano

Actividades de Comercio Tipo 3

Hipermercados, almacenes de cadena, concesionarios, venta de maquinaria y equipos para la agricultura y construcción, venta de maquinaria y equipos de uso industrial, marmolerías, venta de cauchos y plásticos, venta de pisos y cerámicas, centros de abastecimientos de alimentos, Bodegaje.



Actividades de Comercio Tipo 3

Condicionamientos:

- a. Solo se permite el almacenamiento y bodegaje de productos, De conformidad con las actividades permitidas.
- b. Los Centros Comerciales tendrán permitido el desarrollo de las actividades especificadas dentro de la presente ficha.
- c. Los Centros Comerciales podrán tener establecimientos de venta y consumo de bebidas alcohólicas.
- d. El área de cada uno de los locales para el desarrollo del comercio de la presente ficha será mínima de 15 m².
- e. El área de los locales para el desarrollo de comercio dentro de un centro comercial o conjunto de locales comerciales será mínima de 8 m².
- f. Todo local comercial que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal. En los casos que se desarrollen agrupaciones de más de 5 locales o su área privada supere los 200 m², se deberá disponer, por género, de una unidad sanitaria de uso común por cada 100 m² construidos. De igual manera en las agrupaciones comerciales, se debe garantizar como mínimo una unidad sanitaria para personas diversamente hábiles.

ARTÍCULO 122. USO DE SERVICIOS. Corresponde a las actividades económicas destinadas hacia el intercambio de servicios. Clasificados en Servicios Tipo 1, Servicios Tipo 2, Servicios Tipo 3 y Servicios Tipo 4.

1. Servicios Tipo 1. Corresponde a la prestación de servicios de cobertura barrial, en donde su funcionamiento no genera impactos ambientales y urbanísticos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares y no producen ruidos ni olores contaminantes.

Hacen parte de las actividades de los servicios tipo 1 aquellas que se muestra a continuación:

Tabla 34. Actividades de Servicios tipo 1 en suelo urbano.

Actividades de Servicios Tipo 1

Servicios de reparación de: electrodomésticos, objetos para el hogar, prendas y accesorios de vestir, sastrería y modistería, remontadora de calzado, servicios de alquiler de prendas de vestir, servicios de pago y transaccionales, servicios de peluquerías y barberías, servicios de envíos y correspondencia, servicios de internet, parqueaderos de vehículos livianos.

Condicionamientos:

- a. Los establecimientos para recaudo, envíos y corresponsales bancarios no podrán hacer uso del espacio público, y deberán garantizar áreas de espera al interior del establecimiento.
- b. En las instalaciones para las prácticas deportivas no se permite el consumo de bebidas alcohólicas.
- c. El área de cada uno de los locales para el desarrollo de servicio de la presente ficha será mínima de 15 m² y máximo de 60 m² a excepción del desarrollo de parqueaderos de vehículos livianos.
- d. Cuando se proponga servicio y vivienda en el mismo proyecto se permitirá máximo el desarrollo de dos (2) locales de servicio.
- e. En caso de proyectar únicamente locales de servicio se permitirá el desarrollo de máximo cuatro (4) locales de servicio.
- f. Todo local de servicio que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal.

2. Servicios Tipo 2. Corresponde a los servicios de cobertura comunal, los cuales tienen impactos ambientales y urbanísticos de acuerdo con su funcionamiento, tales como, aglomeración peatonal, congestión de tránsito, ruidos y olores, afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas.



Hacen parte de las actividades de los servicios tipo 2 aquellas que se muestra a continuación:

Tabla 35. Actividades de Servicios tipo 2 en suelo urbano.

Actividades de Servicios Tipo 2
<p>Agencias, inmobiliarias, oficinas, servicios veterinarios y de cuidado animal, centro de enseñanza automovilística, servicios de publicidad y relacionados, hoteles, ópticas, laboratorios, consultorios, servicios de ambulancias, cajeros automáticos, medios de comunicación, galerías, estudios de grabación audio y video, estudios de fotografía, aseguradoras, establecimientos para el servicio pearking y tatuajes, gimnasios, centros de estéticas y spas, servicios turísticos, billares, casinos, canchas de tejo, juegos de mesa, agencias de empleo, lavanderías de prendas de vestir, centros empresariales, cines y teatros, salones de eventos, servicio de actividades recreativas, servicios de alquiler de instalaciones para las prácticas deportivas.</p> <p>Condicionamientos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Los servicios deben estar autorizadas en la respectiva licencia De conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o a aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. b. En los Centros Comerciales se permiten los servicios De conformidad con las actividades permitidas en esta ficha. c. Solo se permite el almacenamiento y bodegaje de productos, De conformidad con los servicios y actividades permitidas en esta ficha. d. El área de cada uno de los locales para el desarrollo de servicio de la presente ficha será mínimo de 15 m². e. Todo local de servicio que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal. En los casos que se desarrollen agrupaciones de más de 5 locales o su área privada supere los 200 m², se deberá disponer, por género, de una unidad sanitaria de uso común por cada 100 m² construidos. De igual manera en las agrupaciones comerciales, se debe garantizar como mínimo una unidad sanitaria para personas diversamente hábiles.

3. Servicios Tipo 3. Corresponde a los servicios que tienen impactos ambientales y urbanísticos De conformidad con su funcionamiento, tal como congestión de tránsito, ruidos, olores, generan aglomeración de usuarios en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y requiere de una localización diferencial. Hacen parte de las actividades de los servicios tipo 3 aquellas que se muestra a continuación:

Tabla 36. Actividades de Servicios tipo 3 en suelo urbano.

Actividades de Servicios Tipo 3
<p>Servitecas y lavado de vehículos livianos, estaciones de servicio, carpinterías y ebanisterías, centros de convenciones, parqueaderos de vehículos pesados, alquiler de vehículos, servicios financieros, centro de diagnóstico automotor, talleres de ornamentación, montallantas, centros de mantenimiento y reparación de vehículos livianos, estaciones de servicio, servicios funerarios, ECA pequeñas según lo definido en el ARTÍCULO 53 del presente Acuerdo.</p> <p>Condicionamientos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Los servicios deben estar autorizadas en la respectiva licencia De conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o a aquellas que lo actualice, adicione o modifique. b. En los Centros Comerciales se permiten los servicios De conformidad con las actividades permitidas en esta ficha. c. Solo se permite el almacenamiento y bodegaje de productos, De conformidad con los servicios y actividades permitidas en esta ficha. d. El área de cada uno de los locales para el desarrollo de servicio de la presente ficha será mínimo de 15 m². e. Todo local de servicio que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal. En los casos que se desarrollen agrupaciones de más de 5 locales o su área privada supere los 200 m², se deberá disponer, por género, de una unidad sanitaria de uso común por cada 100 m² construidos. De igual manera en las agrupaciones comerciales, se debe garantizar como mínimo una unidad sanitaria para personas diversamente hábiles.



4. Servicios Tipo 4. Corresponde a los servicios que por su propia actividad genera altos impactos ambientales y urbanísticos tal como congestión de tránsito, ruidos, olores y requiere de una localización especial. Pertenece a este tipo los servicios de cobertura a nivel municipal.

Tabla 37. Actividades de Servicios tipo 4 en suelo urbano.

Actividades de Servicios Tipo 4
<p>Servitecas, centros de mantenimiento, lavado y reparación de vehículos, servicio de torno, depósitos de arenas, grabas y demás materiales para construcción, casas de lenocinio, moteles, empacadoras, bodegaje, embalaje, distribuidoras al por mayor, dobladoras, cortadoras, galvanizado, Plantas de Transformación de alimentos, Almacenamiento y distribución de Gas Licuado de Petróleo (GLP), ECA medianas según lo definido en el ARTÍCULO 53 del presente Acuerdo.</p> <p>Condicionamientos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Los servicios deben estar autorizados en la respectiva licencia De conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o a aquellas que lo actualice, adicione o modifique. b. Las ECA y las chatarreras deberán contar con su respectivo Registro ante la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces en el censo de ECA, incluido en el programa de aprovechamiento del PGIRS para su construcción y operación. c. Estaciones de servicio de llenado de combustible. Deberá estar ubicado en las zonas delimitadas como Ejes comerciales y de servicios municipales según el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD, y deberán garantizar los aislamientos y requerimientos viales establecidos en el presente Acuerdo. Las especificaciones para la construcción, condiciones de modulación y requerimientos legales deberán estar sujetado a lo dispuesto en Ley 1521 de 1998 y/o aquellas que la modifiquen adiciones o sustituyan. d. Todo local de servicio que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal. En los casos que se desarrollen agrupaciones de más de 5 locales o su área privada supere los 200 m², se deberá disponer, por género, de una unidad sanitaria de uso común por cada 100 m² construidos. De igual manera en las agrupaciones comerciales, se debe garantizar como mínimo una unidad sanitaria para personas diversamente hábiles. e. El Almacenamiento y Distribución de Gas Licuado de Petróleo (GLP) debe darse bajo el cumplimiento de la Resolución 40246 de 2016 expedida por el Ministerio de Minas y Energía o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 123. USOS INDUSTRIALES Y AGROINDUSTRIALES. Corresponden a las áreas del suelo urbano en donde se permiten las industrias de bajo impacto y agroindustria, dedicadas a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales.

Tabla 38. Actividades de Industriales y agroindustriales en suelo urbano.

Actividades de Industriales y agroindustriales en suelo urbano
<p>Bodegaje. Industria artesanal. Fabricación papel y cartón. Fabricación de envases, empaques y de embalajes. Fabricación y Ensamble de medios de transporte. Fabricación de artículos de madera, carpintería y ebanistería. Fabricación de fibras sintéticas y artificiales. Fabricación de herramientas y artículos de ferretería. Fabricación de colchones y otros productos relacionados. Fabricación de artículos para la práctica deportiva. Ensamble de automóviles. Agroindustria. Zonas comerciales de los productos derivados de la actividad industrial y Agroindustrial. Centros de Innovación y Tecnología Agropecuaria. Centros de Estudios Agropecuarios y Agroindustrial. Granjas Experimentales Agropecuarias y Agroindustriales. Frigoríficos. Plantas de Beneficio Animal. Centro de recepción, acopio y comercialización de productos agropecuarios y agroindustriales a gran escala. Almacenamiento y distribución de Gas Licuado de Petróleo (GLP). Fabricación de hormigón, cemento y yeso o sus derivados y productos refractarios. Centro de acopio, resguardo y transferencia de semillas.</p>



Actividades de Industriales y agroindustriales en suelo urbano

Entiéndase por Agroindustria según la FAO como “La actividad que permite aumentar el valor agregado de la producción de las economías campesinas, a través de la ejecución de tareas de postproducción, tales como la selección, el lavado, la clasificación, el almacenamiento, la conservación, la transformación, el empaque, el transporte y la comercialización, de productos agropecuarios, del mar y del bosque”.

ARTÍCULO 124. USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL URBANO. El presente Acuerdo establece que en la zona urbana los ejes estructurales del crecimiento económico del municipio se orientan desde los clústeres del turismo, economía del cuidado y de la salud, actividades creativas y culturales y educación definidas en el ARTÍCULO 117 del presente Acuerdo y a continuación se define su respectivo régimen de usos y actividades:

1. Usos en el clúster de turismo

Las actividades económicas que corresponden a las Áreas de Desarrollo Turístico son las indicadas en la siguiente tabla:

Tabla 39. Actividades en las Áreas de Desarrollo Turístico – ADT del clúster de turismo

Actividades en las Áreas de Desarrollo Turístico – ADT del clúster de turismo
Nombre de actividad
Hoteles, Hostales, Apartahoteles, viviendas de uso turístico
Centros vacacionales, recreacionales
Centros Comerciales, Plazoletas Comerciales, Cajeros
Centros de formación, operadores y actividades de información turística y hotelera
Ecoturismo
Zonas de camping
Restaurantes
Parques temáticos y de atracciones

2. Usos en el clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS

Las actividades económicas que corresponden a las CECS son las indicadas en la siguiente tabla:

Tabla 40. Actividades en el clúster de la Economía del Cuidado y la Salud – CECS

Actividades en el clúster de la Economía del Cuidado y la Salud – CECS
Nombre de actividad
Centros geriátricos, gerontológicos, Instituciones dedicadas al cuidado de personas mayores y/o discapacitadas
Hospitales, Clínicas, Centros de consulta y diagnóstico médico u odontológico (De cualquier nivel)
Centros de Salud
Centros de Salud Especializados
Centros o clínicas terapéuticas
Centros o clínicas dedicadas a la medicina alternativa
Centros de asistencia social, rehabilitación y reposo
Instituciones dedicadas a la terapia alternativa
Empresas, entidades o centros de atención del sector farmacéutico
Farmacias



Actividades en el clúster de la Economía del Cuidado y la Salud – CECS	
Nombre de actividad	
Instituciones dedicadas a la investigación médica o farmacéutica	
Actividades comerciales complementarias	

3. Usos en el clúster de actividades creativas y culturales

Las actividades económicas que corresponden a las Áreas de Actividades Creativas y Culturales (AACC) son las indicadas en la siguiente tabla:

Tabla 41. Actividades en las Áreas de Actividades Creativas y Culturales (AACC) en el clúster de actividades creativas y culturales.

Actividades en las Áreas de Actividades Creativas y Culturales (AACC) en el clúster de actividades creativas y culturales	
Nombre de actividad	
Actividades audiovisuales, teatrales, literarias, cinematográficas, fotográficas, comunicación social y de telecomunicaciones	
Actividades relacionadas con la cocina tradicional, artesanías, parques, bibliotecas, archivos, ferias, festivales y carnavales	
Actividades relacionadas con turismo cultural y patrimonial, museos, bibliotecas, artesanías, diseño de interiores, arquitectura, artes gráficas e ilustración, joyería y moda.	
Actividades relacionadas con educación cultural y creativa	
Actividades editoriales, fonográficas y audiovisuales	
Actividades de diseño, publicidad, agencias de noticias y medios digitales	
Creación literaria, audiovisual, musical, teatral, artes plásticas y visuales, artes escénicas	
Actividades relacionadas con la elaboración de videojuegos, contenidos interactivos audiovisuales, plataformas digitales, creación de software, creación de apps (código programación) y animación	
Actividades relacionadas con el sector informático y electrónico	

4. Usos en clúster de educación

Las actividades económicas que corresponden al Clúster de Educación son las indicadas en la siguiente tabla:

Tabla 42. Actividades en el clúster de Educación – CE

Actividades en el clúster de Educación – CE	
Nombre de actividad	
Instituciones de educación inicial, preescolar, básica y media	
Instituciones de educación técnica	
Instituciones de educación tecnológica	
Instituciones de educación superior	
Instituciones de educación para el trabajo y desarrollo humano	
Instituciones de enseñanza deportiva y recreativa	
Instituciones de enseñanza cultural	
Centros de investigación	

CAPÍTULO II. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 125. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO. Permiten establecer la destinación de cada zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo



territorial. Dentro del perímetro urbano del municipio se establecen las siguientes áreas de actividad, como lo establecen el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD:

- Área Residencial
- Centralidades
- Ejes comerciales y de servicios comunales
- Ejes comerciales y de servicios municipales
- Área de Actividad múltiple
- Área de Actividad especial 1
- Área de Actividad especial 2
- Área de usos institucionales
- Área de usos dotacionales

ARTÍCULO 126. ÁREA RESIDENCIAL. Son las áreas que dentro del perímetro urbano se desarrolla la actividad residencial, complementada con comercio y servicios básicos de escala barrial para el abastecimiento de los habitantes. Esta zona comprende el área definida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD y tendrá los usos que se muestra a continuación:

Tabla 43. Usos del Área Residencial del Suelo Urbano

Área Residencial	
Usos	
Uso Principal	Residencial
Uso Compatible	Comercio tipo 1, Servicios tipo 1, Institucional tipo 1, Institucional de tipo dotacional, parques y zonas verdes.
Usos Condicionados o restringidos	Servicios públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en área residencial	
<p>a. Las zonas de las Áreas residenciales que De conformidad con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 124 de este Acuerdo.</p> <p>b. El predio con código catastral 25290010004620002000 y matrícula inmobiliaria 157-14708 y la parte del predio con código catastral 25290010009880010000 y matrícula inmobiliaria 157-73019 como se indica en el plano FU11- PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD serán destinados para la reubicación de población en Zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos y todas aquellas áreas declaradas en riesgo no mitigable.</p> <p>*Las instituciones prestadoras de servicios de educación básica secundaria y básica media que estén operando bajo los requisitos exigidos por las autoridades competentes, antes de la adopción de este Acuerdo, podrán seguir funcionando sin perjuicio alguno por la nueva zonificación de usos y deberán garantizar la mitigación de los impactos que ocasionan sobre el espacio público, la movilidad y la contaminación auditiva en su entorno.</p>	

ARTÍCULO 127. CENTRALIDADES. Es el área localizada en las zonas que tienen una connotación de centralidad que se caracterizan por tener combinación de múltiples actividades comerciales y de servicios de escala municipal.

Esta zona comprende el área definida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD y tendrá los usos que se muestra a continuación:



Tabla 44. Usos de las Centralidades del Suelo Urbano

Centralidades	
Usos	
Uso Principal	Servicios tipo 1, Servicios tipo 2, Servicios tipo 3, Comercio tipo 1, Comercio tipo 2, Comercial tipo 3, Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional
Uso Compatible	Residencial
Uso Condicionados o restringidos	Servicios públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en las Centralidades	
<p>a. Las zonas de las Centralidades que De conformidad con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 124 de este Acuerdo.</p> <p>b. Las estaciones de gasolina que estén funcionando en las centralidades y cuenten con los requisitos legales necesarios para su funcionamiento antes de la entrada de la vigencia de este Acuerdo podrán seguir operando en los predios donde se encuentren instaladas.</p> <p>c. Los predios que tengan usos relacionados con actividades de desperdicios y desechos de chatarra metálica y de materiales para reciclaje, incluidos la recogida, la clasificación, la separación de productos usados (incluso automóviles), para obtener partes y piezas reutilizables (para la venta), el embalaje y reembalaje, el almacenamiento y la entrega, tendrán un periodo constitucional de transición para reubicar sus actividades en el área de actividad especial 2 y en los predios que tengan una destinación para infraestructura de servicios públicos domiciliarios.</p>	

ARTÍCULO 128. EJES COMERCIALES Y DE SERVICIOS COMUNALES. Son los ejes viales comerciales y de servicios de escala comunal. Esta zona comprende el área definida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD y tendrá los siguientes usos:

Tabla 45. Usos de los ejes comerciales y de servicios comunales del Suelo Urbano

Ejes comerciales y de servicios comunales	
Usos	
Uso Principal	Comercio tipo 1, Comercio tipo 2, Servicios tipo 1, Servicios tipo 2
Uso Compatible	Residencial, Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional
Usos Condicionados o restringidos	Servicios Públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en ejes comerciales y de servicios comunales	
<p>a. Las zonas de los Ejes comerciales y de servicios comunales que De conformidad con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 124 de este Acuerdo.</p> <p>b. Las estaciones de gasolina que estén funcionando en las centralidades y cuenten con los requisitos legales necesarios para su funcionamiento antes de la entrada de la vigencia de este Acuerdo podrán seguir operando en los predios donde se encuentren instaladas.</p>	

ARTÍCULO 129. EJES COMERCIALES Y DE SERVICIOS MUNICIPALES. Son los ejes viales comerciales y de servicios de escala municipal. Esta zona comprende el área definida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD y tendrá los siguientes usos:

Tabla 46. Usos de los ejes comerciales y de servicios municipales del Suelo Urbano

Ejes comerciales y de servicios municipales	
Usos	
Uso Principal	Comercio tipo 1, Comercio tipo 2, Comercio tipo 3, Servicios tipo 1, Servicios tipo 2, Servicios tipo 3



Ejes comerciales y de servicios municipales	
Uso Compatible	Residencial, Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional
Usos Condicionados o restringidos	Servicios Públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en ejes comerciales y de servicios municipales	
<p>a. Las zonas de los Ejes comerciales y de servicios municipales que De conformidad con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 124 de este Acuerdo.</p> <p>b. Las estaciones de gasolina que estén funcionando en los ejes comerciales y de servicios municipales y cuenten con los requisitos legales necesarios para su funcionamiento antes de la entrada de la vigencia de este Acuerdo podrán seguir operando en los predios donde se encuentren instaladas.</p>	

ARTÍCULO 130. ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. Es el área que dentro del perímetro urbano se localiza en el sector de Loma Linda, que tendrá servicios institucionales de carácter regional y municipal. Además de ser un epicentro del clúster educativo en todos los niveles incrustado en una zona residencial e institucional.

Esta zona comprende el área definida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD y tendrá los siguientes usos:

Tabla 47. Usos del Área de Actividad Múltiple del Suelo Urbano

Área de actividad múltiple	
Usos	
Uso Principal	Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional
Uso Compatible	Residencial, Servicios tipo 1, Servicios tipo 2, Comercio tipo 1, Comercio tipo 2
Usos Condicionados o restringidos	Servicios Públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en área de actividad múltiple	
<p>a. Las zonas del Área de actividad múltiple que De conformidad con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 124 de este Acuerdo.</p>	

ARTÍCULO 131. ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIAL 1. Son las áreas dentro del perímetro urbano destinadas para desarrollar la actividad económica relacionada con el expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro de establecimientos.

Esta zona comprende el área definida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD y tendrá los siguientes usos:

Tabla 48. Usos del Área de Actividad Especial 1 del Suelo Urbano

Área de actividad especial 1	
Usos	
Uso Principal	Establecimientos relacionados con el expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro de las instalaciones (Discotecas, bares, licorerías, cigarrerías, pubs, tabernas).



Área de actividad especial 1	
Uso Compatible	Comercio tipo 1, Comercio tipo 2, Servicios tipo 1, Servicios tipo 2.
Usos Condicionados o restringidos	Servicios Públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en área de actividad especial 1	
<p>a. Las zonas del Área de actividad especial 1 que De conformidad con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 124 de este Acuerdo.</p> <p>b. Los predios con actividades dedicadas al expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento deben garantizar que su operación no promueva alteraciones en el orden público y la convivencia ciudadana, así como su respectiva insonorización de los locales comerciales evitando la contaminación auditiva en la zona, y cumplir con las NTC correspondientes.</p>	

ARTÍCULO 132. ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIAL 2. Es el área urbana que concentra el comercio al por mayor y servicios de alto impacto.

Esta zona comprende el área definida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD y tendrá los usos que se relacionan a continuación:

Tabla 49. Usos del Área de Actividad especial 2 del Suelo Urbano

Área de actividad especial 2	
Usos	
Uso Principal	Comercio tipo 3, Servicio tipo 3, Servicios tipo 4. Industria y Agroindustria.
Uso Compatible	Comercio tipo 1, Comercio tipo 2
Usos Condicionados o restringidos	Servicios públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en área de actividad especial 2	
<p>a. Las zonas de las Áreas de actividad especial 2 que De conformidad con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 124 de este Acuerdo.</p> <p>b. Las casas de lenocinio deben garantizar que su operación no promueva alteraciones en el orden público y la convivencia ciudadana, además el consumo de bebidas alcohólicas debe realizarse únicamente dentro de los establecimientos y deberán realizar la insonorización de los locales comerciales evitando la contaminación auditiva en la zona, y cumplir con las NTC correspondientes.</p> <p>c. Los usos de industria y agroindustria no pueden verter a drenajes superficiales directos o indirectos sin previo tratamiento, deberán generar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con lo dispuesto en la Resolución 330 de 2017 o la norma que la complemente, modifique o sustituya, estos sistemas de tratamiento deben diseñarse para vertimientos de carácter industrial y cumplir con los límites máximos permisibles en la Resolución 631 de 2015 o la norma que la complemente, modifique o sustituya. De igual forma, podrán conectarse al alcantarillado sanitario previa aprobación de Emserfusa o quien haga sus veces.</p> <p>d. Los usos de industria y agroindustria deberán contar con su respectivo centro de almacenamiento temporal de residuos clasificados para su posterior recolección y gestión. De igual forma, deberán tramitar todos los permisos ambientales a los que aplique y garantizar procesos productivos con producción más limpia - PML.</p> <p>e. Los usos de industria y agroindustria deberán promover la minimización y reúso del recurso hídrico. Podrá hacer recirculación y/o reúso de las aguas residuales según lo definido en la Resolución 1256 de 2021 o aquella norma que lo adicione, complemente o sustituya.</p> <p>f. Toda actividad Industrial o agroindustrial generadora de RESPEL está en la obligación de gestionar dichos residuos de forma autónoma o con un gestor autorizado que cuente con licencia ambiental otorgada por la CAR de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.3.2.3., del Decreto 1076 de 2015.</p> <p>g. Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de cada una de las unidades.</p>	



Área de actividad especial 2	
h. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.	

ARTÍCULO 133. ÁREA DE USOS INSTITUCIONALES. Son las áreas donde se desarrollan actividades públicas o privadas, de alcance social. Así como las destinadas a la prestación de servicios por parte de las instituciones gubernamentales.

Esta zona comprende el área definida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD y tendrá los usos que se muestra a continuación:

Tabla 50. Usos del Área de usos institucionales del Suelo Urbano

Área de usos institucionales	
Usos	
Uso Principal	Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional
Uso Compatible	Comercio tipo 1
Usos Condicionados o restringidos	Servicios públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en área de usos institucionales	
a. Las zonas de las Áreas de usos institucionales que De conformidad con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 124 de este Acuerdo.	
b. Cualquier actividad institucional deberá garantizar la mitigación del impacto social y urbanístico, a través del cumplimiento de los parámetros establecidos en el respectivo licenciamiento.	

ARTÍCULO 134. ÁREA DE USOS INSTITUCIONALES DE TIPO DOTACIONAL. Son las áreas destinadas para el desarrollo de equipamientos para la prestación de servicios públicos colectivos urbanos definidos y clasificados en el sistema de equipamientos urbano en el ARTÍCULO 106 y ARTÍCULO 107 del presente Acuerdo.

Esta zona comprende el área definida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD y clasificadas en el plano FU07-PLANO DE EQUIPAMIENTOS. Tendrá los usos que se muestra a continuación:

Tabla 51. Usos del Área de usos dotacionales del Suelo Urbano

Área de usos institucionales de tipo dotacional	
Usos	
Uso Principal	Institucional de tipo dotacional
Uso Compatible	Comercio tipo 1, Oficinas administrativas asociadas al uso principal
Usos Condicionados o restringidos	Servicios públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en área de usos dotacionales	
a. Las zonas de las Áreas de usos institucionales de tipo dotacional que De conformidad con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 124 de este Acuerdo.	
b. Cualquier actividad institucional deberá garantizar la mitigación del impacto social y urbanístico, a través del cumplimiento de los parámetros establecidos en el respectivo licenciamiento.	

ARTÍCULO 135. CONCEPTOS DE USO DEL SUELO URBANO. De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, la Secretaría de Planeación o quien



haga sus veces, tiene la facultad de interpretación normativa en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, para lo cual dispondrá de los términos legales para emitir el concepto, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud. Estos conceptos se emitirán como circulares que tendrán el carácter de doctrina aplicable a casos similares.

CAPÍTULO III. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

ARTÍCULO 136. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. De conformidad con el artículo 1, del Decreto 1232 de 2020, los Tratamientos urbanísticos “Son las determinaciones del POT, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral”, para el municipio de Fusagasugá se contempla el Tratamiento Urbanístico de Consolidación, Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral, Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, Tratamiento Urbanístico de Conservación y Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Los tratamientos urbanísticos del área urbana del municipio están contenidos en el plano FU10-TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS y se desarrollan en los artículos siguientes y sus normas urbanísticas se encuentran definidas en el CAPÍTULO IV que trata de las Normas Comunes y Complementarias de los Tratamientos Urbanísticos para el Suelo Urbano y de Expansión y en el CAPÍTULO V referente a la Normas Urbanísticas Asociadas a los Tratamientos Urbanísticos, del TÍTULO V del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 137. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN. Tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes. Con el objetivo de consolidar y regularizar las densidades dentro del perímetro urbano, en esta revisión y ajuste del POT se establecen dos tipos de consolidación, Consolidación Tipo 1 y Consolidación Tipo 2 las cuales se clasifican en el plano FU10-TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS y se definen como:

1. CONSOLIDACIÓN TIPO 1. Corresponde a las áreas ya consolidadas con bajas alturas en donde predominan edificaciones entre uno a cinco pisos con el objetivo de no generar impactos ambientales, urbanísticos y paisajísticos. La normativa urbanística asociada al tratamiento de consolidación tipo 1 se define en el ARTÍCULO 153 del presente Acuerdo.

2. CONSOLIDACIÓN TIPO 2. Corresponde a las áreas desarrolladas donde predominan edificaciones con alturas superiores a cinco pisos con el objetivo de que en su desarrollo se genere una edificabilidad adicional en altura que aporte al desarrollo de los sistemas estructurantes. La normativa urbanística asociada al tratamiento de consolidación tipo 2 se define en el ARTÍCULO 154 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 138. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Tratamiento mediante el cual, en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de



urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad.

La normativa urbanística asociada al tratamiento de mejoramiento integral se define en el ARTÍCULO 155 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 139. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA.

Tratamiento mediante el cual, en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades; promoviendo su uso eficiente y sostenible. De conformidad con lo dispuesto en el territorio, se implementará la modalidad de revitalización.

1. RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REVITALIZACIÓN. Se entiende por Revitalización la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen directrices para promover la densificación y mezcla de usos, a través de intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan.

Para lo anterior, se debe acompañar de estrategias que se enfoquen hacia la revitalización social, económica y ambiental. La normativa urbanística asociada al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización se define en el ARTÍCULO 156 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 140. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN.

Se entiende por Conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público. Este tratamiento permite garantizar que las zonas adyacentes de los Bienes de Patrimonial Cultural, Municipal y las zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional se desarrollen o se adecuen bajo un marco normativo que garantice la preservación y conservación del paisaje urbano acorde con los bienes de interés cultural.

Las determinantes asociadas al tratamiento de conservación para el planteamiento de la norma urbanística se definen en el ARTÍCULO 157 del presente Acuerdo.

Este tratamiento tiene como objetivo conservar, potenciar, proteger, recuperar los valores ambientales, arquitectónicos, históricos, y socioculturales de los Bienes y Áreas de Interés Cultural y los Inmuebles del Inventario del Patrimonio Cultural Material definidas en el plano FU3-PATRIMONIO MATERIAL y sus zonas de influencia establecidas como tratamiento de conservación en el plano FU10-TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, mediante la definición de normas, estrategias y acciones que contribuyan a su desarrollo y sostenibilidad para preservarlos para las generaciones actuales y futuras, y que permitan la apropiación de estos bienes por la ciudadanía.

ARTÍCULO 141. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.

Tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano; que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público. Este se divide en los siguientes tipos:



1. DESARROLLO EN SUELO URBANO. Se establece para generar directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados dentro del suelo urbano, que orienta y regula su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.

La normativa urbanística asociada al tratamiento de desarrollo en suelo urbano se define en el ARTÍCULO 158 presente Acuerdo.

2. DESARROLLO EN SUELO URBANO DE BAJA DENSIDAD. Zonas en donde se establecen lineamientos para orientar y regular su desarrollo urbanístico, a los terrenos urbanizables no urbanizados, dentro de una zona determinada del suelo urbano, que, De conformidad con los resultados de los Estudios Básicos para la Gestión del Riesgo, se encuentran zonificados en amenaza alta y media. Su desarrollo quedará condicionado previamente a la realización de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, definidos en el Decreto 1077 de 2015, por fenómenos naturales. Dichos desarrollos deberán contar con la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.

La normativa urbanística asociada al tratamiento de desarrollo en suelo urbano de baja densidad se define en el ARTÍCULO 159 del presente Acuerdo.

3. DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Se aplica a las áreas que se definieron como suelo de expansión, que de conformidad con el Decreto 1077 del 2015, la actuación urbanística quedara condicionada a la formulación y adopción de Plan parcial bajo las determinantes establecidas en el CAPÍTULO VI del presente Acuerdo referente a las DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES y deberán cumplir con las Normas Urbanísticas del Tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana definidas en el ARTÍCULO 160 del presente Acuerdo.

CAPÍTULO IV.

NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

ARTÍCULO 142. DE LAS NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.

Para todos los tratamientos urbanísticos del suelo urbano y de expansión urbana, se determina los siguientes parámetros normativos:

- Cesiones públicas obligatorias en suelo urbano y de expansión.
- Parámetros para la entrega, construcción y dotación de las cesiones públicas obligatorias en suelo urbano y de expansión.
- Equipamiento privado en suelo urbano y de expansión.
- Cerramientos en suelo urbano y de expansión.
- Normatividad para estacionamientos en suelo urbano y de expansión.
- Normatividad para sótanos, semisótanos, rampas y escaleras.
- Subdivisiones en suelo urbano y de expansión.
- Áreas mínimas para unidades de vivienda VIS y VIP.
- Parámetros comunes adicionales para todos los tratamientos urbanísticos.
- Normas para el reconocimiento de la existencia de una edificación en suelo urbano.

ARTÍCULO 143. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. Son las áreas definidas para el soporte urbano básico producto del proceso de urbanización o reurbanización; permiten brindar los servicios esenciales en relación



con espacio público efectivo, equipamientos, malla vial intermedia, complementaria y las vías locales públicas de las urbanizaciones, las redes secundarias de servicios públicos y su desarrollo estará a cargo del urbanizador.

Los predios urbanizables no urbanizados con un área mayor o igual a 1.200 m² deberán ceder a título gratuito mínimo el 25% del área neta urbanizable para espacio público efectivo y equipamientos bajo los siguientes parámetros:

1. El área de cesión exigido será mínimo del 25% del área neta urbanizable del predio a desarrollar y deberá distribuirse de la siguiente forma:
 - a. Espacio público efectivo: 17%
 - b. Equipamientos urbanos: 8%
2. El área de cesión exigido, para predios que se destinen a usos institucionales de tipo dotacional público, será del 17% del área neta urbanizable y se destinará únicamente para zonas verdes y parques.
3. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
4. No se podrá localizar la cesión en predios inundables ni en zonas de alto riesgo por fenómenos de origen natural.
5. La zona de cesión pública obligatoria deberá garantizar la proporción 1 – 3 entre frente y fondo.
6. Deben estar localizadas adyacentes a zonas de cesiones públicas obligatorias ya desarrolladas, y/o a rondas hídricas.
7. Deben estar rodeadas por vías públicas vehiculares en al menos el 50% de su perímetro, o en caso de que estas colinden con elementos de la Estructura Ecológica Principal, este requerimiento será del 30%.
8. Por ningún motivo se permitirá la construcción de culatas frente y/o colindantes a las zonas de cesión públicas obligatorias.
9. Para el cálculo de las zonas de cesión pública no se contabilizarán las afectaciones por rondas hídricas y vías.
10. Cuando el área de cesión sea menor o igual 1.000 m² se deberá localizar en un solo globo de terreno. En caso de ser superior a esta área, mínimo el 60% de la cesión deberá localizarse en un solo globo de terreno siempre y cuando los lotes resultantes del 40% restante no sean inferiores a 1.000 m².
11. El área de cesión destinada para equipamiento siempre deberá localizarse de manera proporcional dentro de los globos de terreno destinados a espacio público efectivo. En todos los casos los espacios públicos efectivo deberán contar con un área destinada para equipamiento.
12. Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 de Decreto 1077 del 2015, establece que la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la secretaría de Planeación o la que haga de sus veces.
13. Los predios para el desarrollo de equipamientos públicos deberán garantizar el 17% para espacio público efectivo y no le será exigible el 8% correspondiente a equipamientos.
14. El área destinada a cesiones públicas obligatorias en suelo urbano o de expansión urbano no podrá ser compensada a excepción de aquellas cuya área sea menor a 300 m² o en los casos que su ubicación no cumpla con alguno de los parámetros definidos en los demás numerales de este artículo.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces reglamentará, en un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la expedición del presente



Acuerdo, el cobro de la compensación de las cesiones públicas obligatorias, en dinero y/u obra pública para los predios menores a 1.200 m² que no hayan sido previamente urbanizados y que desarrollen proyectos multifamiliares que establezcan más de 700 m² de área privada construida, para lo cual se deberán hacer los análisis técnicos, económicos y financieros que garanticen la viabilidad de los proyectos, y la determinación de porcentaje de la obligación en proporción a las unidades de vivienda que se proyecten. El pago se realizará al fondo para la compensación de cesiones públicas obligatorias, bajo los parámetros establecidos en los instrumentos de planificación, financiación y gestión definidos en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces reglamentará, en un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la expedición del presente Acuerdo, la compensación de cesiones obligatorias en dinero, en obra o en otros inmuebles, en los casos en que su ubicación no cumpla con alguno de los parámetros definidos en este artículo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.6.1.4.5. del Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 144. PARÁMETROS PARA LA ENTREGA, CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. La entrega, construcción y dotación deberá regirse, además de lo contenido en el Decreto 025 de 2023, o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, por los siguientes parámetros:

1. El diseño, ejecución de obras y dotación de las áreas de cesiones pública obligatorias será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores y deberán ajustar su ejecución y entrega a los diseños aprobados en la licencia urbanística. Deben contar con conexión a servicios públicos y andenes perimetrales.
2. La dotación de las zonas de cesión pública obligatoria será de acuerdo con el diseño urbanístico aprobado y su construcción estará a cargo de los urbanizadores y/o constructores la cual incluirá mecanismos y elementos de iluminación, bancas, cestas de basura, adecuación de las zonas verdes con especies arbóreas, zonas duras para circulación interna y demás mobiliario necesario para permitir su aprovechamiento y uso colectivo.

PARÁGRAFO 1. El proceso de entrega de las cesiones públicas obligatorias deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y a lo dispuesto en el Decreto Municipal 140 de 2014, el Decreto Municipal 346 de 2018 y el Decreto Municipal 025 de 2023, los cuales constituyen el marco de actuación jurídica en este aspecto para el municipio, así como aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 145. EQUIPAMIENTO PRIVADO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. Los equipamientos privados deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Destinación equipamiento privado en suelo urbano y de expansión

- a. El equipamiento privado está conformado por áreas de propiedad y de uso común.
- b. No se permite asignar áreas de equipamiento privado al uso exclusivo de alguna de las unidades privadas ni imponer restricciones en su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.
- c. Serán contabilizados como equipamiento privado, los caminos peatonales exteriores, zonas verdes, plazoletas y áreas adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.
- d. Las áreas de circulación vehicular, los cuartos de bombas, mantenimiento, estaciones eléctricas, basuras y similares, no será contabilizadas como



equipamiento privado, tampoco lo serán los corredores ni demás zonas de circulación requeridas para acceder a las unidades privadas y/o comunes.

2. Exigencia equipamiento privado en suelo urbano y de expansión

Se exigen áreas de equipamiento privado cuando se proyectan edificaciones con más de 1.200 m² de área neta construida o con más de 8 unidades proyectadas. Las áreas exigidas para equipamiento privado serán las siguientes de acuerdo con el uso:

Tabla 52. Áreas exigidas para equipamiento privado en suelo urbano y de expansión

EQUIPAMIENTO PRIVADO				
Uso	Proporción	Distribución		
		Zonas verdes y recreativas	Servicios comunales	Estacionamientos adicionales
Residencial	15 m ² por cada 80m ² de área privada construida	Mínimo 40%	Mínimo 20%	Máximo 25%
Residencial - VIS y VIP	10 m ² por cada 80m ² de área privada construida	Mínimo 40%	Mínimo 15%	Máximo 25%
Comercial y Servicios	15 m ² por cada 100m ² de área privada construida	Mínimo 30%	Mínimo 15%	Máximo 25%
Institucional	15 m ² por cada 120m ² de área privada construida	Mínimo 30%	Mínimo 20%	Máximo 25%
Condicionamiento del equipamiento privado				
1. Los estacionamientos que se contabilizan como estacionamientos adicionales para el equipamiento privado son los que se destinan como estacionamientos para visitantes adicionales a los exigidos para el(los) uso(s) propuesto(s).				

3. Localización equipamiento privado en suelo urbano y de expansión

Las áreas destinadas al equipamiento privado deben localizarse anexas a las zonas comunes y de copropiedad con acceso directo a ellas. Se debe contemplar la accesibilidad de las personas diversamente hábiles a todas las áreas de equipamiento privado.

ARTÍCULO 146. CERRAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. Los cerramientos tendrán las siguientes condiciones:

1. Categorías de los cerramientos:

- a. Predios no desarrollados
- b. Para predios edificados
- c. Para predios de cesión pública

a. Predios no desarrollados:

- **Contra el espacio público:** se permite la construcción, en el paramento de edificación reglamentario o dándole continuidad al paramento existente, de muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2,40 metros.
- **Contra predios vecinos:** se permite la construcción, en los linderos de estos, excepto en las áreas del aislamiento anterior y cumplir con las características del literal anterior.



b. Para predios edificados

- **Contra el espacio público:** donde existiere aislamiento anterior, se permite la construcción del cerramiento en la línea del lindero del lote, con un antepecho de 0,50 metros de altura máxima, y a partir de éste elementos que permitan transparencia visual en un 80% como mínimo, con altura máxima de 1,80 metros, para una altura máxima de cerramiento de 2,30 metros.
- **Contra predios vecinos:** se permite la construcción, en los linderos de estos, de muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2,40 metros.
- **En terrazas contra predios o edificaciones vecinas:** se permite la construcción de muros en material de fachada con una altura máxima de 1,80 metros.
- **En terrazas contra espacio público:** se permite la construcción del cerramiento con un antepecho de 1,10 metros de altura máxima, y a partir de éste elementos de seguridad que permitan transparencia visual en un 80% como mínimo, con altura máxima de 1,00 metro, para una altura máxima de cerramiento de 2,10 metros.

c. Para predios de cesión pública:

- Las áreas de cesión pública obligatoria pueden tener elementos parciales de cerramiento determinados por la oficina de planeación municipal, sin que se impida la utilización de la zona verde por parte de la ciudadanía.
- Las cesiones para vías públicas no pueden tener cerramiento alguno.

ARTÍCULO 147. NORMATIVIDAD PARA ESTACIONAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. Para los estacionamientos en suelo urbano y de expansión se tendrán las siguientes especificaciones:

1. Exigencia de estacionamientos en suelo urbano y de expansión

En la totalidad del suelo urbano y de expansión se exigen zonas de estacionamiento en los siguientes casos:

- a. Cualquier desarrollo urbanístico nuevo debe proyectar puestos de estacionamiento correspondientes al uso a desarrollar.
- b. En caso de proyectar ampliaciones a las edificaciones existentes se debe realizar el cálculo de la cuota de estacionamientos contemplando el área y/o unidades ampliadas.
- c. En caso de realizar cambio del uso de una edificación, la cuota de estacionamientos debe ajustarse al(los) uso(s) propuesto(s).
- d. En los diseños urbanísticos y/o de construcción se debe presentar un estudio de maniobra y radio de giro de acceso vehicular, con el fin de determinar si el perfil vial lo permite.
- e. El estacionamiento debe estar en función de la morfología del desarrollo urbanístico, sin afectar negativamente la movilidad.

2. Cuotas de estacionamientos en suelo urbano y de expansión

La cuota de estacionamientos se establece en la siguiente tabla:



Tabla 53. Cuotas para estacionamientos en suelo urbano y de expansión

Cuota de estacionamientos mínimos para el suelo urbano y de expansión						
Actividad	Clasificación	Privado - Vehículo liviano	Visitante - Vehículo liviano	Visitante - Vehículo pesado	Visitante - Moto	Personas diversamente hábiles - Vehículo liviano
Residencial	No VIS	1 por cada unidad de vivienda	1 por cada 5 unidades de vivienda	No requiere	1 por cada 15 estacionamientos habilitados	1 por cada 30 estacionamientos habilitados
	VIS y VIP	1 por cada 3 unidades de vivienda	1 por cada 8 unidades de vivienda	No requiere	1 por cada 20 estacionamientos habilitados	1 por cada 30 estacionamientos habilitados
Comercio	Tipo 1	1 por cada 150m ² construidos	1 por cada 120m ² construidos	No requiere	No requiere	No requiere
	Tipo 2	1 por cada 120m ² construidos	1 por cada 100m ² construidos	No requiere	1 por cada 20 estacionamientos habilitados	1 por cada 20 estacionamientos habilitados
	Tipo 3	1 por cada 100m ² construidos	1 por cada 80m ² construidos	1 por cada 500m ² construidos	1 por cada 10 estacionamientos habilitados	1 por cada 20 estacionamientos habilitados
Servicios	Tipo 1	1 por cada 150m ² construidos	1 por cada 120m ² construidos	No requiere	No requiere	No requiere
	Tipo 2	1 por cada 120m ² construidos	1 por cada 100m ² construidos	No requiere	1 por cada 20 estacionamientos habilitados	1 por cada 20 estacionamientos habilitados
	Tipo 3	1 por cada 100m ² construidos	1 por cada 80m ² construidos	1 por cada 500m ² construidos	1 por cada 10 estacionamientos habilitados	1 por cada 20 estacionamientos habilitados
	Tipo 4	1 por cada 100m ² construidos	1 por cada 80m ² construidos	1 por cada 300m ² construidos	1 por cada 20 estacionamientos habilitados	1 por cada 40 estacionamientos habilitados
Usos principales del área de actividad especial 1		1 por cada 150m ² construidos	1 por cada 120m ² construidos	1 por cada 500m ² construidos	No requiere	1 por cada 40 estacionamientos habilitados
Institucional	Tipo 1	1 por cada 150m ² construidos	1 por cada 120m ² construidos	1 por cada 500m ² construidos	1 por cada 20 estacionamientos habilitados	1 por cada 10 estacionamientos habilitados
	Tipo 2	1 por cada 120m ² construidos	1 por cada 100m ² construidos	1 por cada 300m ² construidos	1 por cada 15 estacionamientos habilitados	1 por cada 5 estacionamientos habilitados
Condicionamiento de la cuota de estacionamientos						
<ol style="list-style-type: none"> 1. En caso de edificaciones con diferentes usos, el cálculo de la cuota de estacionamientos se hará con base en el área construida o unidades correspondientes a cada uso. 2. Al realizar el cálculo de la cuota de estacionamientos, cuando las cifras resultantes sean iguales o superiores a cinco décimas, se aproximarán a la unidad inmediatamente superior. 3. En proyectos multifamiliares que cuenten con más de cinco (5) unidades de vivienda se deberá destinar como mínimo un puesto de estacionamiento para personas diversamente hábiles. 4. En proyectos multifamiliares que cuenten con más de cinco (5) unidades de vivienda se deberá destinar una zona de estacionamiento para bicicletas. 						



3. Provisión de estacionamientos en suelo urbano y de expansión

Las edificaciones que no puedan prever los estacionamientos requeridos en la misma edificación no serán exoneradas de tal requisito, por ello deben optar por la construcción de los cupos requeridos en un predio que no se ubique a más de 500 m del inmueble donde se desarrolla la edificación. La licencia de construcción para el desarrollo de la edificación de estos estacionamientos deberá tramitarse a la par de la solicitud de licencia de construcción de la edificación a desarrollar, lo cual tendrá que quedar condicionado en las resoluciones de licencia.

4. Dimensiones mínimas para los estacionamientos en suelo urbano y de expansión

Tabla 54. Dimensiones mínimas para los estacionamientos en suelo urbano y de expansión

Dimensiones de los estacionamientos		
Tipo de vehículo	Ancho mínimo	Largo mínimo
Vehículos livianos	2,50 m	5,00 m
Vehículos livianos - personas diversamente hábiles	3,70 m	5,00 m
Vehículos pesados	3,00 m	6,00 m
Motos	1,20 m	2,40 m
Condicionamiento de las dimensiones de los estacionamientos		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los estacionamientos destinados para personas diversamente hábiles deben contar con una franja de circulación de mínimo 1,20 m la cual, en caso de proponerse dos estacionamientos para personas diversamente hábiles contiguos, puede ser compartida entre los dos puestos de estacionamiento contando en total con un ancho mínimo de 6,20 m 2. Los estacionamientos destinados para personas diversamente hábiles deben localizarse a una distancia no mayor de 8 m de los accesos a las edificaciones, ascensores o rampas de estas. 3. Las áreas destinadas para estacionamiento deben estar debidamente señalizadas. 4. Las áreas destinadas para estacionamiento deben prever adecuados sistemas de drenaje para evitar su inundación en caso de lluvia. 5. Los estacionamientos exteriores propuestos deben contar como mínimo con un árbol cada 4 estacionamientos propuestos. Deben utilizarse especies nativas con raíz no dañina y con capacidad de abrigo para los vehículos. 6. La dimensión mínima de la circulación y radio de giro en zonas de estacionamiento es de 5m. 		

5. Otras especificaciones de los estacionamientos en suelo urbano y de expansión

- a. El acceso vehicular a las áreas de estacionamiento interior y exterior que cuenten con menos de 40 cupos de estacionamiento habilitado deberá contar con un ancho mínimo de 3,50 m.
- b. El acceso vehicular a las áreas de estacionamiento interior y exterior que cuenten con más de 40 cupos de estacionamiento habilitado deberá contar con un ancho mínimo de 5,00 m.
- c. Las rampas vehiculares propuestas deben contar con una pendiente máxima del 20%.
- d. La altura de sótanos y semisótano, cuando se destinen únicamente para área de estacionamientos de vehículos livianos, será de mínimo 2,20 m.
- e. La altura de sótanos y semisótano, cuando se destinen únicamente para área de estacionamientos de vehículos livianos y pesados, será de mínimo 3,00 m.

ARTÍCULO 148. NORMATIVIDAD PARA SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS. Se establecen los siguientes parámetros para la construcción de sótanos, semisótanos, rampas y escaleras:



1. Sótanos

- a. Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación.
- b. No se puede localizarse debajo del aislamiento anterior y espacio público.
- c. Debe aparecer en todos los casos de manera subterránea por debajo del nivel de la rasante del andén.
- d. El área ocupada en sótano no podrá exceder el área de los predios ni ocupar zonas de protección ambiental o rondas hídricas.
- e. En ningún caso se permite romper la continuidad peatonal en el espacio público para acceder vehicularmente a los predios. En estos casos deben preverse rampas que solucionen el desnivel entre el andén y la calzada.
- f. Solo se podrá destinar para los siguientes fines: Estacionamientos, equipamiento comunal privado, subestaciones eléctricas, cuartos de máquinas para instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales, tanques de agua, foso de ascensores y depósitos.

2. Semisótanos

Se permite la construcción de semisótanos en los tratamientos de consolidación, renovación urbana, desarrollo y mejoramiento integral. Con los siguientes parámetros:

- a. La parte superior de la placa del semisótano no debe estar a más de 1,5 por encima del nivel de la rasante del andén.
- b. No puede localizarse en la zona del aislamiento anterior y espacio público.
- c. El área ocupada en semisótano no podrá exceder el área de los predios ni ocupar zonas de protección ambiental o rondas hídricas.
- d. En ningún caso se permite romper la continuidad peatonal para acceder vehicularmente a los predios. En estos casos deben preverse rampas que solucionen el desnivel entre el andén y la calzada.
- e. Solo se podrá destinar para los siguientes fines: Estacionamientos, equipamiento comunal privado, subestaciones eléctricas, cuartos de máquinas para instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales, tanques de agua, Foso de ascensores y depósitos

3. Rampas y escaleras:

- a. Las rampas y escaleras no se podrán ubicar en el espacio público, solo se podrán ubicar en el aislamiento anterior cuando éstas den acceso a sótano, semisótano o primer piso.
- b. Las rampas peatonales no tendrán una pendiente mayor al 10% y las rampas vehiculares no tendrán una pendiente mayor al 20%, éstas deben ser tratadas con materiales antideslizantes.

ARTÍCULO 149. SUBDIVISIONES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. Se establecen los siguientes parámetros para la subdivisión de predios en suelo urbano y suelo de expansión:

1. SUBDIVISIONES EN SUELO URBANO. Para los predios menores a 1200 m², se subdividirán de conformidad con lo establecido en el tratamiento en donde se ubique, en todos los casos se deberán garantizar las afectaciones. Los predios urbanizables no urbanizados (mayores o iguales a 1.200 m²), ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:

- a. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.



- b. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.
- c. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.
- d. Se trate de áreas que requiera el municipio para el desarrollo de infraestructura institucional o de servicios públicos domiciliarios.
- e. Los predios mayores a 1200 m², podrán subdividir las afectaciones propias del predio de manera anticipada al desarrollo urbanístico, siempre y cuando se garanticen las zonas de cesión obligatoria dentro de la misma subdivisión, y la titulación a favor del municipio, el área neta resultante no será objeto de fraccionamiento por medio de licencia de subdivisión.

2. SUBDIVISIONES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. hasta tanto no se adopte el respectivo plan parcial, los predios no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar- UAF, De conformidad con lo indicado en el plano FR6-UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR. Para la formulación de los planes parciales, se deben incorporar los parámetros de subdivisión indicados en el numeral 1 del presente artículo.

PARÁGRAFO 1. La subdivisión de los predios por motivo de la ejecución de las obras de utilidad pública en suelo de expansión urbana no requiere licencia de subdivisión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 150. ÁREAS MÍNIMAS PARA UNIDADES DE VIVIENDA VIS Y VIP. Las áreas mínimas para el desarrollo de unidades de vivienda VIS Y VIP son las siguientes:

1. El área total construida de la unidad de vivienda de interés social (VIS) será mínima de cuarenta y ocho metros cuadrados (48 m²).
2. El área total construida de la unidad de vivienda de interés prioritario (VIP) será mínima de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²).

ARTÍCULO 151. PARÁMETROS COMUNES ADICIONALES PARA TODOS LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. Los parámetros comunes adicionales para todos los tratamientos urbanísticos, descritos en el CAPÍTULO V del TÍTULO V del presente Acuerdo, son los siguientes:

1. Para licencias de construcción en predios con área menor a la mínima exigida en cada tratamiento deberán destinarse únicamente para uso residencial en vivienda unifamiliar siempre y cuando cumpla con los parámetros de edificabilidad residencial definidos en la correspondiente ficha.
2. En todos los casos se debe cumplir los índices de ocupación según la ficha normativa correspondiente. Las dimensiones de los aislamientos hacen referencia a valores mínimos, y para cumplir con los índices de ocupación de ser necesario los aislamientos podrán ser mayores a los establecidos.
3. Se exige la implementación de ascensor para las edificaciones cuando estas cuenten con 5 o más pisos.
4. Los predios que hacen parte de lista indicativa de bienes de interés cultural (LICBIC), y que se localicen en tratamientos diferentes al de conservación según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, se desarrollarán conforme a los parámetros de la ficha del tratamiento urbanístico de conservación.
5. Los usos y actividades a desarrollar en cada tratamiento urbanístico serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD.
6. En los casos en que la infraestructura de un proyecto, por su tipo de actividad requiera permisos especiales adicionales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.



7. Los predios que se encuentren en zonas de condición de amenaza y/o condición de riesgo según los planos FG-32, FG-33, FG-34, FG-35, FG-36 y FG-37 para el otorgamiento de licencia quedarán condicionados conforme a lo establecido en la **NORMATIVIDAD PARA PREVENCIÓN Y/O MITIGACIÓN DEL RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES EN EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.**
8. Toda edificación debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Emisión de Ruido y Ruido Ambiental definidos para su respectivo sector en los artículos 9 y 17 de la Resolución 627 de 2006, el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015 y el Acuerdo 012 de 2021 o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
9. Los aislamientos se localizarán de forma paralela al lindero del predio; Si el lindero se encuentra sobre una quebrada se debe garantizar la franja de protección de la ronda hídrica y no será obligatorio el aislamiento por este costado del predio.
10. En caso de proponer pozos de luz adicionales a los exigidos en la ficha normativa y con el fin de iluminar y ventilar las zonas privadas de las unidades habitacionales, para edificaciones de hasta 3 pisos los pozos deben contar con un mínimo de área de 9 m² y un lado menor mínimo de 3m y para edificaciones de 4 o más pisos los pozos deben contar con un mínimo de área de 16 m² y un lado menor mínimo de 4m.
11. El aislamiento anterior no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, parqueadero, muro o valla. Únicamente se podrá ocupar con la escalera o rampa de acceso vehicular y peatonal al primer piso, al sótano o al semisótano, el área restante deberá destinarse a zonas verdes.
12. Las edificaciones deben cumplir con los lineamientos de distancia mínimas de seguridad respecto a las redes eléctricas De conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Anexo General REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS (RETIE) y/o aquellos que lo modifiquen, complementen o sustituyan.
13. Para nuevos desarrollos urbanísticos, nuevas edificaciones o el reconocimiento de las edificaciones existentes en cara de manzana con menos del 50% de los predios edificados, el voladizo máximo será de un (1) metro sobre el aislamiento anterior, Así mismo se deberá cumplir con los aislamientos anteriores y los perfiles transversales definidos en el sistema vial.
14. Los predios esquineros deben cumplir con los aislamientos anteriores en cada una de sus fachadas sobre vía. En caso de que se encuentren consolidados los paramentos de la manzana, deberán dar continuidad a la línea de paramento existente; En este caso, se deberá presentar un informe técnico y análisis fotográfico de la manzana para su respectiva aprobación.
15. Las edificaciones deben contar con redes pluviales y sanitarias independientes en cumplimiento de la Sección IV de la Resolución 330 de 2017 REDES DE ALCANTARILLADO DE AGUAS PLUVIALES Y COMBINADAS o aquella que la adicione, complemento o sustituya.
16. No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no, a menos que intervenga una distancia de 3 metros y la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc. y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.
17. La altura mínima libre de piso a techo para usos residencial, comercial y de servicios será de 2,30 metros. Para uso institucional esta altura estará parametrizada conforme a las NTC que corresponda.
18. Todas las habitaciones y las áreas sociales de las unidades de vivienda deben contar con iluminación y ventilación natural directa a través de los patios, pozos de luz o fachadas.



19. Todas las zonas de servicio como lo son cocinas, baños y ropas deben tener ventilación e iluminación natural, de no ser posible, deben implementar ductos y/o sistemas adecuados para ello, teniendo continuidad hasta la cubierta y sobresaliendo de esta.
20. Los proyectos urbanísticos o de construcciones de 8 o más unidades de vivienda deben garantizar zona para la ubicación de almacenamiento para la clasificación y disposición transitoria de residuos sólidos acorde a las condiciones establecidas en el PGIRS y los artículos 2.3.2.2.2.23 y 2.3.2.2.2.24 del Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.
21. Para el desarrollo de multifamiliares, cuando se destinen espacios únicamente para parqueadero y zonas comunes en el primer piso, este no se contabilizará en el cálculo del índice de construcción como tampoco en el conteo de pisos permitidos en la altura, a partir del segundo piso los parqueaderos y zonas sociales deberá contabilizarse en el índice de construcción y en la altura permitida.
22. Todo local comercial que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal. En los casos que se desarrollen agrupaciones de más de 5 locales o su área privada supere los 200 m², se deberá disponer, por género, de una unidad sanitaria de uso común por cada 100 m² construidos y como mínimo una unidad sanitaria para personas diversamente hábiles.
23. Las culatas deberán estar pañetadas y pintadas, y por ningún motivo se permitirá su construcción frente y/o colindantes a vías públicas, rondas hídricas, zonas verdes y zonas de cesión públicas.
24. Todo proyecto que tenga frente sobre dos o más vías, deberá dar cumplimiento a los aislamientos anteriores en todos sus frentes.
25. El desarrollo individual de unidades de viviendas bifamiliares adosadas se permitirá en predios con frente mínimo de 8 metros y deberá garantizar un frente mínimo de 4 metros para cada unidad.
26. Toda unidad de vivienda deberá contar con un tanque de almacenamiento de 1000L para agua potable y garantizar el suministro del líquido vital en caso de verse interrumpido el servicio
27. Toda edificación nueva multifamiliar, comercial, de servicios o institucional, deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción.
28. Los proyectos de urbanización o construcción para usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas.

ARTÍCULO 152. NORMAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. Para el reconocimiento de la existencia de una edificación en suelo urbano, y en virtud de lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.4.1.1 del Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyen, en predios localizados en el suelo urbano deberán cumplir con los siguientes parámetros:

1. Toda edificación a reconocer deberá cumplir con el uso del suelo previsto en el área de actividad donde se localice de acuerdo al plano FU11-PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD.
2. En caso de no cumplir con el aislamiento posterior, vacíos internos de los predios esquineros y/o el índice de ocupación se deberá garantizar lo dispuesto en los numerales 18 y 19 del ARTÍCULO 151 que trata de los PARÁMETROS COMUNES ADICIONALES PARA TODOS LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.



3. En caso de no cumplir con el índice de construcción máximo permitido en la ficha normativa del respectivo tratamiento se deberá cumplir con la altura máxima en pisos permitida de la edificabilidad básica establecida en la correspondiente ficha.
4. En caso de no cumplir con el aislamiento anterior se podrá igualar el paramento predominante, para lo cual se deberá presentar un informe de la cara de la manzana a la que pertenece el predio a reconocer, aportando levantamiento arquitectónico general de la cara de manzana acotado y registro fotográfico de las fachadas de las edificaciones existentes. En los casos en los que el predio se encuentre sobre una vía estructurante o intermedia, existente o proyectada, indicada en el plano de infraestructura vial y de transporte se deberá dar cumplimiento como mínimo a la(s) calzada(s) y los andenes definidos en el respectivo perfil vial transversal.
5. Los predios con área y/o frente menor a la mínima exigida en cada tratamiento deberán destinarse únicamente para uso residencial en vivienda unifamiliar.
6. En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
7. Los demás parámetros urbanísticos serán conforme a las normas establecidas en la ficha normativa del tratamiento urbanístico donde se localice el predio según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá reglamentar en un término máximo de doce (12) meses las determinantes para el reconocimiento de edificaciones públicas con uso institucional de tipo dotacional en suelo urbano.

PARÁGRAFO 2. Dentro del Plan Maestro de Equipamientos de Culto se deberán reglamentar las normas para el reconocimiento de edificaciones destinadas a la práctica de cultos y congregaciones religiosas en suelo urbano.

CAPÍTULO V.

NORMAS URBANÍSTICAS ASOCIADAS A LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 153. NORMA URBANÍSTICA DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 1. Para el tratamiento de consolidación tipo 1, se establecen los siguientes parámetros normativos:

Tabla 55. Ficha normativa N-11. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 1.

FICHA NORMATIVA				
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 1				
Usos	Residencial, Comercial, Servicios e Institucional			
Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS	Unifamiliar	Unifamiliar o Bifamiliar	Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar	
Área de lote (m ²)	Desde 72 hasta 83,99	Desde 84 hasta 143,99	Desde 144 hasta 399,99	Desde 400 hasta 1199,99
Altura máxima en pisos	3	3	4	5
Índice de ocupación máximo	0,7	0,7	0,7	0,6
Índice de construcción máximo	1,8	2,1	2,8	3
Densidad	N/A			
Frente mínimo lote (m)	6	7	9	20



FICHA NORMATIVA				
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 1				
Aislamiento anterior mínimo (m)	2	2	3	3
Aislamiento posterior mínimo (m)	3	3	3	4
Aislamiento lateral mínimo (m)	N/A			
Vacios internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)	3	3	3	4
Parámetros adicionales y/o condicionamientos				
<ol style="list-style-type: none"> Los predios no urbanizados mayores o iguales a 1.200 m² localizados en este tratamiento según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS, deberán aplicar las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo en suelo urbano. Se podrá autorizar el desarrollo de una vivienda unifamiliar en los rangos definidos para vivienda Bifamiliar y Multifamiliar Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para el desarrollo de proyectos con USO COMERCIAL, SERVICIOS, INSTITUCIONAL O MIXTOS siempre y cuando el área de actividad lo permita se aplicarán los parámetros de la presente ficha normativa y no se podrán superar los índices y alturas máximas establecidas. El aislamiento anterior en los predios menores a 400 m², en las manzanas con el 50% o más de los predios edificados se podrá igualar el paramento predominante, para lo cual se deberá presentar un informe de la cara de la manzana a la que pertenece el predio a desarrollar, aportando levantamiento arquitectónico general de la cara de manzana acotado y registro fotográfico de las fachadas de las edificaciones existentes. En los casos en los que el predio se encuentre sobre una vía estructurante o intermedia, existente o proyectada, indicada en el plano de infraestructura vial y de transporte se deberá dar cumplimiento como mínimo a la(s) calzada(s) y los andenes definidos en el respectivo perfil vial transversal. Los predios mayores a 400 metros deberán garantizar el aislamiento anterior en todos los casos conforme a lo establecido en la presente ficha normativa. El curador urbano, en el trámite de solicitud de licencias urbanísticas verificará que se presente este informe y verificará el cumplimiento del contenido de este parámetro, sin que exista un trámite adicional ante instancias públicas que lo aprueben previamente. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio. Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO IV referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de este Acuerdo. Los predios de la urbanización EBEN EZER, podrán ampliar la construcción bajo el índice de la presente ficha normativa, manteniendo su condición de vivienda unifamiliar, siempre y cuando cumplan con el respectivo trámite de licencia urbanística según aplique y la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación ajustado a las normas de sismo resistencia del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, los demás parámetros deberán mantenerse bajo lo licenciado en el respectivo proyecto de urbanización. 				

ARTÍCULO 154. NORMA URBANÍSTICA DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2. Para el tratamiento de consolidación tipo 2, se establecen los siguientes parámetros normativos:

Tabla 56. Ficha normativa N-12. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2.

FICHA NORMATIVA			
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2			
Usos	Residencial, Comercial, Servicios e Institucional		
Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS	Unifamiliar	Unifamiliar o Bifamiliar	Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar



FICHA NORMATIVA					
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2					
Área de lote (m ²)		Desde 72 hasta 83,99	Desde 84 hasta 143,99	Desde 144 hasta 399,99	Desde 400 hasta 1199,99
Edificabilidad básica	Altura máxima en pisos	3	3	4	5
	Índice Ocupación máximo	0,7	0,7	0,7	0,6
	Índice de construcción máximo	1,8	2,1	2,8	3
Edificabilidad adicional	Pisos máximos adicionales	N/A	N/A	N/A	2
	Índice de construcción máximo adicional	N/A	N/A	N/A	1,2
Densidad		N/A			
Frente mínimo lote (m)		6	7	9	20
Aislamiento anterior mínimo (m)		2	2	3	3
Aislamiento posterior mínimo (m)		3	3	3	4
Aislamiento lateral mínimo (m)		N/A			
Vacíos internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)		3	3	3	4
Parámetros					
<ol style="list-style-type: none"> Los predios no urbanizados mayores o iguales a 1.200 m² localizados en este tratamiento según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS, deberán aplicar las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo en suelo urbano. Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para el desarrollo proyectos con usos comercial, servicios, institucional o mixtos siempre y cuando el área de actividad lo permita se aplicarán los parámetros de la presente ficha normativa y no se podrá superar los índices y alturas máximas establecidas. El aislamiento anterior en los predios menores a 400 m², en las manzanas con el 50% o más de los predios edificados se podrá igualar el paramento predominante, para lo cual se deberá presentar un informe de la cara de la manzana a la que pertenece el predio a desarrollar, aportando levantamiento arquitectónico general de la cara de manzana acotado y registro fotográfico de las fachadas de las edificaciones existentes. En los casos en los que el predio se encuentre sobre una vía estructurante o intermedia, existente o proyectada, indicada en el plano de infraestructura vial y de transporte se deberá dar cumplimiento como mínimo a la(s) calzada(s) y los andenes definidos en el en el respectivo perfil vial transversal. Los predios mayores a 400 metros deberán garantizar el aislamiento anterior en todos los casos conforme a lo establecido en la presente ficha normativa. El curador urbano, en el trámite de solicitud de licencias urbanísticas verificará que se presente este informe y verificará el cumplimiento del contenido de este parámetro, sin que exista un trámite adicional ante instancias públicas que lo aprueben previamente. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio. Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO IV referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de este Acuerdo. 					

ARTÍCULO 155. NORMA URBANÍSTICA DEL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Para el tratamiento de mejoramiento integral, se establecen los siguientes parámetros normativos:



Tabla 57. Ficha normativa N-13. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

FICHA NORMATIVA				
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL				
Usos	Residencial, Comercial, Servicios e Institucional			
Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS	Unifamiliar	Unifamiliar o Bifamiliar	Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar	
Área de lote (m ²)	Desde 72 hasta 83,99	Desde 84 hasta 143,99	Desde 144 hasta 399,99	Desde 400 hasta 1199,99
Altura máxima en pisos	3	3	4	5
Índice de ocupación máximo	0,7	0,7	0,7	0,7
Índice de construcción máximo	1,8	2,1	2,8	3,5
Densidad	N/A			
Frente mínimo lote (m)	6	7	9	20
Aislamiento anterior mínimo (m)	2	2	3	3
Aislamiento posterior mínimo (m)	3	3	3	3
Aislamiento lateral mínimo (m)	N/A			
Vacios internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)	3	3	3	3
Estrategias para el Mejoramiento Integral				
<ol style="list-style-type: none"> 1. Para los asentamientos en el tratamiento de mejoramiento integral que presenten déficit cuantitativo o cualitativo de espacio Público, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá dentro del Plan Maestro de Espacio Público garantizar que en el entorno se generen los espacios públicos necesarios que permitan el acceso a la población allí presente. 2. El municipio deberá formular e implementar los planes de mejoramiento integral 3. El municipio deberá implementar las acciones necesarios para la formalización de los asentamientos humanos informales en los casos que aplique para su conveniente integración a la estructura de la ciudad, con el propósito de corregir las deficiencias físicas, ambientales y legales, que permitan mejor calidad de vida de sus habitantes a través del proceso de formalización establecido en el TÍTULO I.CAPÍTULO IV referente a asentamientos ilegales descrito en el componente general del presente Acuerdo. 4. El tratamiento de mejoramiento integral deberá posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, destinados al uso común, con el fin de garantizar los derechos de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. 5. A través de este tratamiento se deberá conformar una red de zonas de equipamientos, parques y la constitución de zonas recreativas y contemplativas que fortalezca y complemente el sistema de espacio público urbano. 6. La infraestructura vial se debe enfocar hacia los diferentes métodos utilizados por los ciudadanos para movilizarse, tales como: vehículos, motos, bicicletas y medios alternativos de transporte o de forma peatonal partiendo de las determinantes viales establecidas en el Plan Vial. 				
Parámetros				
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los predios no urbanizados mayores o iguales a 1.200 m² localizados en este tratamiento según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS, deberán aplicar las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo en suelo urbano. 2. Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD. 3. Para el desarrollo proyectos con usos comercial, servicios, institucional o mixtos siempre y cuando el área de actividad lo permita se aplicarán los parámetros de la presente ficha normativa y no se podrá superar los índices y alturas máximas establecidas. 4. El aislamiento anterior en los predios menores a 400 m², en las manzanas con el 50% o más de los predios edificados se podrá igualar el paramento predominante, para lo cual se deberá presentar un informe de la cara de la manzana a la que pertenece el predio a desarrollar, aportando levantamiento arquitectónico general de la cara de manzana acotado y registro fotográfico de las fachadas de las edificaciones existentes. En los casos en los que el predio se encuentre sobre una vía estructurante o intermedia, existente o proyectada, indicada en el plano 				



FICHA NORMATIVA	
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	
<p>de infraestructura vial y de transporte se deberá dar cumplimiento como mínimo a la(s) calzada(s) y los andenes definidos en el en el respectivo perfil vial transversal. Los predios mayores a 400 metros deberán garantizar el aislamiento anterior en todos los casos conforme a lo establecido en la presente ficha normativa. El curador urbano, en el trámite de solicitud de licencias urbanísticas verificará que se presente este informe y verificará el cumplimiento del contenido de este parámetro, sin que exista un trámite adicional ante instancias públicas que lo aprueben previamente.</p>	
5.	Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.
6.	Las normas especiales de edificabilidad para el reconocimiento de viviendas ubicadas en asentamientos legalizados urbanísticamente en este tratamiento serán las reglamentadas por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.
7.	El mejoramiento integral permite el desarrollo de proyectos con usos institucionales tipo 2 que dinamicen la reactivación económica y la oferta institucional de los barrios que conforman este tratamiento.
8.	Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO IV referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de este Acuerdo.

ARTÍCULO 156. NORMA URBANÍSTICA DEL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REVITALIZACIÓN. Para el tratamiento de renovación urbana modalidad de revitalización, se establecen los siguientes parámetros normativos:

Tabla 58. Ficha normativa N-14. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REVITALIZACIÓN.

FICHA NORMATIVA					
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REVITALIZACIÓN					
Usos		Residencial, Comercial, Servicios e Institucional			
Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS		Unifamiliar	Unifamiliar o Bifamiliar	Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar	
Área de lote (m ²)		Desde 72 hasta 83,99	Desde 84 hasta 143,99	Desde 144 hasta 399,99	Desde 400 hasta 1199,99
Edificabilidad básica	Altura máxima en pisos	3	3	4	5
	Índice ocupación máximo	0,7	0,7	0,7	0,5
	Índice de construcción máximo	1,8	2,1	2,8	2,5
Edificabilidad adicional	Pisos máximos adicionales	N/A	N/A	N/A	5
	Índice de construcción máximo adicional	N/A	N/A	N/A	2,5
Densidad		N/A			
Frente mínimo lote (m)		6	7	9	20
Aislamiento anterior mínimo (m)		2	2	3	3
Aislamiento posterior mínimo (m)		3	3	3	4
Aislamiento lateral mínimo (m)		N/A			
Vacíos internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)		3	3	3	4
Parámetros					



FICHA NORMATIVA	
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REVITALIZACIÓN	
1.	Los predios no urbanizados mayores o iguales a 1.200 m ² localizados en este tratamiento según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS, deberán aplicar las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo en suelo urbano.
2.	Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD.
3.	Para el desarrollo proyectos con usos comercial, servicios, institucional o mixtos siempre y cuando el área de actividad lo permita se aplicarán los parámetros de la presente ficha normativa y no se podrá superar los índices y alturas máximas establecidas.
4.	El aislamiento anterior en los predios menores a 400 m ² , en las manzanas con el 50% o más de los predios edificados se podrá igualar el paramento predominante, para lo cual se deberá presentar un informe de la cara de la manzana a la que pertenece el predio a desarrollar, aportando levantamiento arquitectónico general de la cara de manzana acotado y registro fotográfico de las fachadas de las edificaciones existentes. En los casos en los que el predio se encuentre sobre una vía estructurante o intermedia, existente o proyectada, indicada en el plano de infraestructura vial y de transporte se deberá dar cumplimiento como mínimo a la(s) calzada(s) y los andenes definidos en el en el respectivo perfil vial transversal. Los predios mayores a 400 metros deberán garantizar el aislamiento anterior en todos los casos conforme a lo establecido en la presente ficha normativa. El curador urbano, en el trámite de solicitud de licencias urbanísticas verificará que se presente este informe y verificará el cumplimiento del contenido de este parámetro, sin que exista un trámite adicional ante instancias públicas que lo aprueben previamente.
5.	Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.
6.	Los predios con área menor a la mínima exigida para este tratamiento deberán optar por el englobe de otro(s) predio(s) para completar el área mínima exigida en la presente ficha.
7.	Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO IV referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de este Acuerdo.

ARTÍCULO 157. NORMA URBANÍSTICA DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Para el tratamiento de conservación, se establecen los siguientes parámetros normativos:

Tabla 59. Ficha normativa N-15. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

FICHA NORMATIVA		
TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN		
Ámbito de aplicación		
La presente ficha normativa aplica para los predios ubicados en las áreas de influencia o en aquellas adyacentes de los Bienes de Interés Cultural – BIC declarados zonificados en el tratamiento de conservación.		
Usos	Residencial, Comercial, Servicios e Institucional	
	Unifamiliar	Unifamiliar o Bifamiliar
Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS		
Área mínima del lote (m ²)	72	84
Altura máxima en pisos	3	4
Índice Ocupación máximo	0,7	
Índice máximo de construcción	1,8	2,5
Densidad máxima	N/A	
Frente mínimo lote (m)	7	
Aislamiento anterior mínimo (m)	2	
Aislamiento posterior mínimo (m)	3	
Aislamiento lateral mínimo (m)	N/A	
Vacios internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)	3	
Parámetros		
1.	La Secretaría de Planeación en conjunto con la Secretaría de Cultura o quien haga sus veces deberán reglamentar las normas urbanistas específicas adicionales a las establecidas en la presente ficha, con el objetivo de generar características urbanísticas para la conservación del patrimonio cultural como el manejo de fachadas, cubiertas, uso de materiales y en general el	



FICHA NORMATIVA
TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN
<p>tratamiento de los entonos urbanísticos de los elementos constitutivos y complementarios, del espacio público.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Los predios que hacen parte de lista indicativa de bienes de interés cultural (LICBIC), y que se localicen en tratamientos diferentes al de conservación según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS, mientras se realiza el proceso de declaratoria se adecuarán conforme a los parámetros de la presente ficha, una vez declarado el inmueble deberán aplicar las normas del ARTÍCULO 67, que trata de la NORMA URBANÍSTICA ASOCIADA A LAS ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL. 3. Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD. 4. Para el desarrollo proyectos con usos comercial, servicios, institucional o mixtos siempre y cuando el área de actividad lo permita se aplicarán los parámetros de la presente ficha normativa y no se podrá superar los índices y alturas máximas establecidas. 5. El aislamiento anterior en los predios menores a 400 m², en las manzanas con el 50% o más de los predios edificados se podrá igualar el paramento predominante, para lo cual se deberá presentar un informe de la cara de la manzana a la que pertenece el predio a desarrollar, aportando levantamiento arquitectónico general de la cara de manzana acotado y registro fotográfico de las fachadas de las edificaciones existentes. En los casos en los que el predio se encuentre sobre una vía estructurante o intermedia, existente o proyectada, indicada en el plano de infraestructura vial y de transporte se deberá dar cumplimiento como mínimo a la(s) calzada(s) y los andenes definidos en el en el respectivo perfil vial transversal. Los predios mayores a 400 metros deberán garantizar el alimento anterior en todos los casos conforme a lo establecido en la presente ficha normativa. El curador urbano, en el trámite de solicitud de licencias urbanísticas verificará que se presente este informe y verificará el cumplimiento del contenido de este parámetro, sin que exista un trámite adicional ante instancias públicas que lo aprueben previamente. 7. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio. 8. Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO IV referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de este Acuerdo.

ARTÍCULO 158. NORMAS URBANÍSTICAS DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO. Para el tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se establecen los siguientes parámetros normativos:

Tabla 60. Ficha normativa N-16. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

FICHA NORMATIVA
TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO
Cesiones públicas obligatorias
<p>Se deberán garantizar las cesiones públicas obligatorias para espacio público efectivo, equipamientos, malla vial intermedia, complementaria y las vías locales públicas de las urbanizaciones, las redes secundarias de servicios públicos y su desarrollo estará a cargo del urbanizador.</p> <p>Se deberá ceder a título gratuito mínimo el 25% del área neta urbanizable para espacio público efectivo y equipamientos y deberá distribuirse de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espacio público efectivo: 17% - Equipamientos urbanos: 8% <p>Para la conformación de las cesiones públicas obligatorias se deberá cumplir con los parámetros establecidos en el ARTÍCULO 143 que trata de las Cesiones Públicas Obligatorias en Suelo Urbano y de Expansión del presente Acuerdo.</p>
Ámbito de aplicación



FICHA NORMATIVA

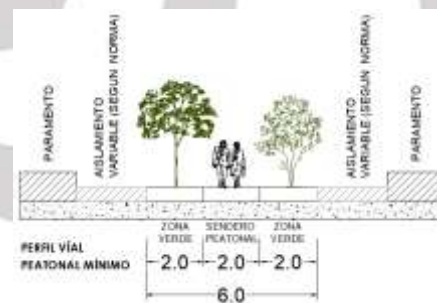
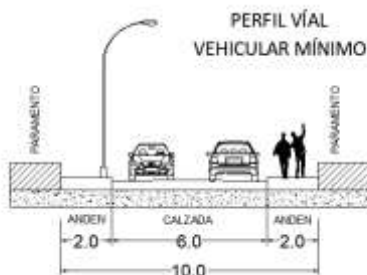
TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

El tratamiento de desarrollo se deberá aplicar en los siguientes casos:

- a. Para los predios urbanizables no urbanizados mayores a 1.200 m² en suelo urbano localizados sobre tratamiento de desarrollo definido en el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS.
- b. En predios mayores a 1.200 m² que estén localizados sobre tratamientos diferentes al de desarrollo definidos en el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS, a excepción de los suelos en tratamiento de conservación y desarrollo en suelo urbano de baja densidad.

Parámetros generales

1. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.
2. Para proyecto multifamiliares conformados por dos o más edificaciones en altura, se deberá garantizar un aislamiento mínimo de 6 m entre fachadas.
3. En todos los casos para el desarrollo de los proyectos de urbanización se deberán subterranizar las redes de energía y telemáticos.
4. Se tendrá que destinar mínimo el 20% del área útil residencial para vivienda de interés prioritaria VIP bajo las disposiciones contenidas en el ARTÍCULO 251, ARTÍCULO 252, ARTÍCULO 253, ARTÍCULO 254, ARTÍCULO 255, ARTÍCULO 256 del presente Acuerdo.
5. Para la conformación de manzanas los desarrollos urbanísticos, deben garantizar la articulación con sistema vial existente y el proyectado De conformidad con lo indicado en el plano FU8-INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.
6. La distancia entre vías públicas peatonales o vehiculares adicionales a las establecidas en el sistema vial para el desarrollo del espacio público efectivo y los usos institucionales de tipo dotacional, serán determinadas en el proyecto urbanístico y/o plan parcial según aplique, siempre y cuando se garantice la continuidad de la circulación peatonal.
7. La distancia entre vías públicas vehiculares adicionales a las establecidas en el sistema vial para el desarrollo de usos residenciales, comercial y de servicios, será máximo de 230 m medidos entre sardineles, en donde el costado de mayor extensión de una manzana será máximo de 100 metros y entre las manzanas se podrá generar vías peatonales, espacio público y/o ciclorrutas las cuales delimitarán las manzanas.
8. Los levantamientos topográficos y los planos presentados para la aprobación de proyectos urbanísticos deberán contener los elementos que conforman el entorno del predio o zona a desarrollar con el objetivo de garantizar la articulación con las vías y espacios públicos existentes y deberán estar georreferenciados con el sistema único nacional establecido por el IGAC
9. Para las vías privadas de circulación interna en proyectos bajo reglamento de propiedad horizontal una vez garantizado las vías públicas, el perfil vial vehicular mínimo será de 10 m (6 m calzada y 2 m de andén a cada lado) y el perfil vial peatonal mínimo será de 6 m (2 m sendero peatonal y 2 m de zona verde a cada lado).



10. Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD.
11. Para el desarrollo proyectos con usos comercial, servicios, institucional, o mixtos siempre y cuando el área de actividad lo permita se aplicarán los parámetros de la presente ficha normativa y no se podrá superar los índices y alturas máximas establecidas.
12. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.
13. Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO IV referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de este Acuerdo.
14. El Plan parcial deberá garantizar vías públicas complementarias a las vías del Plan vial, máximo cada 120 metros. Además, se exigirá que estas vías se conecten, articulen y den continuidad a las vías del perímetro urbano.



FICHA NORMATIVA					
TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO					
<p>15. Para el desarrollo de usos industriales y agroindustriales de los que trata el área de actividad especial 2 se deberán aplicar los parámetros normativos definidos en la presente ficha.</p> <p>16. Los predios en este tratamiento que en la licencia de construcción propongan aislamientos superiores a los establecidos en la presente ficha, generando un índice de ocupación menor al máximo permitido, podrán superar la altura máxima hasta en dos pisos sumados a la edificabilidad básica, siempre y cuando no se supere en ningún caso el índice de construcción máximo establecido.</p>					
PARÁMETROS NORMATIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN EN PREDIO POSTERIOR AL PROCESO DE URBANIZACIÓN					
Usos		Residencial, Comercial, Servicios e Institucional			
Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS		Unifamiliar	Unifamiliar o Bifamiliar	Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar	
Área de lote (m ²)		Desde 72 hasta 83,99	Desde 84 hasta 143,99	Desde 144 hasta 399,99	Desde 400
Edificabilidad básica	Altura máxima en pisos	3	3	5	6
	Índice ocupación máximo	0,7	0,7	0,6	0,6
	Índice de construcción máximo	1,8	1,8	3	3,6
Edificabilidad adicional	Pisos máximos adicionales	N/A	N/A	N/A	5
	Índice de construcción máximo adicional	N/A	N/A	N/A	3
Frente mínimo lote (m)		6	8	9	20
Aislamiento anterior mínimo (m)		3	3	3	4
Aislamiento posterior mínimo (m)		3	3	4	4
Aislamiento lateral mínimo (m)		N/A			3
Vacíos internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)		3	3	3	4

ARTÍCULO 159. NORMA URBANÍSTICA DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANO DE BAJA DENSIDAD. Para el tratamiento de desarrollo en suelo urbano de baja densidad, se establecen los siguientes parámetros normativos:

Tabla 61. Ficha normativa N-17. TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANO DE BAJA DENSIDAD.

FICHA NORMATIVA	
TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANO DE BAJA DENSIDAD	
Usos	Residencial, Comercial, Servicios e Institucional
Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS	Unifamiliar o Bifamiliar
Área mínima lote (m ²)	144
Altura máxima en pisos	2
Índice ocupación máximo	0,6
Índice de construcción máximo	1,2
Densidad máxima	20 viviendas / hectárea



FICHA NORMATIVA	
TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANO DE BAJA DENSIDAD	
Frente mínimo lote (m)	7
Aislamiento anterior mínimo (m)	2
Aislamiento posterior mínimo (m)	3
Aislamiento lateral mínimo (m)	N/A
Vacíos internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)	3
Cesiones Públicas Obligatorias mínimas para espacio público efectivo y equipamientos	25% del área neta urbanizable
Parámetros	
<ol style="list-style-type: none"> Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio. Se deberán garantizar las cesiones públicas obligatorias para espacio público efectivo, equipamientos, malla vial intermedia, complementaria y las vías locales públicas de las urbanizaciones, las redes secundarias de servicios públicos y su desarrollo estará a cargo del urbanizador. Se deberá ceder a título gratuito mínimo el 25% del área neta urbanizable para espacio público efectivo y equipamientos y deberá distribuirse de la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none"> - Espacio público efectivo: 17% - Equipamientos urbanos: 8% Para la conformación de las cesiones públicas obligatorias se deberá cumplir con los parámetros establecidos en el ARTÍCULO 143 que trata de las Cesiones Públicas Obligatorias en Suelo Urbano y de Expansión del presente Acuerdo. En todos los casos para el desarrollo de los proyectos de urbanización se deberán subterranizar las redes de energía y telemáticos. El 20% del área útil residencial para vivienda de interés prioritaria VIP en este tratamiento se deberán compensar bajo las disposiciones contenidas en el ARTÍCULO 251, ARTÍCULO 252, ARTÍCULO 253, ARTÍCULO 254, ARTÍCULO 255, ARTÍCULO 256 del presente Acuerdo. Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para el desarrollo proyectos con usos comercial, servicios, institucional o mixtos siempre y cuando el área de actividad lo permita se aplicarán los parámetros de la presente ficha normativa y no se podrá superar los índices y alturas máximas establecidas. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio. Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO IV referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de este Acuerdo. 	

ARTÍCULO 160. NORMAS URBANÍSTICAS DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Para el tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana, se establecen los siguientes parámetros normativos:

Tabla 62. Ficha normativa N-18. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

FICHA NORMATIVA	
TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	
Usos del suelo	
Suelo de Expansión 1	Residencial, Comercio tipo 1, Comercio tipo 2, Comercio tipo 3, Servicios tipo 1, Servicios tipo 2, Servicios tipo 3, Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional, Establecimientos relacionados con el expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro de las instalaciones (Discotecas, bares, licorerías, cigarrerías, pubs, tabernas).
Suelo de Expansión 2	Residencial, Comercio tipo 1, Comercio tipo 2, Comercio tipo 3, Servicios tipo 1, Servicios tipo 2, Servicios tipo 3, Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional



FICHA NORMATIVA		
TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA		
Suelo de Expansión 3 y 4	Residencial (Solamente VIS y VIP), Comercio tipo 1, Comercio tipo 2, Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional	
Densidades Habitacionales		
Suelo de Expansión 1 y 2	Densidad base (Viv/Ha)	160
	Densidad Adicional (Viv/Ha)	La densidad adicional estará en proporción a las cargas generales establecidas y deberán estar contempladas en los diferentes mecanismos de planificación, gestión y financiación territorial reglamentados y adoptados por el municipio y en ningún caso superará las 250 Viv/ha.
Suelo de Expansión 3	Densidad base (Viv/Ha)	120
	Densidad Adicional (Viv/Ha)	La densidad adicional estará en proporción a las cargas generales establecidas y deberán estar contempladas en los diferentes mecanismos de planificación, gestión y financiación territorial reglamentados y adoptados por el municipio y en ningún caso superará las 160 Viv/ha.
Suelo de Expansión 4	Densidad base (Viv/Ha)	200
	Densidad Adicional (Viv/Ha)	La densidad adicional estará en proporción a las cargas generales establecidas y deberán estar contempladas en los diferentes mecanismos de planificación, gestión y financiación territorial reglamentados y adoptados por el municipio y en ningún caso superará las 240 Viv/ha.
Porcentajes de suelo para VIP y VIS		
Suelo de Expansión 1 y 2	Deberá destinarse mínimo del 15% de suelo útil residencial del Plan Parcial para el desarrollo de Vivienda de Interés Social VIS y el 20% del área útil residencial del Plan Parcial para vivienda de interés prioritaria VIP de conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.1.1 y siguientes del Decreto 1077 del 2015 y las disposiciones contenidas en el ARTÍCULO 251, ARTÍCULO 252, ARTÍCULO 253, ARTÍCULO 254, ARTÍCULO 255, ARTÍCULO 256 del presente Acuerdo.	
Suelo de Expansión 3 y 4	Deberá destinarse mínimo del 80% de suelo útil residencial del Plan Parcial para el desarrollo de Vivienda de Interés Social VIS y el 20% del área útil residencial del Plan Parcial para vivienda de interés prioritaria VIP de conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.1.1 y siguientes del Decreto 1077 del 2015 y las disposiciones contenidas en el ARTÍCULO 251, ARTÍCULO 252, ARTÍCULO 253, ARTÍCULO 254, ARTÍCULO 255, ARTÍCULO 256 del presente Acuerdo.	
Cesiones públicas obligatorias		
Se deberán garantizar las cesiones públicas obligatorias para espacio público efectivo, equipamientos, malla vial intermedia, complementaria y las vías locales públicas de las urbanizaciones, las redes secundarias de servicios públicos y su desarrollo estará a cargo del urbanizador.		
Se deberá ceder a título gratuito mínimo el 25% del área neta urbanizable para espacio público efectivo y equipamientos y deberá distribuirse de la siguiente forma:		
<ul style="list-style-type: none"> - Espacio público efectivo: 17% - Equipamientos urbanos: 8% 		
Para la conformación de las cesiones publicas obligatorias las cesiones públicas se deberá cumplir con los parámetros establecidos en el ARTÍCULO 143 que trata de las Cesiones Públicas Obligatorias en Suelo Urbano y de Expansión del presente Acuerdo.		

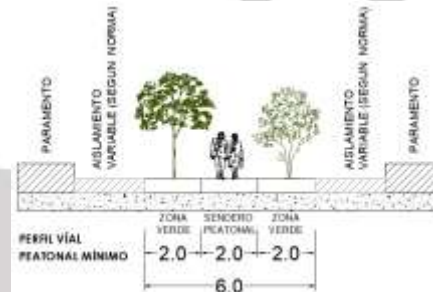
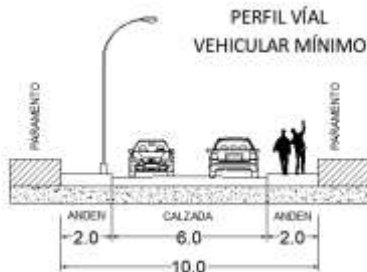


FICHA NORMATIVA

TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Parámetros generales

1. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.
2. Para proyecto multifamiliares conformados por dos o más edificaciones en altura, se deberá garantizar un aislamiento mínimo de 6 m entre fachadas.
3. En todos los casos para el desarrollo de los proyectos de urbanización se deberán subterranizar las redes de energía y telemáticos.
4. Para la conformación de manzanas los desarrollos urbanísticos, deben garantizar la articulación con sistema vial existente y el proyectado De conformidad con lo indicado en el plano FU8-INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.
5. La distancia entre vías públicas peatonales o vehiculares adicionales a las establecidas en el sistema vial para el desarrollo del espacio público efectivo y los usos institucionales de tipo dotacional, serán determinadas en el proyecto urbanístico y/o plan parcial según aplique, siempre y cuando se garantice la continuidad de la circulación peatonal.
6. La distancia entre vías públicas vehiculares adicionales a las establecidas en el sistema vial para el desarrollo de usos residenciales, comercial y de servicios, será máximo de 230 m medidos entre sardineles, en donde el costado de mayor extensión de una manzana será máximo de 100 metros y entre las manzanas se podrá generar vías peatonales, espacio público y/o ciclorrutas las cuales delimitarán las manzanas.
7. Los levantamientos topográficos y los planos presentados para la aprobación de proyectos urbanísticos deberán contener los elementos que conforman el entorno del predio o zona a desarrollar con el objetivo de garantizar la articulación con las vías y espacio públicos existentes y deberán estar georreferenciados con el sistema único nacional establecido por el IGAC
8. Para las vías privadas de circulación interna en proyectos bajo reglamento de propiedad horizontal una vez garantizado las vías públicas, el perfil vial vehicular mínimo será de 10 m (6 m calzada y 2 m de andén a cada lado) y el perfil vial peatonal mínimo será de 6 m (2 m sendero peatonal y 2 m de zona verde a cada lado).



9. Los usos y actividades aplicables a cada predio urbanos serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD.
10. Para el desarrollo proyectos con usos comercial, servicios, institucional o mixtos siempre y cuando el área de actividad lo permita se aplicarán los parámetros de la presente ficha normativa y no se podrá superar los índices y alturas máximas establecidas.
11. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.
12. Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO IV referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de este Acuerdo.
13. No se podrá reducir el área de los parques propuestos indicados en el plano FU04- ESPACIO PUBLICO. Estos parques corresponden a carga generales y harán parte del cálculo para acceder a la densidad adicional establecida en la presente ficha, en el reparto de cargas y beneficios.

Teniendo en cuenta que las cesiones públicas obligatorias para Espacio Público Efectivo constituyen el 17% del área neta urbanizable, los promotores de los Planes Parciales en el proceso de cálculo de reparto equitativo de cargas y beneficios podrán trasladar hasta el 12% de estas áreas a las áreas de parques de carga general identificadas en el plano FU04-ESPACIO PUBLICO, que serán entregadas al Municipio acorde con las normas definidas para estos fines en el presente acuerdo. El área de cesión publica restante deberá distribuirse en el área neta urbanizable del respectivo Plan Parcial.



FICHA NORMATIVA					
TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA					
<p>14. Mientras no se adopte el plan parcial, los predios no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar. Para la reglamentación de subdivisiones en el plan parcial se debe adoptar lo establecido en los parámetros de subdivisión del suelo urbano.</p> <p>15. Para los parques mínimos propuestos en las zonas de expansión indicados en el plano FU04-ESPACIO PUBLICO se debe destinar el 28 % de su área para la construcción de equipamientos de uso institucional de tipo dotacional público.</p> <p>16. Las zonas que se determinen para uso residencial deberán garantizar áreas para Comercio y Servicios básicos.</p> <p>17. En los planes parciales establecerá los parámetros para aislamientos mínimos laterales y las alturas máximas.</p> <p>18. La densidad habitacional se calculará sobre el área bruta del predio, de conformidad con lo definido en el ARTÍCULO 69 de este Acuerdo.</p> <p>19. En la formulación del Plan Parcial del Suelo de Expansión 1 – Sector Santa María se deberá proyectar mínimo una villa olímpica, un equipamiento de seguridad un centro de bienestar social, un equipamiento educativo, y un salón comunal multipropósito.</p> <p>20. En la formulación del Plan Parcial del Suelo de Expansión 2 – Tierra Grata-Cuja se deberán proyectar parques y equipamientos públicos.</p>					
PARÁMETROS NORMATIVOS PARA LA CONSTRUCCION EN PREDIOS POSTERIOR AL PROCESO DE URBANIZACIÓN					
Usos		Residencial, Comercial, Servicios e Institucional			
Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS		Unifamiliar	Unifamiliar o Bifamiliar	Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar	
Área mínima del lote (m ²)		Desde 84 hasta 95,99	Desde 96 hasta 199,99	Desde 200	
Edificabilidad básica	Altura máxima en pisos		2	3	N/A
	Índice ocupación máximo		0,7	0,7	0,6
	Índice de construcción máximo	Suelos de Expansión 1 y 2	1,4	2,1	3,6
		Suelo de Expansión 3	1,4	2,1	3,0
Suelo de Expansión 4		1,4	2,1	3,6	
Edificabilidad adicional	Índice de construcción máximo adicional	Suelo de Expansión 1 y 2	N/A	N/A	4,0
		Suelo de Expansión 3	N/A	N/A	3,0
		Suelo de Expansión 4	N/A	N/A	4,0
Frente mínimo lote (m)		7	8	10	
Aislamiento anterior mínimo (m)		3	3	4	
Aislamiento posterior mínimo (m)		3	3	4	
Vacíos internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)		3	3	3	

PARÁGRAFO 1. En ningún caso la aplicación de la edificabilidad adicional podrá superar la densidad adicional establecida en esta ficha normativa.



CAPÍTULO VI. DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 161. DEFINICIÓN Y CONFORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2181 del 2006 , modificado parcialmente por el Decreto 1478 del año 2013 , compilado en el Decreto 1077 del 2015, que establece que los planes parciales son *“El instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, De conformidad con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997”.*

Para el municipio se establecen los planes parciales delimitados en el plano FU12-PLANES PARCIALES y descritos a continuación:

- Plan Parcial Loma Linda
- Plan Parcial del Suelo de Expansión 1 – Sector Santa María.
- Plan Parcial del Suelo de Expansión 1 – Sector La Venta.
- Plan Parcial del Suelo de Expansión 1 – Sector La Venta-Novillero
- Plan Parcial del Suelo de Expansión 2 – Mosqueral
- Plan Parcial del Suelo de Expansión 2 – Tierra Grata-Cuja
- Plan Parcial del Suelo de Expansión 3 para VIS y VIP
- Plan Parcial del Suelo de Expansión 4 para VIS y VIP

A continuación, se detallan las áreas de cada uno de los polígonos de los planes parciales:

Tabla 63. Áreas de los planes parciales

Planes parciales	Área (ha)	% / Área Total del Municipio
Plan Parcial Loma Linda	27,57	0,14%
Plan Parcial del Suelo de Expansión 1 – Sector Santa María	168,93	0,87%
Plan Parcial del Suelo de Expansión 1 – Sector La Venta	66,02	0,34%
Plan Parcial del Suelo de Expansión 1 – Sector La Venta-Novillero	144,57	0,75%
Plan Parcial del Suelo de Expansión 2 – Mosqueral	46,26	0,24%
Plan Parcial del Suelo de Expansión 2 – Tierra Grata-Cuja	29,59	0,15%
Plan Parcial del Suelo de Expansión 3 para VIS y VIP	5,11	0,03%
Plan Parcial del Suelo de Expansión 4 para VIS y VIP	14,52	0,08%
Área Total de los Planes Parciales en suelo urbano	27,57	0,14%
Área Total de los Planes Parciales en suelo de expansión	475,04	2,45%
Total Área Urbana	1.376,04	7,11%
Total del municipio	19.355,98	100,00%



PARÁGRAFO 1. Para la formulación y adopción de los Planes Parciales en el municipio se deberán acoger en su integridad los requisitos y procedimientos reglados en el aparte denominado INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL del CAPÍTULO 1 dentro de los artículos 2.2.4.1.1.1 al 2.2.4.1.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

ARTÍCULO 162. DETERMINANTES Y PARÁMETROS NORMATIVOS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES. Se establecen las siguientes determinantes y parámetros para la formulación y el desarrollo de los planes parciales:

Tabla 64. Ficha normativa N-19. DETERMINANTES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DEL SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA

FICHA NORMATIVA DE LAS DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DEL SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA
Objetivos generales
<p>El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. 2. Armonizar los usos y actividades del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social y ecológica de la propiedad. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales. 5. Garantizar el cumplimiento de la obligación de suelo útil residencial para el desarrollo de VIS y VIP que habilite suelo para la reubicación de población ubicada en zonas de protección por amenaza y riesgo y todas aquellas áreas declaradas en riesgo no mitigable e incentivar la construcción de vivienda subsidiada para reducción el déficit cuantitativo de vivienda para la población del municipio.
Determinantes y parámetros
<p>Para la formulación y adopción del Plan Parcial se deberá cumplir con las siguientes determinantes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar los estudios de detalle de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, de conformidad con los parámetros técnicos del Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015 en las áreas zonificadas en los planos de priorización de áreas para estudios detallados del componente general. 2. Identificar los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados, estableciendo las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana. 3. La delimitación de los planes parciales se encuentra definida en el plano FU12 PLANO DE PLANES PARCIALES y el área para la formulación no podrá ser inferior a la establecida en el plano en mención. 4. Se deberá preservar los elementos naturales y su conexión con la Estructura Ecológica Principal (EEP), y los sistemas hídricos de conformidad con en el proyecto del plan parcial respectivo, teniendo en cuenta las normas del Decreto 1076 de 2015. 5. Cumplir los parámetros para el cumplimiento de las cesiones públicas obligatorias las cesiones públicas obligatorias establecidas en el ARTÍCULO 143 que trata de las Cesiones Públicas Obligatorias en Suelo Urbano y de Expansión del presente Acuerdo. 6. En el plan parcial se deberán delimitar las unidades de actuación urbanística y/o unidades de gestión urbanísticas, las cuales se definirán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados. 7. Se deberá establecer las normas urbanísticas específicas para el área de planificación y las unidades de actuación y/ o de gestión urbanística en que se divida el plan parcial.



FICHA NORMATIVA DE LAS DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DEL SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA

8. La asignación de las cargas deberá ser adoptadas de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto 1077 de 2015 o las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
9. Se deben garantizar redes pluviales y sanitarias independientes en cumplimiento del capítulo 4 sección 1 de la Resolución 330 de 2017 REDES DE ALCANTARILLADO DE AGUAS PLUVIALES Y COMBINADAS o aquella que la adicione, complemento o sustituya.
10. EL plan parcial debe definir el trazado y la localización de las áreas de dominio público o reservadas o afectadas al uso o servicio público que, en desarrollo de las previsiones del presente Acuerdo y los instrumentos que lo desarrollen, constituirán:
 - La red vial vehicular y peatonal.
 - Las redes de los servicios públicos domiciliarios.
 - La red de espacios públicos, zonas verdes y parques.
 - La red de equipamientos colectivos de interés público o social.
11. La red de espacios públicos, zonas verdes y parques (se deberán garantizar mínimo las áreas establecidas en el plano FU04-PLANO DE ESPACIO PÚBLICO).
12. Adoptar los instrumentos de manejo y gestión del suelo que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.
13. Hacer efectiva la participación en plusvalía de conformidad con lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 y los Decretos reglamentarios.
14. Realizar la evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.
15. Presentar la factibilidad de servicios públicos domiciliarios, expedida por la empresa de servicios públicos, para extender o ampliar las redes y las condiciones específicas para su prestación efectiva conforme lo establece el Decreto 3050 del 2013 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
16. Se debe garantizar la conexión a las redes primarias de servicios públicos en articulación con los instrumentos sectoriales PSMV y PMAA.
17. Las normas del plan parcial deberán establecer la obligatoriedad de la Subterranización de las redes de energía y telemáticos.
18. Elaborar la reglamentación específica de todos los usos y actividades índices de ocupación y construcción, aislamientos, empates, alturas y demás normas urbanísticas que deberán delimitarse en la cartografía y reglamentarse en los respectivos planes parciales, con base en la norma prevista en la ficha del tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana.
19. En los suelos de expansión 1 y 2 fueron incluidas áreas con capacidades agrológicas VIII, los cuales deberán ser considerados como suelos de conservación y protección ambiental en la formulación de los planes parciales, considerándose como determinantes ambientales.
20. Se deben garantizar carriles exclusivos para el transporte público y ciclorruta.
21. Se deberá identificar el manejo el área de manejo espacial o diferenciado y establecer las condiciones especiales en el caso de requerían dentro de las disposiciones del plan parcial
22. En la formulación del Plan Parcial del Suelo de Expansión 1 – Sector Santa María delimitado en el plano FU12-PLANO DE PLANES PARCIALES, se deberá indicar el área y la localización de un Estadio Municipal, el cual hará parte de las cargas generales. La construcción de este equipamiento podrá ser financiada con recursos de naturaleza pública, privada o en alianza público-privada.
23. El Plan Parcial Loma Linda deberá acoger los usos establecidos en el Área de actividad múltiple en el ARTÍCULO 130 y el Clúster de Educación en el numeral 4 del ARTÍCULO 124 del presente Acuerdo y delimitadas en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD.
24. En los (2) dos Planes Parciales del Suelo de Expansión 1 se deberá plantear la ubicación de un parque lineal (Parque de la Paz) mínimo de 30 metros de ancho, que integre de manera continua el límite del Suelo Urbano actual con el Suelo de Expansión 1, para generar la conexión de los parques delimitados en el plano FU04-PLANO DE SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, garantizando la conectividad transversal y longitudinal de las vías estructurantes, intermedias y complementarias del Sistema de Movilidad. Este parque hará parte de las cargas generales que se deberán considerar en el cálculo de las cargas y beneficios del respectivo plan parcial.
25. Dentro del trámite de formulación, revisión y concertación ambiental de los planes parciales, el interesado o promotor del mismo, podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios para sustentar la formulación del proyecto de plan parcial en relación con las determinantes ambientales, en concordancia con lo señalado en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.1.6. del Decreto 1077 de 2015, y por tanto precisar o ajustar los elementos que se encuentran dentro de su delimitación.



FICHA NORMATIVA DE LAS DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DEL SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA

- 26.** En la formulación y desarrollo del Plan Parcial del Suelo de Expansión 4 para VIS y VIP se deberá garantizar a cargo del urbanizador, la construcción de un Centro de Desarrollo Infantil de cobertura comunal, un salón multipropósito para comedor comunitario y de actividades comunales, un equipamiento para el desarrollo de actividades culturales y sociales, un equipamiento de seguridad ciudadana y los respectivos estudios y diseños de los demás equipamientos establecidos sobre la zona.

**TÍTULO VI
DE LA VIVIENDA Y LA INCORPORACIÓN DE LA GESTIÓN DEL RIESGO EN EL
AREA URBANA Y DE EXPANSIÓN**

**CAPÍTULO I.
VIVIENDA EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN**

ARTÍCULO 163. VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS). El municipio de Fusagasugá al carecer de predios para la construcción de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), y estos al constituirse como una prioridad para la cohesión social y territorial y con el objetivo de reducir el déficit cuantitativo, garantiza en las fichas normativas suelo destinado a esta tipologías en suelo urbano y en suelo de expansión urbana, lo anterior, conforme a lo establecido en artículo 92 de la Ley 388 de 1997, el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y el artículo 3 del Decreto 075 de 2013 compilado en el Decreto 1077 del 2015 y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO 1. Los proyectos de Vivienda de Interés Social en el municipio serán desarrollados por la Nación, el departamento, el municipio y los particulares, para lo cual el municipio consolidará las redes de servicios públicos básicos, y apropiará recursos para cofinanciar dichos proyectos de infraestructura o gestionará los recursos ante entidades del orden nacional, regional e internacionales de ser necesarios.

PARÁGRAFO 2. La normatividad para desarrollos urbanísticos en suelo urbano de VIS y/o VIP deberán cumplir lo establecido en la ficha normativa para el sector donde se ubique. En las zonas de expansión urbana se realizarán los desarrollos bajo los parámetros establecidos por la tabla de reglamentación del respectivo plan parcial, mediante la implementación de un sistema de reparto de cargas y beneficios en el ámbito municipal, como instrumento de equidad e inclusión social, a través de las obligaciones urbanísticas.

PARÁGRAFO 3. En los predios con tratamientos de desarrollo en suelo urbano, se deberá destinar obligatoriamente el 20% del área útil residencial para vivienda de interés prioritaria VIP.

En los predios con tratamientos de desarrollo en suelo expansión urbana se deberá destinar obligatoriamente el 20% del área útil residencial para vivienda de interés prioritaria VIP y el 15% del área útil residencial para vivienda de interés social VIS.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas Leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, o aquella que les modifique, adicione o sustituya, el alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS y/o VIP se considerará como una carga



urbanística local. Para los predios con tratamientos de mejoramiento integral, conservación, desarrollo urbano de baja densidad y renovación urbana en modalidad de revitalización, el desarrollo de VIS y VIP podrá realizarse de forma autónoma por parte de los propietarios y/o desarrolladores.

PARÁGRAFO 4. La reglamentación y cumplimiento de los porcentajes de suelo en los tratamientos de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana deberán estar sujetas a lo dispuesto en las Subsecciones 3 y 4 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título que trata de la “*Planeación para el Ordenamiento Territorial*” contenido en el Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 5. Las disposiciones y reglamentación para el cumplimiento de los porcentajes de la obligación de destinar suelo útil para VIS y/o VIP en los tratamientos de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana se encuentran contenidos en los ARTÍCULO 251, ARTÍCULO 252, ARTÍCULO 253, ARTÍCULO 254, ARTÍCULO 255, ARTÍCULO 256 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 164. VIVIENDA DE INTERÉS CULTURAL (VIC) EN SUELO URBANO. La vivienda de interés cultural en suelo urbano será aquella que se localice en zonas definidas como suelo urbano que se encuentre, en el área de influencia o que sean colindantes con un bien inmueble declarado de interés cultural, o que hagan parte de edificaciones declaradas como bienes de interés cultural por autoridades nacionales o locales, así como definidas en suelo de conservación del presente acuerdo. De acuerdo con lo definido por el Decreto 651 de 2022 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya, la vivienda de interés cultural - VIC es una categoría de vivienda que se caracteriza por estar totalmente arraigada e imbricada en su territorio y su clima, su diseño, construcción, financiación y criterios normativos obedecen a costumbres, tradiciones, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas, así como a mano de obra local. Se establecen los siguientes objetivos para la Vivienda de Interés Cultural:

- a. Reconocer los valores y potenciales sociales de los saberes locales en torno a la vivienda urbana.
- b. Promover la aplicación del subsidio familiar de vivienda en las viviendas de interés cultural, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del Artículo 6 de la Ley 2079 de 2021, y de acuerdo con la definición que sobre el subsidio familiar de vivienda contempla el Artículo 6 de la Ley 3 de 1991 o en las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.
- c. Promover la ejecución de proyectos de vivienda en los sectores de interés cultural y la integración de los parámetros culturales en la ejecución de proyectos de vivienda en las áreas urbanas.
- d. Fomentar la divulgación, comunicación y educación de los valores y oportunidades de la vivienda de interés cultural.

ARTÍCULO 165. ASENTAMIENTOS HUMANOS ILEGALES EN SUELO URBANO. Los asentamientos humanos ilegales que se localicen sobre el suelo urbano deberán acoger para su legalización los parámetros establecidos en el CAPÍTULO IV del TÍTULO III de este Acuerdo.

CAPÍTULO II.

INCORPORACIÓN DE LA GESTIÓN DEL RIESGO EN EL AREA URBANA

ARTÍCULO 166. CONDICIONAMIENTO EN AREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA O CONDICIÓN RIESGO. Para las áreas con condición de amenaza o condición de riesgo en suelo urbano, la autorización de licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y

de construcción en las modalidades Obra Nueva, Ampliación, Modificación y Reforzamiento, en suelo urbano, que se encuentren caracterizados en condición de Amenaza quedarán sujetos a estudios detallados a escala 1:2000, siguiendo las condiciones técnicas establecidas en los artículos del 14 al 20 del Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, sin el cual no se podrá adelantar los trámites de licencia de construcción.

PARÁGRAFO 1. Con base en los resultados de los estudios detallados y mediante acto administrativo, el alcalde municipal o la Secretaría de Planeación, podrá realizar la precisión cartográfica y la definición de las normas urbanísticas a que haya lugar en el área objeto de estudio, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y deberá registrarse en todos los planos de la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 2. En todo caso, cuando los resultados de los estudios detallados generen la modificación de los usos del suelo o de normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial deberá emprenderse su revisión, ajuste o modificación en los términos de la Ley 388 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 167. LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACION DE ESTUDIOS DETALLOS De conformidad con lo establecido por el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, se establecen los siguientes lineamientos para la realización de estudios de detalle

Los estudios detallados deben contener lo siguiente para cada uno de los eventos analizados:

- ✓ Análisis detallado de amenaza.
- ✓ Evaluación de vulnerabilidad.
- ✓ Evaluación del riesgo.
- ✓ Determinación de medidas de mitigación.

1. Análisis detallado de amenaza por movimientos en masa.

Para determinar la categorización del riesgo por movimientos en masa, los estudios de amenaza deberán tener las siguientes especificaciones mínimas:

- a. Área de estudio.** Se referirá a las áreas con condiciones de riesgo y amenaza, por movimientos en masa delimitadas en el plan de ordenamiento territorial, a partir de los estudios básicos de que tratan los artículos anteriores. Estas áreas podrán ser precisadas con base en la geoforma de la zona objeto de análisis.
- b. Insumos.** Se consideran como insumos mínimos que se elaboran y evalúan a la escala de trabajo, los siguientes:
 - Geología para ingeniería;
 - Geomorfología a nivel de elementos;
 - Hidrogeología, con énfasis en comportamiento de los niveles freáticos;
 - Evaluación del drenaje superficial;
 - Sismología;
 - Uso del Suelo;
 - Exploración del subsuelo;
 - Levantamiento topográfico, incluyendo la información predial o catastral.

- c. Alcance.** El análisis de la amenaza a nivel detallado se realizará empleando por lo menos métodos determinísticos y modelos matemáticos, en función de la dinámica del movimiento en masa objeto de análisis.

Como parte del análisis de amenaza se deberá tener en cuenta las causas de la inestabilidad del terreno, considerando dentro de los agentes detonantes los siguientes factores: agua, sismo y procesos antrópicos (cortes, excavaciones, rellenos y construcciones en general), mediante el análisis mínimo de tres escenarios.

- d. Productos:** Mapas de zonificación de amenaza por movimientos en masa, según lo dispuesto en el presente artículo, adicionalmente, se deberá elaborar un documento técnico que contenga la metodología empleada y los resultados obtenidos.

2. Análisis detallado de amenaza de inundación.

Para determinar las condiciones de amenaza por inundación, los estudios deberán tener las siguientes especificaciones mínimas:

- a. Área de estudio.** Se referirá a las áreas con condiciones de riesgo y amenaza por inundación delimitadas en el plan de ordenamiento territorial, a partir de los estudios básicos de que trata el presente acuerdo y articulado con los análisis del Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA) aprobado.
- b. Insumos:** Se deberán utilizar como mínimo los siguientes insumos:
- Información de hidrología e hidráulica;
 - Información topográfica y batimétrica detallada de los tramos de cauce analizados, incluyendo aquellos elementos o tramos que estén asociados con el origen de la inundación.
- c. Alcance:** El análisis de la amenaza a nivel detallado se realizará teniendo en cuenta criterios históricos, geomorfológicos, hidrológico-hidráulicos empleando métodos asistidos por sensores remotos y sistemas de información geográfica.
- d. Productos:** Mapa o mapas de zonificación de amenaza por inundación por desbordamiento, el cual delimita y caracteriza los diferentes niveles de amenaza que presenta la zona estudiada, según lo dispuesto en el presente artículo, adicionalmente, se deberá elaborar un documento técnico que contenga la metodología empleada y los resultados obtenidos.

3. Evaluación de la Vulnerabilidad

Para evaluar la vulnerabilidad se consideran los siguientes aspectos:

- a.** De acuerdo con los resultados del estudio detallado de amenazas para cada fenómeno analizado, se deben identificar y localizar en la cartografía correspondiente los elementos expuestos.
- b.** Se debe establecer las características de los elementos expuestos a las amenazas identificadas, en cuanto al tipo de elemento, grado de exposición, resistencia que ofrece el elemento y distribución espacial.
- c.** Se deben identificar los diferentes tipos de daño o efecto esperado sobre los elementos expuestos que se pueden presentar como resultado del fenómeno natural.

- d. Esta información debe zonificarse en un mapa a la misma escala del mapa de amenazas detallados estableciendo categorías de vulnerabilidad alta, media y baja, de acuerdo con las características de los elementos expuestos.

4. Evaluación del Riesgo

- a. La evaluación de riesgo es el resultado de relacionar la zonificación detallada de amenaza y la evaluación de la vulnerabilidad. Con base en ello, se categorizará el riesgo en alto, medio y bajo, en función del nivel de afectación esperada.
- b. Para las zonas en alto riesgo se definirá la mitigabilidad o no mitigabilidad, a partir de las alternativas de intervención física para reducir y evitar el incremento de la amenaza y/o vulnerabilidad.
- c. Para estas alternativas se deberá evaluar su viabilidad de ejecución desde el punto de vista técnico, financiero y urbanístico. Bajo estas evaluaciones se obtendrá la definición del riesgo alto mitigable o riesgo alto no mitigable.
- d. Los estudios de evaluación de riesgo deben acompañarse de los siguientes documentos por cada fenómeno analizado:
 - Documento técnico que contenga metodología de evaluación empleada y los resultados.
 - Fichas de evaluación de vulnerabilidad.
 - Mapa de vulnerabilidad categorizada en alta, media y baja.
 - Mapa de riesgo, categorizado en alto, medio y bajo, señalando para el riesgo alto si es mitigable o no mitigable.
 - Mapas de localización y dimensionamiento de las medidas de intervención propuestas.
 - Presupuestos estimados de costos de las alternativas planteadas.
 - Inventario de viviendas en alto riesgo rio mitigable

5. Medidas de Mitigación

- a. Para la prevención, mitigación del riesgo y/o reducción de la amenaza y/o vulnerabilidad de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, el estudio de evaluación de riesgo planteará medidas que podrán ser estructurales y no estructurales.
- b. Las medidas estructurales, son medidas físicas encaminadas a la realización de acciones y obras para atender las condiciones de riesgo ya existentes. Entre otras se consideran las siguientes: obras de estabilización y de reforzamiento de edificaciones e infraestructura, las cuales deben ser predimensionadas sobre la cartografía a nivel de prediseño, con el estimativo de costos correspondiente.
- c. En la determinación de este tipo de medidas se deben considerar los potenciales efectos que producirán aguas abajo.
- d. En las zonas donde se define que el riesgo es no mitigable se deben identificar en detalle las viviendas y construcciones que serán objeto de reasentamiento, además de las obras de estabilización necesarias para evitar que aumente la influencia del fenómeno en estudio.
- e. Las medidas no estructurales, orientadas a regular el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo mediante la determinación de normas urbanísticas, proyectos para la implementación de sistemas de alertas tempranas en los casos que aplique, así como la socialización y apropiación cultural de los principios de responsabilidad y precaución.



6. Escala de trabajo

La elaboración de los estudios de detalle para cada uno de los fenómenos enunciados deberá realizarse como mínimo a las escalas que se presentan a continuación:

Tabla 65 Escalas de trabajo para realización de estudios básicos y detallados

TIPO DE ESTUDIO	CLASE DE SUELO	ESCALA
ESTUDIO DETALLADO	Urbano	1:2000
	Expansión Urbana	1:2000
	Rural Suburbano	1:5000
	Rural Vivienda Campestre	

Fuente: Decreto 1077 de 2015

PARÁGRAFO 1. El desarrollo urbanístico de áreas con condición de amenaza estará sujeto a la realización de los estudios detallados, así como a la ejecución de las medidas de reducción (prevención y mitigación) que se determinen en los mismos.

ARTÍCULO 168. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA AREAS DE AMENAZA MEDÍA OCUPADAS. Con el fin de garantizar que no se generen nuevas condiciones de riesgo en las áreas que se encuentran zonificadas como amenaza media y a su vez tienen algún tipo de desarrollo urbanístico, se presentan a continuación medidas de intervención para el área urbana del municipio:

Las medidas y acciones de intervención restrictiva o prospectiva dispuestas con anticipación con el fin de evitar que se genere riesgo pueden enfocarse a evitar o neutralizar la amenaza o la exposición y la vulnerabilidad ante la misma en forma definitiva para impedir que se genere nuevo riesgo. Los instrumentos esenciales de la prevención son aquellos previstos en la planificación, la inversión pública y el ordenamiento ambiental territorial, que tienen como objetivo reglamentar el uso y la ocupación del suelo de forma segura y sostenible.

En áreas del suelo urbano ocupadas que se encuentran en amenaza media

- Es recomendable que no se hagan modificaciones al paisaje en las zonas donde se tenga un grado de amenaza media, esto con el fin de no alterar las condiciones biofísicas del territorio y poder elevar el grado de amenaza por deslizamientos, inundaciones y/o avenidas torrenciales las cuales puedan generar condiciones de riesgo.
- Se debe garantizar la aplicabilidad del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, como medida preventiva ante la ocurrencia de fenómenos sísmicos en el municipio.
- Fortalecer la gobernanza, la educación y comunicación social en la gestión del riesgo con enfoque diferencial, de género y diversidad cultural.
- Articular con los proyectos enfocados a la delimitación y el acotamiento de quebradas y ríos, con el fin de generar mecanismos para la reubicación y recuperación de elementos expuestos en zonas de ronda hídrica para la disminución de los escenarios de riesgo.
- Se deberá garantizar la realización de estudios detallados, en zonas de amenaza media en donde el municipio desea realizar equipamientos, zonas de recreación y demás para el aumento del espacio público efectivo.
- En zonas de amenaza media ocupadas, se deberá promover y articular con los programas municipales para reforestación de zonas expuestas a fenómenos de

meteorización y erosión como medida preventiva ante la ocurrencia de fenómenos de remoción en masa, inundación y/o avenida torrencial.

PARÁGRAFO 1. Las zonas de amenaza media ocupadas en las cuales se pretenda un aumento de la densidad con respecto a sus condiciones actuales se consideran como áreas con condición de riesgo, y quedan condicionadas a la realización de estudios detallados.

ARTÍCULO 169. NORMATIVIDAD PARA PREVENCIÓN Y/O MITIGACIÓN DEL RIESGO SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. La expedición de licencias urbanísticas se regulará por lo dispuesto en el Título 6, implementación y control del desarrollo territorial, Capítulo 1: Licencias Urbanísticas del Decreto único reglamentario 1077 de 2015 del nivel Nacional y demás normas que regulen la materia, para lo cual se establecen las siguientes disposiciones:

1. La autorización de licencias de urbanización, en suelo urbano y suelo de expansión destinados a la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, que se encuentren cartografiados en los planos FG-38, FG-39, FG-40 caracterizados en condición de Amenaza y/o Riesgo por remoción en masa, inundación o avenida torrencial quedaran sujetos a estudios de detalle a escala 1:2000, siguiendo las condiciones técnicas establecidas en el presente acuerdo.
2. La autorización de licencias de construcción en las modalidades de obra nueva, ampliación, modificación de tipo estructural y reforzamiento estructural, en suelo urbano y suelo de expansión para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y, que se encuentren cartografiados en los planos FG-38, FG-39, FG-40 caracterizados en condición de Amenaza y/o Riesgo por remoción en masa, inundación o avenida torrencial, quedaran sujetos a estudios de detalle por remoción en masa a escala 1:2000 para suelo urbano y de expansión.
3. El financiamiento de los estudios de detalle de las áreas sujetas a desarrollo prioritario de vivienda de interés social y prioritario por iniciativa pública de la administración municipal, que se localicen en áreas cartografiadas en condición de amenaza y/o de riesgo, estarán a cargo de la administración municipal, entidades del orden departamental y Nacional, que posibiliten su desarrollo dentro de los plazos establecidos en el plan de ejecución de la presente revisión y ajuste del POT.

PARÁGRAFO 1. En aquellas áreas que, por la recurrencia de fenómenos de remoción en masa, se presente un aumento de la vulnerabilidad y que no se encuentren condicionados a la realización de estudios de detalle, se requerirá de un análisis detallado de estabilidad de taludes con al menos tres escenarios de riesgo con el fin de garantizar la factibilidad y la seguridad del desarrollo pretendido.

TÍTULO VII COMPONENTE RURAL

CAPÍTULO I. COMPONENTE RURAL DEL POT

ARTÍCULO 170. DEL COMPONENTE RURAL DEL POT. En concordancia con el artículo 14 de la Ley 388 de 1997, el componente rural del POT del municipio, es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales.

El artículo 33 de la misma Ley, define que forman parte del suelo rural municipal, las áreas no aptas para el desarrollo de usos urbanos y que están destinadas a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas. Hacen parte del suelo rural, los suelos suburbanos definidos en el plano de clasificación del suelo y señalado en la Leyenda de este, así como las áreas consideradas con fines de vivienda suburbana, los corredores viales de servicios rurales, las áreas de comercio y servicio rurales y las áreas destinadas a vivienda campestre.

ARTÍCULO 171. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA EL SUELO RURAL. Son políticas, objetivos y estrategias para el uso y ocupación del suelo rural para el corto y mediano plazo del municipio de Fusagasugá las siguientes:

Política: Sostenibilidad Ambiental Rural

Objetivo 1: Recuperar, Conservar y Proteger los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Estrategias:

- ✓ Implementación de programas de Pago por Servicios Ambientales en Áreas de conservación, protección ambiental y áreas de importancia estratégica (media y alta).
- ✓ Recuperación y rehabilitación de Áreas de Conservación Ambiental Rural deterioradas.
- ✓ Generar programas de reforestación y restauración estratégicos para Áreas de Conservación y Protección Ambiental, Estructura Ecológica Principal, Áreas de Importancia Estratégica y Áreas de Protección por Amenaza y Riesgo para la localización de asentamientos humanos.
- ✓ Capacitación a habitantes de las áreas de conservación y protección ambiental entorno al manejo de los recursos naturales, impactos ambientales asociados a actividades agropecuarias y usos de suelo.
- ✓ Compra de predios de Importancia Ambiental
- ✓ Articulación de las decisiones adoptadas por el presente Acuerdo en materia de conservación y protección con las determinaciones en materia de planificación ambiental que establezca el POMCA del Río Sumapaz.

Objetivo 2: Garantizar la Gestión Integral del Recurso Hídrico.

Estrategias:

- ✓ Implementación de programas de Pago por Servicios Ambientales en Áreas de Importancia estratégica para la conservación del Recurso Hídrico que trata el artículo 111 de la Ley 99 de 1993.



- ✓ Adquisición de predios de importancia hídrica ubicados en Áreas de Importancia Estratégica y de interés para Acueductos Veredales (bocatomas).
- ✓ Compra de predios y construcción para Bancos Municipales de Agua- BAMA en acompañamiento de la CAR.
- ✓ Implementación de estudios de delimitación de ronda hídrica para los cauces rurales principales, según la Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia del MADS.
- ✓ Ejecución de proyectos de recuperación de rondas hídricas, humedales, nacimientos y sistemas lagunares con programas de capacitación a habitantes de zonas rurales aledañas para su uso.
- ✓ Evaluar la disponibilidad y estado de las zonas de recarga de acuíferos identificadas en el suelo rural para su posible aprovechamiento.

Objetivo 3. Incorporar medidas de adaptación y mitigación frente al Cambio Climático.

Estrategias:

- ✓ Delimitación de áreas para la transferencia, aprovechamiento/transformación y disposición final de residuos sólidos De conformidad con la clasificación y los usos del suelo.
- ✓ Definición de predios para ubicar la infraestructura necesaria para la prestación de servicios públicos.
- ✓ Delimitación de áreas para el desarrollo de infraestructura vial de transportes alternativos que contribuyan a la mitigación del cambio climático. y equipamientos necesarios para su funcionamiento.
- ✓ Impulsar la construcción bioclimática y sostenible a través de mecanismos instrumentos de gestión para su incentivo.
- ✓ Reducir la huella de carbono en un 15% en el sector agropecuario, consigo establecer estímulos y alternativas para este fin.
- ✓ Exigir medidas estructurales que promuevan el aprovechamiento de agua lluvia en las edificaciones en el suelo. Al igual que la recirculación de este recurso.
- ✓ Garantizar el goce y disfrute del territorio a través de la consolidación de espacio público rural por medio de las sesiones públicas obligatorias resultantes de los proyectos urbanísticos de los suelos de desarrollo restringido
- ✓ Mantener el índice de espacio público efectivo en 15m² por habitante de los centros poblados rurales.

Política: Gestión del riesgo de desastres naturales área rural

Objetivo 1. Incorporar la Gestión del Riesgo para el área rural según lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015

Estrategias:

- ✓ Delimitación y caracterización de áreas con mayor grado de exposición ante la ocurrencia de fenómenos naturales.
- ✓ Delimitación y georreferenciación de áreas con condición de amenaza y áreas con condición de riesgo para el área rural y centros poblados rurales.
- ✓ Caracterización y categorización de grado de exposición de asentamientos ilegales para evaluar su formalización.

Objetivo 2. Preservar y proteger la vida de los fusagasugueños, así como sus bienes materiales y ambientales.



Estrategias:

- ✓ Priorización de estudios de detalle por remoción en masa, inundación y avenida torrencial en áreas que sean de amenaza alta, o que, debido a la recurrencia de fenómenos naturales lo requieran.
- ✓ Con base en los resultados de los estudios de detalle se deberán llevar a cabo las obras de ingeniería respectiva para mitigar el riesgo o de ser necesario realizar el inventario y posterior reubicación de viviendas en zonas donde el riesgo no sea mitigable.
- ✓ En zonas de amenaza media y alta por fenómenos naturales en donde según lo descrito en el Decreto 1807 se deban adelantar medidas de intervención no estructurales, se llevarán a cabo por parte de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces estrategias de carácter social y ambiental para mitigar el riesgo.
- ✓ Articular con el Plan de Gestión del Riesgo municipal para incorporar las medidas no estructurales necesarias y planteadas dentro del presente documento.

Objetivo 3. Actualizar la norma vigente para áreas de protección por riesgos naturales.

Estrategias:

- ✓ Generar un instrumento técnico y jurídico mediante el cual se pueda delimitar zonas en donde posterior a los resultados de estudios de detalle especificados en el Decreto 1807 de 2014, se determine que es una zona de protección por riesgo no mitigable.

Política: Desarrollo rural integral como eje dinamizador de la economía municipal

Objetivo 1. Promover la utilización de los suelos agropecuarios De conformidad con las potencialidades y restricciones biofísicas y de mercado del territorio con el respeto de la Estructura Ecológica Principal.

Estrategias:

- ✓ Realizar la reconversión de actividades productivas en los suelos agropecuarios De conformidad con las potencialidades y restricciones biofísicas y de mercado.
- ✓ Construcción de equipamientos e infraestructura necesarios para el fortalecimiento de las cadenas productivas con potencial biofísico y económico.
- ✓ Construcción de equipamientos que permitan la transformación de materias primas agropecuarias producidas con potencial biofísico y económico en el territorio rural.
- ✓ Consolidar el área agroindustrial del suelo rural como un epicentro de servicios que promuevan la conformación de una agropolis.

Objetivo 2. Articular funcionalmente el territorio rural por medio del fortalecimiento tecnológico

Estrategias:

- ✓ Construcción de infraestructura para la integración de nuevas tecnologías y herramientas tics que garanticen la conectividad y la innovación para la totalidad de la población rural.

Objetivo 3. Identificar y fortalecer el desarrollo de actividades no agropecuarias asociadas al territorio rural.

Estrategias:

- ✓ Construcción de infraestructura que potencialice el desarrollo de actividades no agropecuarias en el territorio rural.



- ✓ Consolidar los lugares con potencial para el desarrollo de actividades de ecoturismo, turismo de naturaleza, turismo gastronómico, turismo cultural, turismo rural, turismo de aventura, acuaturismo y agroturismo.

Política: Vías rurales como un elemento esencial para la disminución de brechas urbano – rurales

Objetivo 1. Construcción de una malla vial rural acorde a las necesidades de la población rural del municipio.

Estrategias

- ✓ Conformar un circuito vial que permita el transporte de insumos, el cargue y descargue de productos y la unión funcional de las veredas productivas con el área agroindustrial y el área urbana, que permita la configuración de una agrópolis.
- ✓ Gestionar el mantenimiento y adecuación de las vías de segundo y tercer orden presentes en la ruralidad del municipio.
- ✓ Recuperar y/o construir vías terciarias que permitan una movilidad y conectividad adecuada de la totalidad de las veredas del municipio con el casco urbano.
- ✓ Diseñar y construir un sistema de ciclorrutas a lo largo del territorio del sector rural del municipio.

Política: Desarrollo humano rural desde la garantía de los servicios públicos y sociales

Objetivo 1. Asegurar equipamientos que impacten positivamente las dimensiones del ser humano respaldándose en el crecimiento poblacional proyectado para el 2035 en la zona rural de Fusagasugá.

Estrategias

- ✓ Construcción y mejoramiento de los salones comunales multifuncionales para el ejercicio social y cultural en la ruralidad del municipio.
- ✓ Construcción y mejoramiento de la infraestructura educativa en la ruralidad del municipio.
- ✓ Mantenimiento de los centros de salud rurales para garantizar las condiciones necesarias para que estas infraestructuras sean de nivel de complejidad II.
- ✓ Construcción, adecuación y mantenimiento de los equipamientos deportivos según los lineamientos técnicos de los deportes y disciplinas que se practiquen en la ruralidad del municipio
- ✓ Construcción de equipamientos de seguridad rurales que garanticen el orden y la convivencia

Objetivo 2. Garantizar las condiciones espaciales y de infraestructura para materializar los derechos de las mujeres rurales.

Estrategia

- ✓ Construcción de equipamientos en centralidades que garanticen la materialización de los derechos de las mujeres rurales.

Objetivo 3: Apoyar la prestación de los servicios públicos domiciliarios en la ruralidad de Fusagasugá según el crecimiento poblacional proyectado para el 2035.

Estrategias

- ✓ Implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado en la ruralidad del municipio.



- ✓ Implementación de los Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos en la ruralidad del municipio.
- ✓ Mantenimiento de los sistemas actuales para la prestación de servicios públicos domiciliarios en la ruralidad del municipio.
- ✓ Compra de predios para la ubicación de infraestructura asociada a la prestación de servicios públicos domiciliarios en la ruralidad del municipio.
- ✓ Identificación de lugares estratégicos para la generación de puntos vive digital en la ruralidad del municipio.
- ✓ Ejecución de estudios para ampliación de cobertura en la prestación de servicio de recolección de residuos a nivel rural.

Política: Desarrollo económico rural basado en las potencialidades físicas y sociales del territorio

Objetivo 1. Consolidar los servicios turísticos ubicados en la ruralidad de Fusagasugá.

Estrategias:

- ✓ Generación de las condiciones físico-espaciales adecuadas y previas para el desarrollo turístico en las Áreas de Desarrollo Turístico (ADT) del territorio rural de Fusagasugá en diversas modalidades.
- ✓ Construcción y consolidación del sistema de parques públicos y miradores rurales del municipio.
- ✓ Conservación y restauración del sistema de caminos reales ubicados en la ruralidad del municipio.

Objetivo 2. Habilitar en Fusagasugá las actividades industriales de manera organizada y sostenible.

Estrategias:

- ✓ Generación de las condiciones físico-espaciales para la operación de actividades industriales y agroindustriales en las zonas definidas en la ruralidad del municipio.

Política: Generación de norma urbanística que garantice el adecuado uso del territorio rural de Fusagasugá

Objetivo 1: Definir tratamientos urbanísticos en la ruralidad que correspondan a la realidad territorial actual y a la prospectiva del municipio.

Estrategias:

- ✓ Identificar zonas rurales homogéneas, donde se establecerán normativas urbanísticas y directrices que permitan el desarrollo de las actividades presentes en el territorio y su respectiva articulación.
- ✓ Determinar la normativa clara y consecuente con la realidad territorial rural, con el fin de regular los procesos de densificación de centros poblados, suelos rurales suburbanos y las áreas rurales delimitadas para vivienda campestre.
- ✓ Establecer las unidades mínimas de división de la propiedad rural que garanticen el desarrollo de actividades de producción agropecuaria, sin desconocer las dinámicas de la agricultura familiar minifundista y teniendo en cuenta las normas de carácter nacional.

Objetivo 2: Establecer normativas que garanticen suelos rurales de desarrollo restringido sostenibles que velen por el ahorro del recurso hídrico y energético y que promueva la generación de áreas para reforestación con especies nativas.



Estrategia:

- ✓ Incorporar normativas y parámetros para suelos de desarrollo restringido sostenibles que garanticen el ahorro hídrico y energético y que estén en función de las determinantes ambientales del municipio.

Política: Vivienda digna y asequible en la ruralidad

Objetivo 1. Generación y regularización de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, salubridad, disminución y mitigación de riesgos de las viviendas del territorio rural.

Estrategias:

- ✓ Generar las condiciones necesarias para promover el mejoramiento de vivienda rural preexistente.
- ✓ Generar las condiciones para incentivar el desarrollo de vivienda rural acorde a las normas nacionales.

Objetivo 2. Incentivar el desarrollo de vivienda de diversa tipología y en especial de interés social y prioritaria rural

Estrategias:

- ✓ Incentivar el desarrollo de vivienda rural de diversa tipología y diverso estrato socioeconómico con el fin de garantizar diversidad de oferta, acorde a las necesidades de la población local y población migrante o con fines de segunda residencia.
- ✓ Propiciar espacios para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario rural.
- ✓ Establecer normativas urbanísticas que garanticen la construcción de la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria rural.
- ✓ Incentivar el desarrollo y articulación interinstitucional para el desarrollo de vivienda de interés rural.

ARTÍCULO 172. MODELO DE OCUPACIÓN RURAL. El modelo de ocupación se orienta a mantener las condiciones rurales del territorio, en donde se dé prioridad a la protección del recurso hídrico y a la protección de los ecosistemas estratégicos presentes en él, como el área que conforma la denominada Cuenca del río Sumapaz, los ríos Cuja y Chocho, la quebrada Sabaneta, el Cerro Fusacatán y parte de la vereda los Robles, Cañón del Río Panches, Cañón del Río Cuja, Parque Natural Municipal San Rafael, Cerro Gordo, Cerro Mesitas, Cerro Pico de plata, Cerro San Pablo, entre otros elementos naturales en jurisdicción del municipio. Así, como las fuentes hídricas que discurren por el territorio municipal, con la protección de los suelos aptos para la actividad agropecuaria como garantía para la seguridad alimenticia, reconociendo los límites asociados a las zonas de alto riesgo, con la protección, preservación y conservación de los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal.

El modelo se orienta a compatibilizar los usos del suelo rural con las áreas destinadas a vivienda campestre, suelo suburbano, corredores viales, con plena garantía de servicios públicos y compatibilidad con las actividades agropecuaria, agroindustrial y minera, reconociendo y delimitando los centros poblados rurales y dotándolos de equipamientos y servicios que garanticen su sostenibilidad económica, social y ambiental.

ARTÍCULO 173. COMPONENTES DEL MODELO RURAL. Son componentes del modelo de Ordenamiento del suelo rural del municipio de Fusagasugá los siguientes:

- La división Político-Administrativa



- Los sistemas estructurantes del componente rural del POT acorde a la Ley 388 de 1997

ARTÍCULO 174. DIVISIÓN POLÍTICO-ADMINISTRATIVA DEL SUELO RURAL. El territorio rural del municipio tendrá la siguiente división político-administrativa dispuesta en cinco (05) corregimientos y cincuenta y seis (56) veredas así:

Cinco (5) corregimientos dispuestos de la siguiente manera:

Tabla 66. Corregimientos de la división político-administrativa rural con sus respectivos códigos

Corregimiento	Área del Corregimiento (ha)
Corregimiento Oriental	1.770,98
Corregimiento Occidental	2.736,31
Corregimiento Norte	3.134,42
Corregimiento Sur Occidental	4.629,86
Corregimiento Sur Oriental	5.708,37

Los Corregimientos descritos estarán integrados por las veredas que se relacionan en la siguiente tabla:

Tabla 67. Corregimientos y veredas de la división político-administrativa rural con sus respectivos códigos

Nombre de Corregimiento	Código Corregimiento	Nombre Vereda	Código Veredas	Código	Área (ha)
Corregimiento Oriental	01	La Palma	01	01-01	249,04
		El Jordán Alto	02	01-02	101,40
		El Jordán Bajo	03	01-03	208,15
		El Jordán Medio	04	01-04	30,83
		La Palma Baja	05	01-05	107,67
		Pekín II Sector	06	01-06	156,08
		Pekín I Sector	07	01-07	88,34
		Los Sauces	08	01-08	210,08
		Los Sauces I Sector	09	01-09	93,72
		Bethel	10	01-10	199,23
		Mosquera	11	01-11	326,44
Corregimiento Occidental	02	Usatama Rio Blanco	01	02-01	110,66
		Usatama Centro	02	02-02	241,34
		Usatama Baja	03	02-03	167,14
		La Cascada	04	02-04	1,44
		Manga del Charco	05	02-05	121,66
		San José de Piamonte	06	02-06	220,44
		Bosachoque Centro	07	02-07	59,22
		Bosachoque	08	02-08	181,71
		Resguardo Bajo	09	02-09	180,18
		Resguardo	10	02-10	142,43



Nombre de Corregimiento	Código Corregimiento	Nombre Vereda	Código Veredas	Código	Área (ha)
		Cucharal	11	02-11	289,92
		Casa de Lata	12	02-12	199,37
		Novillero	13	02-13	495,41
		La Venta	14	02-14	163,62
		Viena	15	02-15	162,41
Corregimiento Norte	03	Los Robles	01	03-01	1.083,76
		San Rafael	02	03-02	591,96
		La Aguadita	03	03-03	245,13
		Bermejál	04	03-04	351,04
		Usatama Alta	05	03-05	202,11
		Tierra Negra	06	03-06	308,79
		Piamonte	07	03-07	351,63
Corregimiento Sur Occidental	04	Santa María	01	04-01	456,53
		San Antonio	02	04-02	494,12
		Chinauta	03	04-03	2.629,21
		El Triunfo	04	04-04	1.040,90
		Boquerón - El Triunfo	05	04-05	9,10
Corregimiento Sur Oriental	05	La Unión	01	05-01	193,23
		Sardinas	02	05-02	316,61
		La Isla	03	05-03	252,34
		El Espinalito	04	05-04	334,82
		Mesitas	05	05-05	222,07
		Palacios	06	05-06	154,50
		Guayabal	07	05-07	371,13
		El Placer	08	05-08	527,04
		Bóchica El Consuelo	09	05-09	126,68
		Bóchica	10	05-10	282,14
		La Trinidad	11	05-11	254,25
		Guavio Bajo	12	05-12	417,11
		Batán Bajo	13	05-13	257,35
		Guavio Alto	14	05-14	403,40
		El Batán	15	05-15	292,09
		Santa Lucía	16	05-16	476,34
		Batán Alto	17	05-17	201,21
		El Carmen	18	05-18	626,07

PARÁGRAFO 1. Las Juntas de Acción Comunal deberán solicitar a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, los linderos correspondientes para proceder a la actualización de sus estatutos con el acompañamiento de la Secretaría de Gobierno o quien haga sus veces, con el fin de legalizar su situación jurídica y territorial.

CAPÍTULO II.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ

ARTÍCULO 175. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO RURAL. Corresponde a los sistemas estructurantes definidos en el componente general ubicados

en el suelo rural, así como los elementos estructurantes para la funcionalidad de este suelo. Son sistemas estructurantes en el suelo urbano los siguientes:

- Estructura ecológica principal rural
- Sistema de movilidad rural
- Sistema de servicios públicos domiciliarios rurales
- Sistema de equipamientos rurales
- Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural rural
- Sistema de espacio público rural
- Sistema económico principal rural
- Incorporación de la gestión del riesgo en el área rural

ARTÍCULO 176. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL (EEPR). La Estructura Ecológica Principal (EEP) en el suelo rural está conformada por los suelos de conservación y protección ambiental del componente general ubicado dentro del suelo rural. De conformidad con el artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015 es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

Hacen parte de la EEP rural del municipio, las zonas con pendiente (cerros y cañones), los relictos de bosque identificados, los cuerpos de agua con sus nacimientos y rondas hídricas.

Los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal Rural del municipio se relacionan en la siguiente tabla y se encuentra de manera particular definida en el ARTÍCULO 10 y ARTÍCULO 13 del componente general del presente Acuerdo. Los elementos constitutivos de la EEPR se identifican en el plano FR2-ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

Tabla 68. Áreas de Conservación y Protección Ambiental Rural

Clasificación	Categorías del suelo rural	Subcategoría 1	Subcategoría 2	Área (ha)	Porcentaje/Área rural del municipio	Porcentaje/Área total del municipio
Suelo rural	Protección	Áreas de conservación y protección ambiental	Áreas complementarias para la conservación POMCA	260,10	1,49%	1,34%
			Áreas de importancia Ambiental POMCA	880,56	5,03%	4,55%
			Áreas de restauración ecológica POMCA	2.816,63	16,09%	14,55%
			Zona de protección de alto riesgo para la localización de asentamientos	21,80	0,12%	0,11%
			Áreas de restauración y rehabilitación	460,71	2,63%	2,38%
			Áreas de uso sostenible	312,87	1,79%	1,62%
			Áreas forestales protectoras	2.289,28	13,08%	11,83%
			Áreas forestales protectoras - productoras	378,64	2,16%	1,96%
			Rondas hidráulicas de los cuerpos de agua	3.002,64	17,15%	15,51%



Clasificación	Categorías del suelo rural	Subcategoría 1	Subcategoría 2	Área (ha)	Porcentaje/Área rural del municipio	Porcentaje/Área total del municipio
			Zona de recarga de acuíferos	99,75	0,57%	0,52%
Total Áreas de conservación y protección ambiental				10.522,97	60,11%	54,37%
Total suelo rural				17.504,90	100,00%	90,44%
Área total del municipio				19.355,98	-	100,00%

PARÁGRAFO 1. Hacen parte de la EEP los suelos categorizados como protección por amenaza y riesgo alto no mitigable para la localización de asentamientos humanos conforme con lo estipulado en el Numeral 2.3 del artículo 23 del Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, los cuales se identifican en los planos FR02-PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

PARÁGRAFO 2. El establecimiento de la EEPR se orienta a garantizar la preservación de los ecosistemas prestadores de servicios ambientales, proteger las fuentes hídricas, y garantizar acciones de adaptación y mitigación al cambio climático.

ARTÍCULO 177. SISTEMA DE MOVILIDAD RURAL. Se define el sistema de movilidad de la ruralidad, a partir de las vías existentes que se complementan con vías proyectadas; con lo cual se busca conectar el suelo rural agropecuario, con los suelos suburbanos, los suelos para vivienda campestre, los centros poblados y el casco urbano, además de generar conexiones viales con los demás municipios de la provincia del Sumapaz, con los ejes viales del departamento y los del orden nacional.

El sistema de movilidad rural se orienta a la planeación y gestión de la movilidad, bajo los principios de mejoramiento y mantenimiento del estado vial con una mínima afectación de desplazamientos, seguridad vial, movilidad de personas diversamente hábiles, transporte alternativo y de conectividad e interconexión.

ARTÍCULO 178. SISTEMA VIAL RURAL. El sistema vial rural se determina bajo las categorías establecidas en la Ley 1228 del 2008, el cual está constituido por las Vías de primer orden, Vías de segundo orden, Vías de tercer orden, Vías especiales de articulación con suelos de desarrollo restringido, Vías de los centros poblados, Vías rurales complementarias, las Ciclorrutas, las Alamedas y vías peatonales, junto con sus elementos complementarios que garantizan la conexión funcional de los diferentes sectores del municipio, así como su articulación con las áreas urbanas, con la provincia del Sumapaz y demás municipios aledaños.

ARTÍCULO 179. TRATAMIENTOS VIALES RURALES. El sistema vial debe garantizar su desarrollo a través de diferentes tratamientos enfocados a: optimizar, mejorar y desarrollar las condiciones de cada vía, los cuales son definidos de la siguiente manera:

- 1. Ampliación:** incremento en dimensiones de la sección transversal existente de una vía ya sea para calzada vehicular, ciclo-ruta, andenes, entre otros.
- 2. Adecuación:** conjunto de obras civiles que se realizan para ajustar una vía existente a un nuevo perfil vial. (Pavimentación, demarcación, instalación de adoquín, empalmes, montaje de mobiliario, etc.).
- 3. Construcción:** serie de obras civiles que necesita una nueva vía o tramo de vía, que alteran el perfil estratigráfico del suelo intervenido.
- 4. Recuperación:** obras civiles de mantenimiento que se realizan en una vía para devolver sus características originales y así poder ser utilizada.



ARTÍCULO 180. COMPOSICIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL RURAL. La estructura vial rural se indica en los planos FR04-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE RURAL, FR10-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL CENTRO POBLADO LA AGUADITA, FR13-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL CENTRO POBLADO LA CASCADA y FR16-PLANO DE INFRAESTRUCTURA VIAL CENTRO POBLADO PRADERAS DEL MIRADOR.

La caracterización de las vías rurales por tramos con su respectivo nombre, tipología, perfiles, ancho, ciclorruta, tratamiento, plazo, longitud, coordenadas iniciales y finales del sector urbano se encuentra detallada en el *09 - Anexo 9 – Vías existentes y proyectadas del sector urbano y rural*. Adicionalmente, los respectivos Perfiles Viales que conforman la estructura vial se identifican y se definen en el en el plano FR05-PLANO DE PERFILES VIALES RURALES, así mismo su plazo de ejecución se establece en el plano FR05A-PLANO DE VIGENCIAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL RURAL.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces deberá realizar el estudio para definir las reservas viales en el suelo rural en el corto plazo.

PARÁGRAFO 2. Las vías públicas de procesos urbanísticos que no han sido tituladas a nombre del municipio hacen parte del sistema vial en la categoría correspondiente.

PARÁGRAFO 3. Las vías públicas que no cuenten con título de propiedad hacen parte del patrimonio municipal y son imprescriptibles e inajenables y podrán ser intervenidas por las entidades competentes. El municipio deberá realizar el saneamiento de los ejes viales de tercer orden.

ARTÍCULO 181. FAJAS DE RETIRO OBLIGATORIO. Las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión y sus dimensiones se establecen en virtud de lo establecido en la Ley 1228 de 2006 y se indican en lo perfiles del artículo anterior.

PARÁGRAFO 1. Las fajas de retiro obligatorio en vías de tercer orden sobre suelos de desarrollo restringido se determinarán de conformidad con los aislamientos anteriores definidos en la ficha normativa correspondiente.

PARÁGRAFO 2. Para el centro poblado La Aguadita el aislamiento anterior sobre la vía Fusagasugá - Sibaté se exigirá según la norma urbanística definida en la ficha normativa.

ARTÍCULO 182. PERFILES VIALES RURALES. Es la representación gráfica de una vía que esquematiza el corte transversal del conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles. Expresan una jerarquía de tránsito preferencial de los peatones sobre los demás usuarios de la vía, seguido por los medios de transporte no motorizados, el transporte público, el transporte de carga, mixto, especial y finalmente el transporte privado.

Se plantean los perfiles transversales cuyas unidades de medida están indicadas en metros. Los detalles constructivos de las secciones de las vías estarán sujetos a estudios y diseños correspondientes según las condiciones físicas del suelo y la carga vehicular de cada vía, bajo los requerimientos normativos y técnicos vigentes. Su localización se encuentra definida en el plano FR05-PLANO DE PERFILES VIALES RURALES.

Las categorías de la estructura vial y sus correspondientes perfiles en la ruralidad del municipio de Fusagasugá son los que se relacionan a continuación:

2. Vías de segundo orden

De conformidad con el numeral 11 del artículo 1 del Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015, compilado en el Decreto 1077 de 2015 las Vías Intermunicipales o de Segundo Orden se definen como Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.

Se establece como vías de segundo orden, las vías intermunicipales que conectan a Fusagasugá con los municipios de la región.

Para estas vías se plantea el perfil **PVR-02** contempla una faja de retiro obligatorio de 22,5 metros a cada lado de la vía, medidos a partir del eje de la calzada según lo establecido en la Ley 1228 de 2008 y una calzada mínima de 9 metros donde se garanticen dos carriles vehiculares y sus respectivas bermas de seguridad, además de senderos peatonales de 1,5 metros.

Para el tramo de la vía Fusagasugá -Arbeláez zonificado como corredor vial suburbano de servicios de conformidad con lo establecido en la Ley 1228 de 2008 se debe garantizar una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento ambiental, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio, una calzada de desaceleración cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento ambiental y un aislamiento anterior al interior del predio mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante debe ser destinada a estacionamientos y el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso mencionada. La franja de aislamiento ambiental y la calzada de desaceleración deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento ambiental deberá ser empradizada. En los linderos de la franja de aislamiento ambiental con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setas con arbustos o cercas vivas, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.

Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento ambiental y la calzada de desaceleración y los demás elementos exigidos por la autoridad competente, así como los indicados en este artículo.



Figura 29. Perfil PVR-02 de vía de segundo orden.



3. Vías de tercer orden

Según el numeral 12 del artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 las Vías Veredales o de Tercer Orden se definen como Vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas o que unen veredas entre sí.

Se establece como vías de tercer orden, las vías que conectan las veredas del municipio con el suelo urbano y la red vial de primer y segundo orden. Los perfiles viales para las vías de tercer orden son los siguientes:

PVR-03. Este perfil se aplica a las vías que comunican las veredas del municipio con las demás vías que configuran la estructura vial De conformidad con lo indicado en el plano FR05-PERFILES VIALES RURALES. Para este perfil se establece una faja de retiro obligatorio de 15 metros a cada lado de la vía, medidos a partir del eje de la calzada según lo establecido en la Ley 1228 de 2008 y una franja vehicular mínima de 6 metros con senderos peatonales de 2 metros. Para el desarrollo de la franja vehicular se podrá implementar calzadas o placa huellas siempre que se cuenten con los diseños geométricos de cada caso.

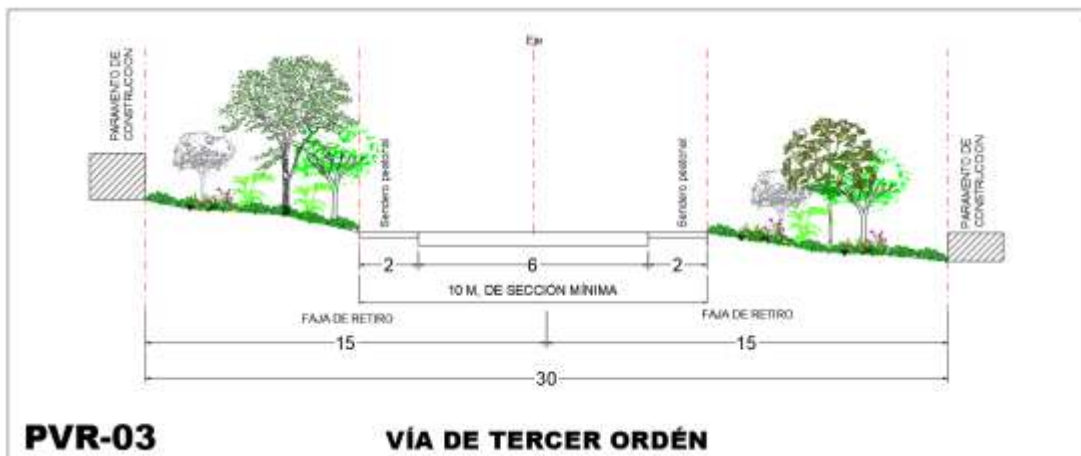


Figura 30. Perfil PVR-03 de vía de tercer orden.

PVR-04. Este perfil se aplica a la vía que comunica la vereda la Trinidad con la vía Fusagasugá- Arbeláez y teniendo en cuenta la importancia en relación con los vehículos que transportan, distribuyen y comercializan productos agropecuarios y de primera necesidad desde el corregimiento suroriental hacia las vías de primer y segundo orden. Para este perfil se establece una faja de retiro obligatorio de 15 metros a cada lado de la vía, medidos a partir del eje de la calzada según lo establecido en la Ley 1228 de 2008 y una franja vehicular mínima de 7 metros con senderos peatonales de 2 metros. Para el desarrollo de la franja vehicular se podrá implementar calzadas o placa huellas siempre que se cuenten con los diseños geométricos de cada caso. También se aplica sobre otras vías rurales de importancia para la conectividad de la ruralidad, De conformidad con el plano FR05-PLANO DE PERFILES VIALES RURALES.

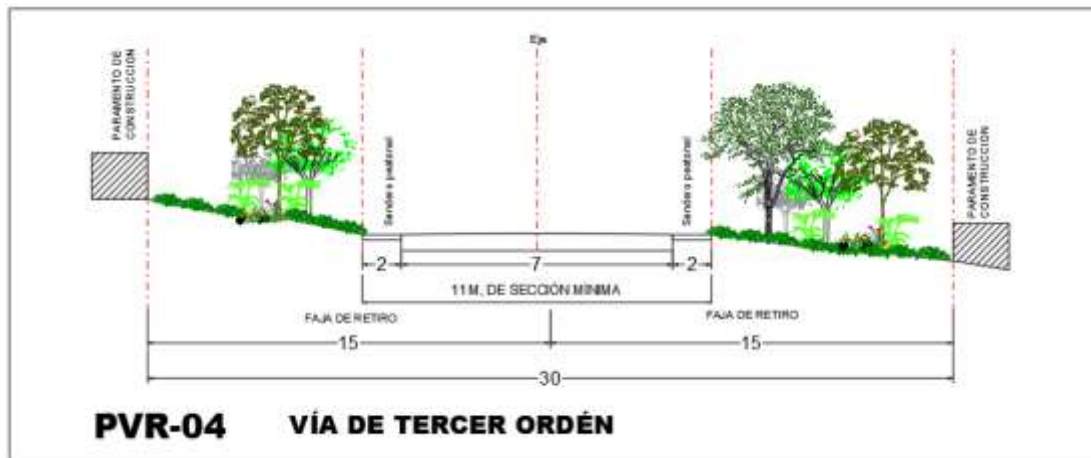


Figura 31. Perfil PVR-04 de vía de tercer orden.

4. Vías especiales de articulación con suelos de desarrollo restringido

Corresponden a vías especiales de articulación con suelo rurales de desarrollo restringido, tienen como objetivo garantizar la movilidad de los habitantes principalmente al interior de suelos suburbanos y que por las condiciones de uso del suelo requieren perfiles con dimensiones y características adaptadas a cada sector. Por ser vías espaciales de articulación con suelos de desarrollo restringido se aplicará la faja de retiro obligatorio en los tramos indicados en el plano FR05-PLANO DE PERFILES VIALES RURALES. Los perfiles viales para estas vías son los siguientes:

PVR-05. Este perfil se aplica a la avenida Ocobos de la vereda Chinauta, con el objetivo de utilizarla como un eje de circulación complementario a la vía nacional que permite conectar el suelo urbano con las vías del sector. Se establece una vía en doble sentido, con amplios andenes para la circulación de peatones, una ciclovía en doble sentido para la circulación de medios de transporte alternativo y una zona verde para el goce y disfrute del paisaje por parte de los usuarios.

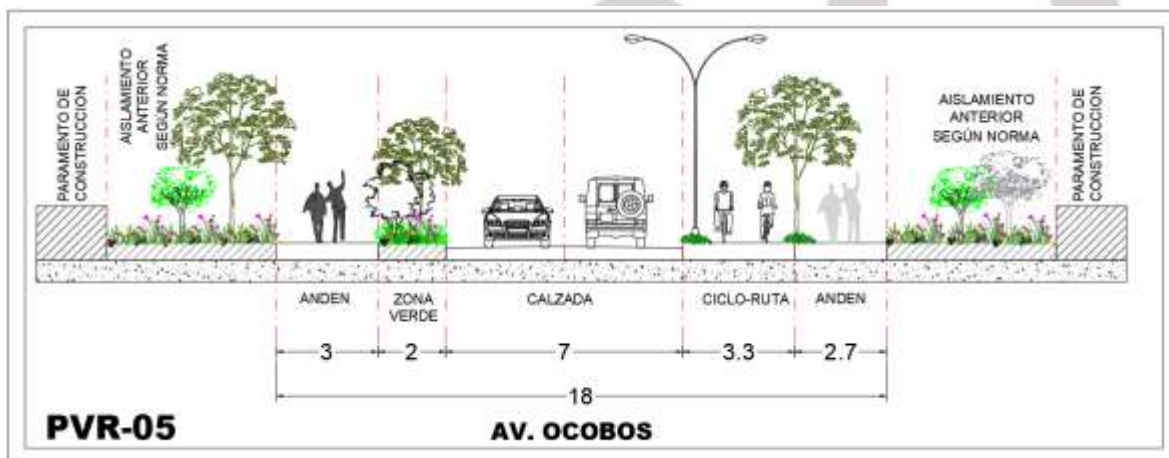


Figura 32. Perfil PVR-05 para Avenida Ocobos.

PVR-06. Este perfil se aplica a vías que cumplen la función de articular los suelos de desarrollo restringido, con la demás estructura vial rural de tal manera que se contribuya al desplazamiento de productos y personas que desarrollen actividades permitidas en suelos suburbanos, vivienda campestre, suelos agroindustriales y los demás según lo definido en el plano FR05-PERFILES VIALES RURALES.

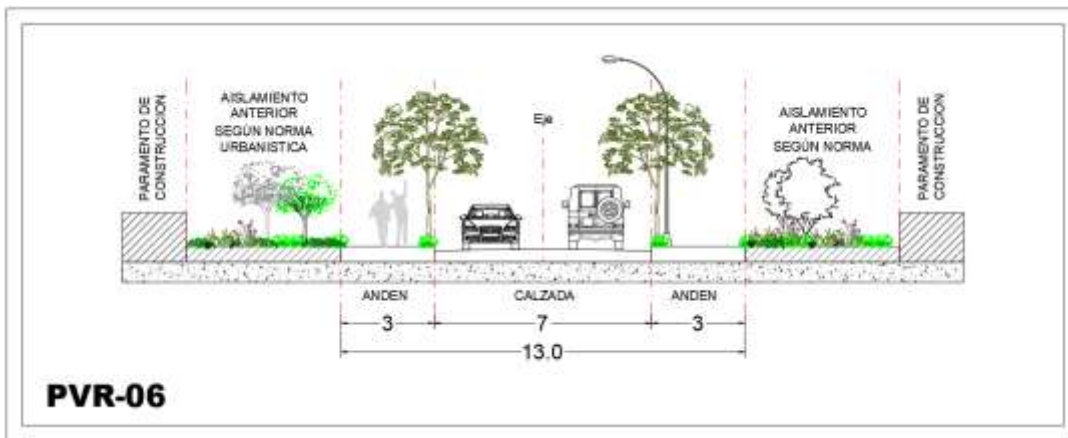


Figura 33. Perfil PVR-06 articulación rural con suelos de desarrollo restringido.

PVR-07. Este perfil se aplica para la proyección de la Avenida Las Palmas en la vereda Novillero, De conformidad con lo definido en el plano FR05-PERFILES VIALES RURALES.

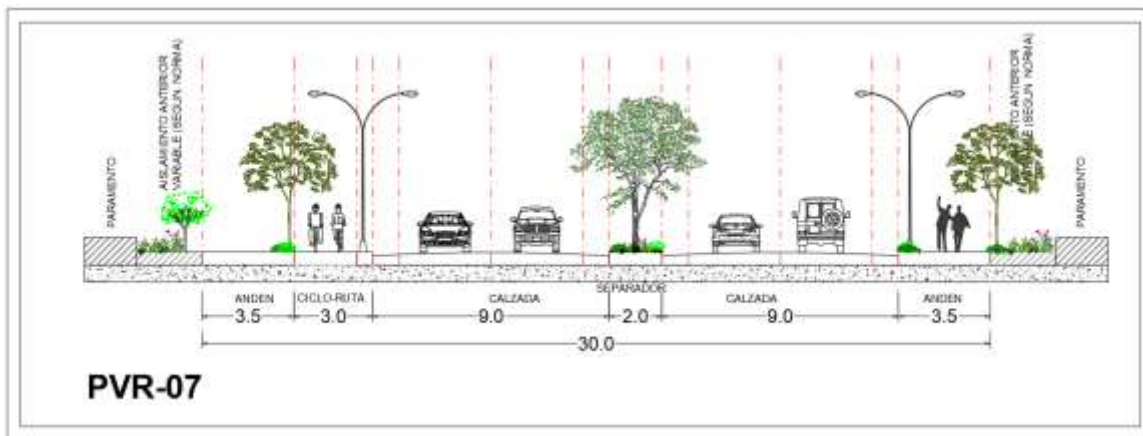


Figura 34. Perfil PVR-07 de la proyección de la Avenida Las Palmas y la vía interna del área suburbana.

PVR-08. Este perfil se aplica para para la construcción de una vía paralela a la vía nacional doble calzada Bogotá - Girardot, en parte del tramo de la variante como se indica en el plano FR05-PLANO DE PERFILES VIALES RURALES, también se aplica para la proyección de la vía que une Avenida Ocobos con el perímetro urbano del municipio, por el sector de Jaibaná y reducir la utilización de la vía nacional.

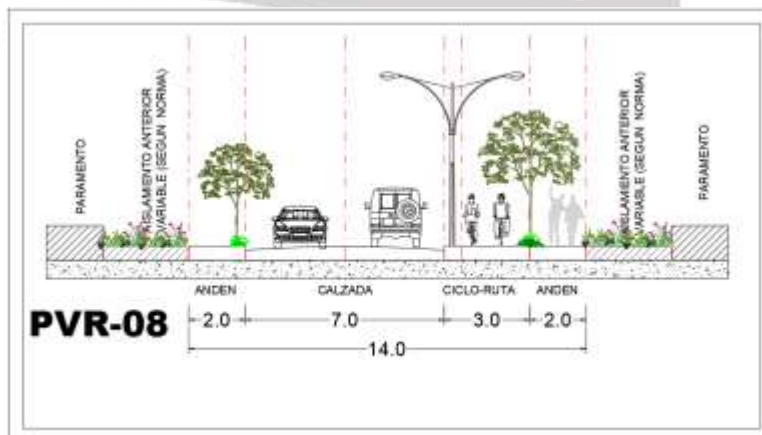


Figura 35. Perfil PVR-08 de la vía paralela a la vía nacional.

5. Vías de los centros poblados

Son las vías que constituyen la estructura vial de los centros poblados rurales y su función es articular la movilidad de dichas concentraciones de población, además de generar la interconexión de estos, con las demás categorías de suelos de las áreas rurales del municipio. Por ser vías internas de los Centros Poblados se aplicará la faja de retiro obligatorio en los tramos indicados en el plano FR05-PLANO DE PERFILES VIALES RURALES.

CPA-01 Corresponde al paso de la vía Fusagasugá – Sibaté en el centro poblado La Aguadita y se configura con una calzada en doble sentido de 7,3 metros de ancho como mínimo y con andenes a lado y lado de la vía de 3 metros de ancho como mínimo. Cuando la distancia entre los paramentos existentes supera los 13,3 metros de ancho el excedente se deberá utilizar para la ampliación del andén o la implementación de bahías de parqueo, así mismo, los andenes deberán contar con el mobiliario y biciparqueaderos necesarios para la atención residente y flotante.

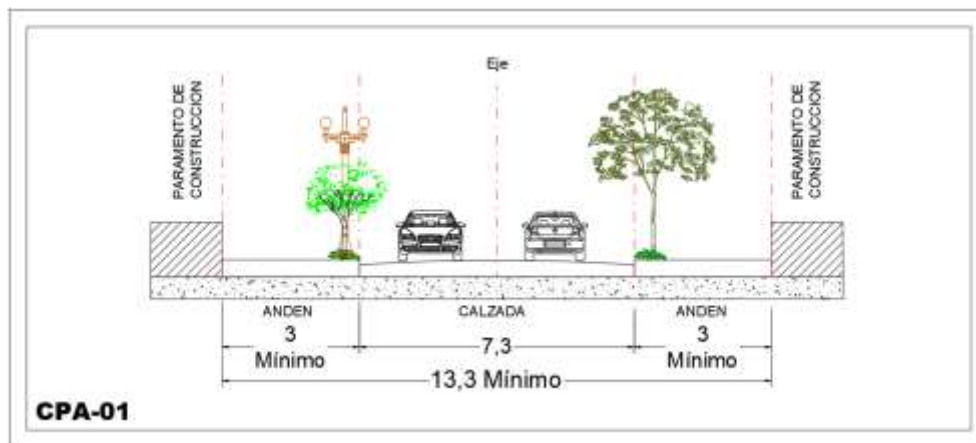


Figura 36. Perfil vial CPA-01 principal para el centro Poblado La Aguadita.

CPA-02 corresponde a las vías internas y de articulación del centro poblado La Aguadita y contiene una calzada en doble sentido de 6 metros de ancho y andenes a lado y lado de 1,5 metros de ancho como mínimo. Cuando la distancia entre los paramentos existentes supera los 9 metros de ancho el excedente se deberá utilizar para la ampliación del andén.

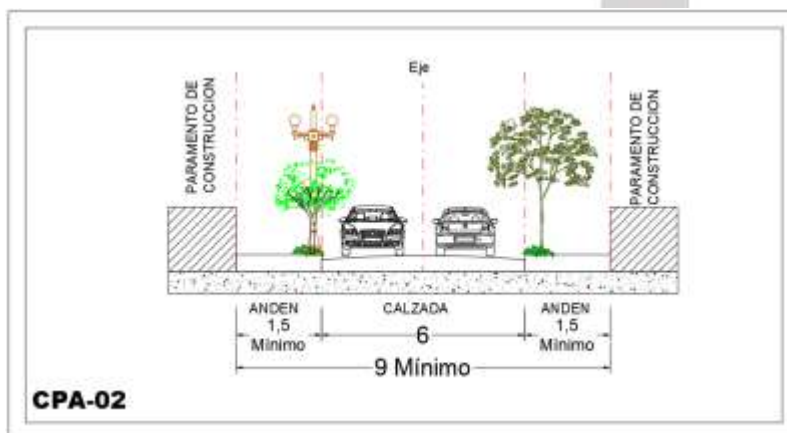


Figura 37. Perfil vial CPA-02 secundario para el centro Poblado La Aguadita.

CPA-03 corresponde a una vía especial interna de una zona consolidada en el centro poblado La Aguadita y contiene una calzada un solo sentido de 3 metros de ancho y andenes a lado y lado de 1,5 metros de ancho como mínimo. Los tramos donde entre los paramentos existentes superan los 6 metros de ancho el excedente se deberá utilizar para la ampliación del andén.

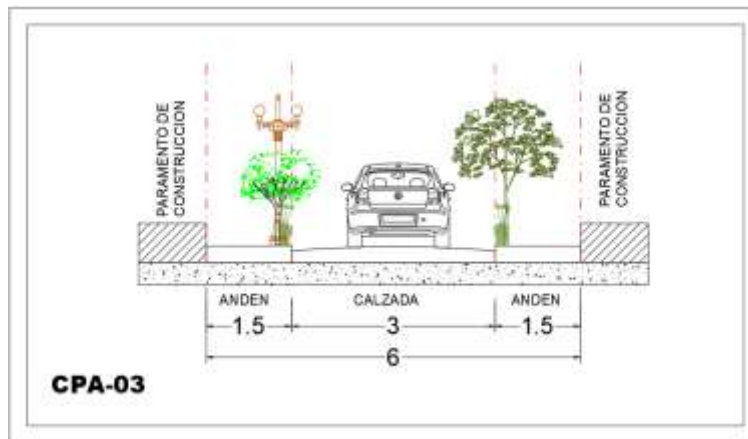


Figura 38. Perfil vial CPA-03 especial para el centro Poblado La Aguadita.

CPC-01 corresponde a las vías internas y de articulación del centro poblado La Cascada, y contiene una calzada en doble sentido de 5 metros de ancho y andenes a lado y lado de la vía con 1.5 metros de ancho.

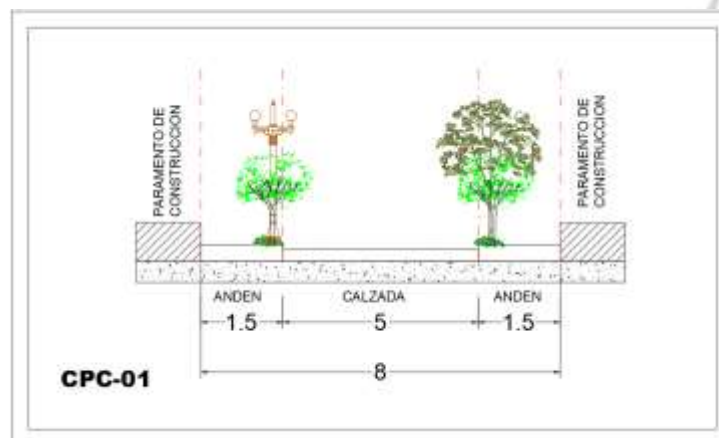


Figura 39. Perfil vial CPC-01 principal para el centro Poblado La Cascada.

CPP-01 corresponde a las vías internas y de articulación del centro Praderas del Mirador, y contiene una calzada en doble sentido de 6 metros de ancho y andenes a lado y lado de la vía con 1.5 metros de ancho.

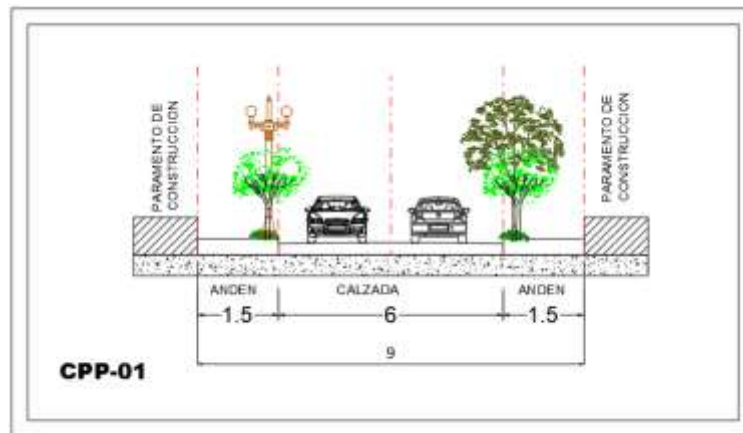


Figura 40. Perfil vial CPP-01 para el centro Praderas del Mirador.

6. Vías rurales complementarias

Se consideran vías rurales complementarias los senderos o vías carretables de acceso a predios y que cumplen la función de complementar la estructura vial rural principal, actuando como conectores entre las fincas y la red vial de primer, segundo y tercer orden para el transporte y abastecimiento de productos propios de la población de los territorios rurales.

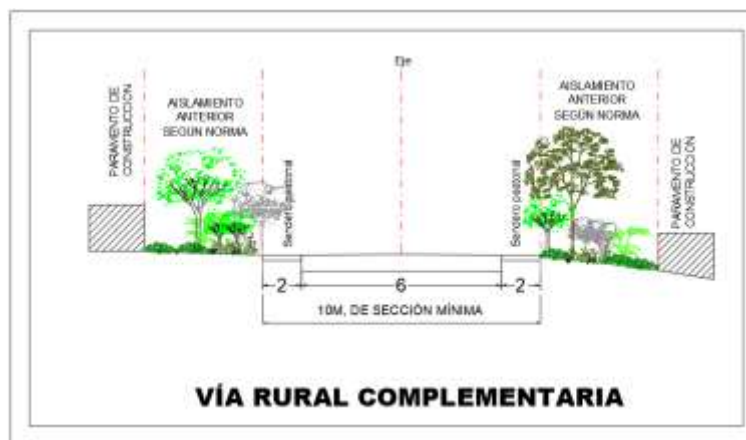


Figura 41. Perfil de las vías rurales complementarias.

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con los resultados del Plan de Movilidad Sostenible y Segura del que trata el ARTÍCULO 92 se deberán, reglamentar, indicar y adecuar las vías para la generación las zonas de cargue y descargue, garantizando en todos los casos la circulación y seguridad peatonal.

PARÁGRAFO 2. La ubicación de la franja destinada para clico ruta se podrá cambiar de constado únicamente soportado en estudios técnicos.

ARTÍCULO 183. COMPETENCIAS DE GESTIÓN E INTERVENCIÓN VIAL. Las vías a cargo de la Nación para su gestión, intervención y desarrollo corresponden a las establecidas en el Decreto del Ministerio de Transporte No. 1735 de 2001 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya, el cual fija la Red Nacional de Carreteras a cargo de la Nación en el Departamento de Cundinamarca. Para la red de carreteras del Departamento se deberán considerar la red vial de segundo y tercer orden establecidas en el Decreto Departamental No. 171 del 2003 o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya. Aquellas que no se contemplan en los actos administrativos mencionados



anteriormente y de conformidad con lo establecido en el presente documento, estarán a cargo del municipio.

PARÁGRAFO 1. Las vías que no han sido tituladas a nombre del municipio y que prestan una función pública hacen parte del sistema vial en la categoría correspondiente y podrán ser intervenidas por las entidades competentes. No obstante, el municipio deberá adelantar los procesos a que haya lugar

PARÁGRAFO 2. Las vías públicas que no cuenten con título de propiedad hacen parte del patrimonio municipal y son imprescriptibles e inajenables y podrán ser intervenidas por las entidades competentes.

PARÁGRAFO 3. Para el desarrollo de la infraestructura vial en suelos en las categorías de protección ambiental se deberá cumplir con las determinantes ambientales y la autoridad ambiental de acuerdo a su competencia definirá la viabilidad de los proyectos cuando corresponda; en caso de que se requiera se deberá tramitar ante las autoridades competentes, las respectivas licencias y permisos ambientales.

PARÁGRAFO 4. La administración municipal deberá realizar la gestión necesaria para garantizar la financiación, intervención y desarrollo de la malla vial que se encuentra a cargo de las entidades del orden departamental y nacional para proyectos de ampliación, mejoramiento, mantenimiento y/o adecuación de los tramos viales que atraviesan la jurisdicción del municipio.

ARTÍCULO 184. SISTEMA DE TRANSPORTE RURAL. Se define como el conjunto de elementos de infraestructura, equipos, sistemas, señales, paraderos, vehículos, estaciones e infraestructura vial destinadas y utilizadas para la realización de los desplazamientos o viajes en el territorio. Estos elementos buscan la eficiente y continua prestación de servicio de los diferentes tipos de transporte que existen en el municipio.

PARÁGRAFO 1. Se deberá realizar la actualización del Plan de Movilidad Sostenible y Segura del que trata el ARTÍCULO 92 para así lograr la integración multimodal de los sistemas de transporte motorizados y no motorizados, a partir de la definición de una red jerarquizada y la localización de nodos de interconexión de escala rural y regional, que logren mejorar el acceso, la cobertura y complementariedad de los sistemas. Así como la integración de las Tecnologías de Información y Comunicación.

PARÁGRAFO 2. Se deberá consolidar un modelo sostenible de transporte público articulado con los equipamientos rurales y los medios alternativos de movilidad como la bicicleta, en un enfoque que supera su uso exclusivamente recreativo para incluirla como un sistema complementario de movilidad vinculado a una red de ciclorrutas rurales.

También se deberá consolidar un sistema de transporte de carga y logística multimodal sostenible y articulado con las infraestructuras logísticas especializadas, los centros de consolidación y desconsolidación, las áreas generadoras, receptoras y distribuidoras de carga, en el cual se permita el uso de los medios alternativos de movilidad como la bicicleta para facilitar soluciones de última milla en la distribución de mercancías.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Movilidad o quien haga sus veces, deberá adoptar mediante acto administrativo soluciones en materia de paraderos de transporte público rural en el corto plazo. Los cuáles serán entendidos como bahías, que no deberán ocupar calzadas viales y/o andenes.



PARÁGRAFO 4. El municipio deberá priorizar la movilidad peatonal, relacionándola directamente con el espacio público y permitiendo la consolidación de circuitos peatonales en determinadas áreas de la ciudad.

PARÁGRAFO 5. El estacionamiento temporal sobre vías públicas es una actuación pública en que se permita el aprovechamiento económico del espacio público.

PARÁGRAFO 6. El Plan Maestro de espacio público deberá garantizar que el amoblamiento complementario a las zonas de estacionamiento temporal, tales como señalización, no debe obstaculizar el libre tránsito peatonal, para lo cual se deberá definir una franja de circulación mínima.

PARÁGRAFO 7. La adecuación de las bahías de parqueo no debe afectar el espacio público peatonal, zonas verdes, antejardines y los elementos del sistema vial.

ARTÍCULO 185. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS RURALES.

Hacen parte del sistema de servicios públicos del área rural del municipio de Fusagasugá los subsistemas de aprovisionamiento de agua, de Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales, de Tratamiento y disposición de Residuos Sólidos y RCD, de gas domiciliario, de Energía y de Telecomunicaciones, los cuales tendrán en cuenta los parámetros y sustentos normativos expuestos a continuación:

1. Subsistema de aprovisionamiento de agua

De conformidad con lo dispuesto por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, el sistema de abastecimiento de agua en las zonas rurales deberá ser suministrado de manera autónoma por medio de acueductos veredales comunitarios, administrados por las comunidades organizadas de forma solidaria. Hacen parte del sistema de aprovisionamiento de agua de la ruralidad:

- Los acueductos legalmente constituidos y adscritos ante la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.
- Los sistemas de abastecimiento particulares

Los sistemas de abastecimiento que no estén debidamente registrados ante la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios serán apoyados por la administración municipal para su formalización, con una razón social equivalente, ampliación y construcción de los trenes de tratamiento adecuados para su distribución.

El municipio deberá realizar la gestión para ampliar la cobertura hacia el sector suroriental del Municipio específicamente las veredas Batán, Santa Lucía y el Carmen, de igual forma, para las veredas altas del Norte San Rafael, Los Robles y La Aguadita.

Los prestadores del servicio deberán tramitar los respectivos permisos ambientales definidos en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que haya lugar y cumplir con los requerimientos técnicos definidos en el Decreto 1898 de 2016, Resolución 330 de 2017, Resolución 844 de 2018 y Decreto 1688 de 2020 o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. Los prestadores del servicio de acueducto podrán asociarse y unificar los sistemas de abastecimiento con el fin de optimizar y mejorar la prestación del servicio, siempre y cuando se dé cumplimiento a los requisitos técnicos y normativos definidos por las anteriores normas y el Decreto 1077 de 2015.

De igual forma los prestadores deberán cumplir las responsabilidades dispuestas en el artículo 9 del Decreto 1575 de 2007, durante su operación deberán cumplir con los valores máximos aceptable frente a las características físicas y químicas del agua para



consumo humano definidas en la Resolución 2115 de 2007 o en aquella norma que la adicione, modifique, o sustituya. Deberán garantizar a sus usuarios el líquido en las condiciones exigibles por la normativa actual en cuanto a calidad, cantidad y permanencia del servicio. Deberán formular e implementar los Programas de Uso Eficiente y Ahorro del Agua en adelante PUEAA para optimización de la prestación del servicio.

Las construcciones desarrolladas en los polígonos definidos como suburbanos y vivienda campestre deberán en su diseño contar con elementos para la captación y almacenamiento de aguas lluvias, como medida de adaptación al fenómeno de cambio climático, para ser utilizada para riego de jardines, mantenimiento de zonas verdes entre otros usos posibles.

2. Subsistema de Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales

Para la vivienda rural dispersa la disposición de aguas residuales se realizará a través de soluciones individuales de saneamiento o pozos sépticos que cumplan con los parámetros técnicos definidos por las Resoluciones 330 de 2017 y 844 de 2018.

Toda edificación, concentración de edificaciones o desarrollo urbanístico, turístico o industrial, localizado fuera del área de cobertura del sistema de alcantarillado público, deberá dotarse de sistemas de recolección y tratamiento de residuos líquidos y deberá contar con el respectivo permiso de vertimiento tal como lo define el artículo 31 del Decreto 3930 de 2010 previo al licenciamiento urbanístico y construcción del sistema, en cumplimiento a los límites máximos permisibles definidos por la Resolución 631 de marzo de 2015, adicionalmente deberán garantizar los aislamientos para mitigar emisiones de olores ofensivos y ruido definidos en el RAS o aquella norma que lo adicione, modifique, o sustituya.

Las construcciones que se encuentren en los polígonos definidos para vivienda campestre y suburbanos deberán construir su propio sistema de tratamiento, así mismo, tramitar los respectivos permisos ambientales ante la autoridad ambiental competente previo al licenciamiento urbanístico y construcción del sistema, en cumplimiento a los límites máximos permisibles definidos por la Resolución 631 de marzo de 2015, adicionalmente deberán garantizar los aislamientos para mitigar emisiones de olores ofensivos y ruido definidos en el RAS o aquella norma que lo adicione, modifique, o sustituya.

Los desarrollos de agrupaciones de vivienda, usos comerciales, turísticos y de servicios en el sector de Chinauta deberán garantizar sistemas de tratamiento de aguas residuales acordes con la normatividad vigente y podrán conectarse a las redes existentes de alcantarillado una vez se encuentre en operación la PTAR La Venta- Chinauta con previo estudio y autorización por parte de EMSERFUSA o quien haga sus veces.

No se permite el vertimiento de aguas negras, grises o excretas a fuentes superficiales, suelo, acuíferos, ecosistemas estratégicos o suelos de protección sin previo tratamiento y permiso de vertimientos emitido por la Autoridad Ambiental competente.

Una vez se aprueben los respectivos PSMV, por parte de la CAR y se adopten los PMAA, se deberán construir los sistemas de tratamiento correspondientes a las áreas aferentes de La Venta-Chinauta y los centros poblados La Aguadita y Praderas del Mirador, para así garantizar los objetivos de calidad de la Cuenca del Río Sumapaz.

3. Subsistema de Tratamiento y disposición de Residuos Sólidos y RCD

Dando cumplimiento al Decreto 1232 de 2020 compilado en el Decreto 1077 de 2015, se definen las áreas de determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y saneamiento básico consignadas en el ARTÍCULO 53.

En la ruralidad se generan envases de pesticidas y fertilizantes que pese al programa de recolección Campo Limpio, convergen en una problemática de salud pública por falencia de centros de almacenamiento temporal definidos en el ARTÍCULO 53 y se requiere de otros programas para la gestión integral de RESPEL. Por lo anterior, deberán disponerse adecuadamente por un gestor autorizado que cuente con los permisos ambientales para disposición o tratamiento y el municipio deberá designar de un centro de acopio en las veredas para la disposición transitoria y posterior recolección de estos y cumplir con los requerimientos del artículo 25, literal a) del Decreto 4741 de 2005 compilado en el Decreto 1076 de 2015 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, en cuanto al manejo adecuado de RESPEL.

Para el manejo de escombros o RCD, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Resolución 472 de 2017 y en el artículo 4 de la Resolución 541 de 1994.

La restauración paisajística de los sitios de disposición final de RCD anteriormente conocidos como escombreras se dará conforme al Programa de Manejo Ambiental de RCD aprobado por la autoridad ambiental bajo los lineamientos definidos en las Resoluciones 472 de 2017 y 1257 de 2021 o aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

En aquellos predios destinados para la disposición final de RCD cuando se cumpla con la etapa de abandono del PMA correspondiente deberán realizarse estudios geotécnicos para desarrollar cualquier tipo de proyecto urbanístico que requiera licencia de construcción y deberán cumplir con el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

4. Subsistema de gas domiciliario

Las empresas prestadoras del servicio de gas domiciliario prestarán el servicio de gas domiciliario en zona rural. La ampliación y construcción de nuevas redes estará sujeta al diseño y obra por parte de la entidad encargada del suministro, garantizando la gestión predial y su respectiva construcción bajo las normas técnicas de calidad y protección.

De igual forma, las viviendas rurales dispersas que no cuenten con cobertura ni redes principales cercanas para su conexión podrán usar Gas Licuado del Petróleo en adelante GLP distribuido por empresas autorizadas.

Los proyectos urbanísticos deben garantizar las servidumbres necesarias para que en éstas se realicen las ampliaciones de cobertura a las que haya lugar.

5. Subsistema de Energía

Las empresas prestadoras del servicio de energía prestarán el servicio en la zona rural. La empresa prestadora deberá indicar al municipio las áreas de afectación por sistemas de alta tensión y su reglamentación, para garantizar las servidumbres o afectaciones de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) y la normatividad del POT y en concordancia con el Decreto 1232 de 2020, en cuanto a inoponibilidad de los POT frente a proyectos de interés nacional en materia de proyectos de energía eléctrica.



De conformidad con el RETIE del 2013 expedido por la Resolución N° 90708 del 30 de agosto de 2013 del Ministerio de Minas y Energía, en el apartado 2.2 Zonas de servidumbre, se definen las siguientes áreas de servidumbre, cuyo centro es el eje de la línea:

En estas áreas de aislamiento no se permitirá la construcción de viviendas, siembra de árboles o cualquier otra infraestructura. Pueden ser utilizadas como separadores viales. Estas áreas deben permanecer despejadas para permitir el adecuado mantenimiento de la red.

En cuanto a la infraestructura existente en el territorio del municipio necesaria para la prestación del servicio de energía eléctrica es necesario articular la modernización de las redes eléctricas, la reubicación de torres de alta tensión, la adecuación y construcción de las estructuras de cimentación y en general todas las actividades necesarias para mantener y mejorar las líneas de alta tensión.

Dentro del suelo rural se podrán implementar sistemas de alumbrado y energía sostenible, que promuevan el uso de energías alternativas como la energía solar.

6. Subsistema de Telecomunicaciones

El sistema de tecnologías de la información y las comunicaciones está conformado por elementos como las comunicaciones fija y alámbrica, la comunicación móvil y los servicios de Internet, y los telecentros comunitarios. Ello agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos de torres y antenas, estaciones terrestres y demás elementos auxiliares de conexión de las redes para servicios de telecomunicaciones.

Para la prestación del servicio de tecnologías de información y las comunicaciones y de conformidad con la Ley 1341 de 2009 y el Decreto 1078 de 2015, el Sistema de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones - TIC se asocia al conjunto de redes, infraestructura, equipamientos y demás elementos. Estos servicios deberán ser garantizados por los prestadores en las zonas compatibles y condicionadas para la instalación de antenas de comunicaciones establecido en el régimen de usos sin que causen daño en la salud humana o animal.

Para la ubicación de las antenas de telecomunicaciones se priorizará el uso del espacio público en cualquier categoría del suelo rural, siempre y cuando este esté disponible, no obstaculice la movilidad y cumpla con las normas técnicas y respectivas autorizaciones para la intervención, uso y aprovechamiento del espacio público en suelo rural. Para su instalación en predios privados se requieren aislamientos anterior, posterior y laterales de 15 m medidos desde los bordes exteriores de la estructura y no se permitirá su ubicación dentro o sobre construcciones o edificaciones.

Cuando la instalación de las antenas se realice sobre cualquiera de las categorías de protección y conservación ambiental se deberá coordinar con la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces, los estudios necesarios para su ubicación.

Las antenas de telecomunicaciones deberán prever sistemas de camuflaje, que no irrumpen el paisaje y se incorporen como parte de él, de forma tal que no causen impactos paisajísticos y visuales negativos.

Cuando la ubicación de las antenas requiera obras adicionales para su instalación se deberá exigir la respectiva licencia de construcción.



PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Infraestructura y la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quienes hagan sus veces generarán programas de fortalecimiento, mejoramiento integral y apoyo para los sistemas de abastecimiento y acueductos Veredales.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Agricultura y Ambiente y la Secretaría de Planeación evaluarán la necesidad y pertinencia de ubicación de Bancos Municipales de Agua BAMA para el abastecimiento de zonas rurales conforme a los lineamientos establecidos por la CAR para la respectiva compra de predios para este fin.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces, deberá gestionar como mínimo dos jornadas anuales de recolección de envases de agroquímicos y pesticidas a nivel rural.

PARÁGRAFO 4. La Oficina TIC y Transformación Digital o quien haga sus veces realizará el estudio para la instalación de puntos de conexión wifi para los habitantes del sector rural del municipio.

ARTÍCULO 186. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS RURALES. Corresponde a los equipamientos ubicados en la ruralidad del municipio de Fusagasugá necesarios para el desarrollo de las diferentes actividades de la comunidad, los predios para usos institucionales tendrán como funcionalidad la prestación de servicios de bienestar social, educación, salud y abastecimiento, los cuales se encuentran delimitados en el plano FR1-REGLAMENTACION DEL SUELO RURAL, sus coordenadas y datos específicos se definen en el 03 - Anexo 3 - Equipamientos Urbano y Rural que hace parte integral de este Acuerdo. El Sistema de equipamientos rural se define a continuación:

- 1. Equipamientos de Bienestar Social:** Corresponden a aquellos destinados a actividades multifuncionales para la satisfacción de las necesidades sociales, culturales, deportivas, recreativas, culto, transporte, administrativas y de seguridad de la población rural del municipio. Su arquitectura incorporará soluciones de accesibilidad con el objetivo de tener equipamientos aptos para los ciudadanos rurales que cuentan con alguna discapacidad.
- 2. Equipamientos de Educación:** Corresponden a aquellos destinados a la satisfacción de las necesidades de escolaridad de la población, tales como Instituciones de educación inicial, preescolar, básica y media, Instituciones de educación técnica, Instituciones de educación tecnológica, Instituciones de educación superior, Instituciones de educación para el trabajo y desarrollo humano, Instituciones de enseñanza deportiva y recreativa, Instituciones de enseñanza cultural y Centros de investigación.
- 3. Equipamientos de Salud:** Corresponden a aquellos destinados a la satisfacción de las necesidades básicas sociales de salud tales como Hospitales, Clínicas, Centros de consulta y diagnóstico médico u odontológico (De cualquier nivel), Centros de Salud, Centros de Salud Especializados, Centros o clínicas terapéuticas, Centros o clínicas dedicadas a la medicina alternativa.
- 4. Equipamientos de Abastecimiento:** Corresponden a aquellos destinados a la prestación de servicios de soporte a la economía del municipio, tales como plazas de mercado, centros de acopio los cuales brindan soporte para el abastecimiento de la alimentación de la población.



PARÁGRAFO 1. El licenciamiento, desarrollo urbanístico y construcción de los equipamientos adoptará los parámetros establecidos en las normas técnicas de construcción correspondientes, las directrices y lineamientos que apliquen para cada tipología.

PARÁGRAFO 2. Los datos catastrales de los equipamientos están sujetos a actualizaciones y rectificaciones por parte de la entidad catastral competente.

PARÁGRAFO 3. El municipio realizará las acciones correspondientes para la titulación y/o adquisición de los predios para equipamientos que no son de su propiedad, a través de los diferentes mecanismos de gestión y financiación correspondientes para cada caso en específico.

PARÁGRAFO 4. Deberá garantizarse el espacio requerido para la construcción de escenarios deportivos en los Equipamientos de Educación, que a la vez servirán a los habitantes de las veredas en donde ellos se ubican.

PARÁGRAFO 5. Los requerimientos para definir los sitios en donde operarán a futuro los establecimientos de salud o las necesidades de Cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias deberán prever lo consignado en el Capítulo IV de la Ley 9 de 1979 y sus Decretos reglamentarios, así como lo previsto en los temas de infraestructura definidos en la Ley 100 de 1993 y la Ley 715 de 2012. Se deberá tener en cuenta los contenidos de las Resoluciones del Ministerio de Salud 4445 y 5042 de 1996 y el Decreto 2240 del mismo año, así como la Resolución 2003 de 2014 en donde se determina la habilitación de infraestructura hospitalaria. Se deberá cumplir con la Resolución Min Salud 14861 de 1985, Ley 361 de 1997, Ley 1346 de 2009, relacionadas con accesibilidad a los centros de salud o edificaciones públicas.

PARÁGRAFO 6. Para la construcción de los establecimientos educativos se acogerán los lineamientos y recomendaciones que sobre diseño y recomendaciones para construcción de establecimientos educativos ha definido el Ministerio de Educación Nacional bajo el programa Colegio 10: Lineamientos y recomendaciones para el diseño arquitectónico del colegio de jornada única. De igual forma para esta tipología de establecimientos, deberá incorporarse los requisitos expuestos en la norma técnica colombiana NTC 6799 de 2016. Para el caso de mantenimiento de instituciones educativas, se deberá tener en cuenta los lineamientos expuestos en el Manual de uso, conservación y mantenimiento de infraestructura educativa del Ministerio de Educación Nacional 2015.

ARTÍCULO 187. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN LA RURALIDAD. Son equipamientos esenciales y específicos que se requieren para el desarrollo integral del sistema de equipamientos en la ruralidad que a continuación se describen:

1. Equipamientos estructurantes del componente general en la ruralidad

Son los equipamientos definidos en el componente general de este Acuerdo, que tienen un carácter estructurante en el modelo de ocupación territorial del municipio que se ubican en suelo rural y corresponden a:

- Centro de Innovación y Tecnología Agroindustrial del Sumapaz
- Planta de Beneficio Animal
- Plaza Mayorista
- Cementerio Municipal
- Cárcel Municipal
- Terminal de Transportes Regional



- Centro Regional Integral de Respuesta (CRIR)

2. Equipamientos estructurantes del componente rural

Son equipamientos específicos en la ruralidad los que se describen a continuación:

a. CASAS DE LA MUJER RURAL. El municipio de Fusagasugá gestionará, construirá y/o adecuará parte de los equipamientos de bienestar social de las veredas Bosachoque, La Trinidad, Santa Lucía, Chinauta y La Aguadita para la prestación de servicios enfocados en la garantía de los derechos de la mujer y la equidad de género.

b. CENTRO DE ENCUENTROS Y TRADICIONES DE LA AGUADITA. El municipio de Fusagasugá gestionará, construirá y/o adecuará la infraestructura de la Plaza de Toros actualmente ubicada en el Centro Poblado La Aguadita para la prestación de servicios culturales en función del Área de Desarrollo Turístico ubicada allí.

c. CENTRO DE ACOPIO TEMPORAL. El municipio de Fusagasugá gestionará y construirá la infraestructura de un centro de acopio temporal en la vereda La Trinidad. Esta infraestructura servirá de manera temporal no solo para el acopio, sino para la clasificación y posible transformación de las materias primas producidas en las veredas del corregimiento suroriental.

d. LUDOTECAS RURALES. El municipio de Fusagasugá gestionará, construirá y/o adecuará en parte de los equipamientos de bienestar social, ludotecas para la estimulación y desarrollo físico y mental de la población rural del municipio en las veredas Bosachoque, La Trinidad, Santa Lucía, Chinauta y La Aguadita.

e. CENTRO DE BIENESTAR ANIMAL. La Ley 2054 de 2020 en el artículo 119 establece que los municipios deberán, de conformidad con su capacidad financiera, determinar un lugar seguro, centro de bienestar animal, albergues municipales para fauna, hogar de paso público, u otro a donde se llevarán los animales domésticos que se encuentran deambulando en el espacio público.

La Secretaría de Agricultura y Ambiente gestionará la construcción del Centro de Bienestar Animal en el predio identificado con código catastral 252900001000000110295000000000 y matrícula inmobiliaria 157-37022, ubicado en la vereda Guavio Bajo en el corto plazo de este Plan.

f. HOGAR GERONTOLÓGICO. La administración municipal gestionará la construcción del Hogar Gerontológico en las áreas destinadas para los equipamientos de bienestar social del corregimiento suroccidental.

PARÁGRAFO 1. Todos los equipamientos sin excepción deben cumplir con los estándares urbanísticos básicos definidos en el Decreto 798 de 2010 compilado en el Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. Los plazos para la ejecución de cada uno de estos proyectos se encuentran definidos en la Matriz de Programas y Proyectos – Programa de Ejecución y deberán cumplir con las normas establecidas en la presente revisión y ajuste del POT.

PARÁGRAFO 3. Los equipamientos anteriormente descritos podrán prestar su servicio a los demás municipios de la provincia o la región, mediante convenios suscritos con estos.



ARTÍCULO 188. DETERMINANTES PARA LOS EQUIPAMIENTOS DE CULTO EN SUELO RURAL. Los licenciamientos para este tipo de actividades se podrán desarrollar en los suelos donde estén permitidos los usos de Comercio y Servicios Rurales Grupo 2 y 3. A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, los equipamientos religiosos y de culto que estén llevando a cabo actividades religiosas y de culto en zonas distintas, podrán seguir desarrollando su actividad garantizando la mitigación de los impactos ocasionados por el ruido, las aglomeraciones y la movilidad, de tal forma que no se perturbe la convivencia ciudadana.

PARÁGRAFO 1. El municipio deberá elaborar el Plan Maestro de Equipamientos de Culto para el suelo urbano y rural en el corto plazo una vez adoptada la presente revisión y ajuste del POT. Este instrumento deberá realizar el inventario de los predios que desarrollan actividades religiosas y de culto, la reglamentación para la construcción, adecuación y garantizar el ejercicio del derecho a profesar libremente la religión y a difundirla de manera individual y colectiva de manera segura, minimizando los riesgos ambientales y la vulnerabilidad asociados a la localización, construcción y actividades realizadas en los equipamientos de culto. Asimismo, pretenderá la armonía con el ambiente y el entorno social. Para tal fin, el plan buscará garantizar el acceso de la feligresía a los equipamientos, mediante una distribución equilibrada de los mismos en condiciones de seguridad, accesibilidad, permanencia y calidad, en armonía con la estrategia de ordenamiento territorial de la ciudad de Fusagasugá.

PARÁGRAFO 2. El Plan Maestro de Equipamientos de Culto deberá incluir como mínimo la formulación de una metodología para el inventario de los predios donde se desarrollan actividades religiosas y de culto, y elaborar el inventario dentro de las actividades y resultados de corto plazo; se deberá alinear con la política integral de libertad religiosa de cultos y de conciencia, contemplar la gestión de riesgo como eje estructurante y el equilibrio y estructuración de los territorios. Se deberán contemplar como mínimo las escalas vecinales, zonales y municipales en la estructuración de normas y restricciones a los equipamientos de culto, e incluir como mínimo las categorías de equipamientos de rito, equipamientos de formación y equipamientos de residencia de las comunidades religiosas responsables, Condiciones de localización para equipamientos de culto y las prohibiciones para la localización de los equipamientos de culto.

ARTÍCULO 189. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL RURAL. Se reconocen como inmuebles de patrimonio en suelo rural del municipio de Fusagasugá los establecidos en el ARTÍCULO 13 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 190. CAMINOS REALES EN SUELO RURAL. Se reconoce como patrimonio municipal los caminos reales definidos en el ARTÍCULO 23 del presente Acuerdo.

Los caminos reales en la ruralidad identificados en el plano FR4-INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE RURAL se reconocen como parte del patrimonio cultural y arquitectónico.

ARTÍCULO 191. DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO EN LA RURALIDAD. Hacen parte del espacio público rural los siguientes elementos en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1504 de 1998 compilado en el Decreto 1077 de 2015:



Tabla 69. Elementos de Espacio público Rural.

Elementos del espacio público Rural				
Elemento		Descripción		
Elementos constitutivos	Constitutivos naturales	Parque Natural San Rafael	Río Barroblanco	
		Cuchilla La Aguadita (cerros Fusacatán, Cruz Grande y Cruz Chiquita)	Río Cuja	
		Zonas de protección de Alta Pendiente (cañones de río Cuja y Panche)	Río Batán	
		Cerro Pico de Plata	Río Guavio	
		Cerro Gordo (el canasto/ la petaca)	Otras zonas: nacederos de agua, rondas hídricas, humedales, relictos de bosque, entre otros.	
		Cerro San Pablo		
		Cerro Mesitas		
	Constitutivos artificiales o construidos:	Sección que conforma los perfiles viales peatonales y vehiculares	Plazas y plazoletas	
		Cruces o intersecciones	Escenarios culturales y deportivos	
		Fuentes ornamentales	Murales	
		Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos	Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que su localización y condiciones ambientales y paisajísticas	
		Accidentes geográficos	Antejardines de propiedad privada	
	Elementos Complementarios	Vegetación natural e intervenida	Arborización	Jardines
			Arboles	Matorrales
Césped			Arbustos	

ARTÍCULO 192. SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL RURAL. Fusagasugá en su sector rural tendrá como ejes estructurales de su crecimiento económico los sectores de la agroindustria, turismo, economía del cuidado y la salud, educación e industrial que tendrán la siguiente distribución en el territorio:

1. Clúster agroindustrial

Se establece el suelo suburbano agroindustrial ubicado en la vereda Resguardo Bajo consolidando una Agrópolis regional que tendrá como objetivo potencializar las actividades agropecuarias desarrolladas en el municipio y en la región del Sumapaz, no solo desde un ámbito de acopio y distribución, sino desde la transformación, innovación e investigación de las cadenas que presentan atributos para promover el desarrollo económico de los habitantes rurales y la población en general.

La delimitación del clúster agroindustrial se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.



2. Clúster del turismo

En la zona rural se consolidará, aprovechará y administrará sosteniblemente los productos turísticos relacionados con el ecoturismo, turismo de naturaleza, turismo gastronómico, turismo cultural y de patrimonio, turismo rural, turismo de aventura y agroturismo, desde la definición de Áreas de Desarrollo Turístico en adelante ADT, como espacios geográficamente delimitados en los que el uso del suelo es primordialmente para el desarrollo de actividades turísticas.

Las ADT podrán declararse como Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario por parte del Concejo Municipal con previo visto bueno del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para que con base en la declaratoria se realice la afectación del uso del suelo para garantizar el desarrollo prioritario de actividades turísticas, el apoyo local en la dotación a esas áreas de servicios públicos e infraestructura básica y el establecimiento de exenciones sobre los tributos en dichas áreas, de conformidad con lo definido en el artículo 35 de la Ley 1558 de 2012 aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

La delimitación del clúster del turismo se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL. Se establecen como ADT del sector rural las siguientes:

a. Área de Desarrollo Turístico ADT Chinauta

Se establece como la zona que tendrá la mayor cantidad de empresas, actividades y productos turísticos del municipio. Se deberá promover la hotelería de cuatro o más estrellas, los centros vacacionales, los parques recreativos orientados al aprovechamiento sostenible del paisaje y los atractivos ecosistémicos, el viverismo, las actividades turísticas relacionadas con caminatas ecológicas, el turismo en bicicleta, las montadas a caballo, el avistamiento de aves y senderismo.

Esta ADT estará ubicada en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios definida en el polígono que se indica en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL, en medio de un sistema de parques públicos rurales, miradores hacia el Cañon de Chinauta-Boquerón y demás proyectos turísticos de Gran Escala de la Provincia del Sumapaz.

b. Área de Desarrollo Turístico ADT Aguadita – San Rafael

Se establece como un punto turístico dentro del municipio, por su ubicación estratégica entre la vía Fusagasugá-Sibaté y sus potencialidades turísticas por ser un epicentro de cría y venta de truchas y parada obligatoria de las personas que practican ciclismo, además, por la conexión del centro poblado La Aguadita al Parque San Rafael, área de conservación ambiental y principal atractivo ecoturístico de la zona.

Esta ADT será un corredor gastronómico que aprovechará la cría de trucha, así como de los otros productos de las veredas del corregimiento Norte y también, será una parada turística enfocada al tema del ciclismo, convirtiéndose en un lugar especializado en servicios para los ciclistas que transiten la vía.

La infraestructura de la Plaza de Toros será aprovechada para convertirse en un recinto ferial que contribuya con la dinamización económica y comercial del sector. La ADT se ubicará en el polígono que se indica en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.



c. Área de Desarrollo Turístico ADT Cascada

Se establece como punto turístico de Fusagasugá de la vía Panamericana, convirtiéndolo en un epicentro de servicios gastronómicos y de venta de artesanías. Se deberá garantizar la homogeneidad de su urbanismo con el uso de plantas en los exteriores y colores homogéneos en sus fachadas y espacio público.

Esta ADT se ubicará en el centro poblado La Cascada definido en el polígono que se indica en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.

d. Área de Desarrollo Turístico ADT Cuja – Mosquera

Se establece como el complemento en el sector rural del recorrido turístico que parte del Área de Desarrollo Turístico Manuel Humberto Cárdenas hasta el Área de Desarrollo Turístico Tierragrata – Cuja y Área de Actividades Creativas y Culturales Tierra grata – Cuja.

En esta ADT se deberá incentivar el ecoturismo y turismo de naturaleza, aprovechando el ecosistema presente en la cuenca del Rio Cuja y su proximidad con el casco urbano debido a la conexión que genera el camino al Cuja.

Esta ADT se ubicará en el polígono que se indica en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.

3. Clúster de la economía del cuidado y la salud (CECS)

Las oportunidades económicas que trae consigo la economía del cuidado y la salud, entendiendo la inversión de la pirámide poblacional y la capacidad que tiene el municipio de ofertar estos servicios en la Provincia del Sumapaz, justifican la definición de polígonos en dónde se concentren actividades económicas relacionadas con el clúster de la economía del cuidado y la salud en adelante CECS.

La delimitación del clúster de la economía del cuidado y la salud se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL. Se reconocen como CECS del sector rural las siguientes:

a. Área CECS Panamericana

Se establece como un área enfocada a los servicios propios de la economía del cuidado y la salud promoviendo la generación de una oferta de empleo formal cualificado que contribuye al crecimiento económico del municipio.

Se deberá propender por el aprovechamiento del tránsito masivo de vehículos de la vía Panamericana, dándole una connotación de vitrina comercial al Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios y al Suelo suburbano de comercio y servicios.

Esta área CECS se ubicará en los predios que estén contenidos en la zonificación que se muestra en el polígono del plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.

4. Clúster de educación

Se deberá perfilar el clúster de educación como el lugar propicio para concentrar las actividades económicas relacionadas con educación superior, estimulando la creación de



la primera ciudadela universitaria de la Provincia del Sumapaz, privilegiada con su ubicación estratégica sobre la vía Panamericana.

La delimitación del clúster de educación se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.

5. Clúster Industrial

El suelo suburbano industrial deberá destinarse para actividades industriales de bajo impacto. La delimitación del clúster industrial se encuentra definida en el plano FG01A-PLANO DE SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL.

PARÁGRAFO 1. En las zonas de protección ambiental, sólo se permitirán actividades de ecoturismo, etnoturismo, turismo de aventura, parques temáticos asociados a la protección de los recursos naturales y zonas de camping regidas por los respectivos planes de manejo de cada área.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con el artículo 23 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, los concejos municipales, por iniciativa de la Administración Municipal, previo concepto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, o por iniciativa de este último, podrán declarar como atractivos turísticos de utilidad pública e interés social aquellas zonas urbanas, de expansión o rurales, ecosistemas, paisajes, plazas, vías, monumentos, construcciones y otros que deban desarrollarse con sujeción a planes especiales, adquirirse por el Estado o preservarse, restaurarse o reconstruirse, que igualmente deberán ser incluidos en el renglón turístico del siguiente plan de desarrollo municipal.

En todo caso, en la declaratoria de atractivo turístico se garantizarán los derechos adquiridos y las situaciones jurídicas de carácter particular y concreto en tanto estén vigentes o hayan sido consolidadas adoptando las medidas de manejo correspondientes.

Los efectos de la declaratoria de atractivo turístico serán los contenidos en el artículo 24 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO 3. Para los proyectos turísticos especiales de que trata el Decreto 1155 de 2020, deberán dar cumplimiento a las normas urbanísticas definidas en el POT o surtir los procedimientos definidos en el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997; en caso de requerirse modificación excepcional como lo establece el artículo 2.2.4.10.2.5 del Decreto 1155 de 2020, el interesado suministrará la información respectiva y acordará con el municipio los mecanismos de cooperación para adelantar dicha modificación.

PARÁGRAFO 4. Se podrán establecer puntos de control turístico previo concepto favorable emitido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, De conformidad con el artículo 25 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, en los accesos a los sitios y atractivos turísticos declarados por el Concejo Municipal, con el fin de promover el cumplimiento de las capacidades de carga o límites establecidos para la protección de los atractivos turísticos, de conformidad con el reglamento que para este efecto expida el respectivo concejo municipal.

La tarifa que establezca el Concejo Municipal, para el punto de control turístico será proporcional y admitirá criterios distributivos, por ejemplo, tarifas diferenciales que,



en todo caso, no podrán superar el equivalente a dos salarios mínimos legales diarios, y se aplicará a los turistas y excursionistas que ingresen al sitio y/o atractivo turístico.

PARÁGRAFO 5. De conformidad con el artículo 25 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, los recursos que se obtengan por concepto del punto de control turístico formarán parte del presupuesto de rentas y gastos del municipio y se destinarán exclusivamente a mejorar, adecuar, mantener, conservar o salvaguardar los atractivos turísticos del municipio, así como al funcionamiento del punto de control turístico con miras a su sostenibilidad.

En la reglamentación que expida el concejo municipal, estarán exentos de la tarifa que se establezca para el punto de control turístico los habitantes en los territorios colindantes con el atractivo y las personas con discapacidad.

PARÁGRAFO 6. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 2068 de 2020 que modifica la Ley 300 de 1996 y aquellas normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, el municipio articulará estrategias de sostenibilidad y protección ambiental de los destinos y atractivos turísticos en trabajo conjunto con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y se vinculará a la Iniciativa Mundial de Turismo y Plásticos, liderada por la Organización Mundial del Turismo y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, con el objetivo de fomentar la sostenibilidad y la protección ambiental de los destinos y atractivos turísticos.

PARÁGRAFO 7. De conformidad con el artículo 264 de la Ley 1955 de 2019 que modifica el artículo 18 de la Ley 300 de 1996 o aquellas que la modifiquen, complementen o sustituyan, para la ejecución de la infraestructura de Proyectos Turísticos Especiales en las áreas de desarrollo turístico prioritario localizadas en suelo rural se requerirá tramitar previamente ante la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales en adelante ANLA el PMA que incluya de manera detallada las medidas y actividades para prevenir, mitigar, corregir o compensar los posibles impactos ambientales que se puedan generar con la ejecución de dicha infraestructura. De ser necesario, la ANLA previo concepto de la autoridad ambiental regional correspondiente, otorgará los permisos ambientales para el uso de los recursos naturales requeridos para la ejecución y funcionamiento de dicha infraestructura turística.

PARÁGRAFO 8. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 2068 de 2020 que modifica la Ley 300 de 1996 y aquellas normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, el municipio en la vigencia de esta revisión y ajuste del POT, articulará estrategias de sostenibilidad y protección ambiental de los destinos y atractivos turísticos en trabajo conjunto con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y se vinculará a la Iniciativa Mundial de Turismo y Plásticos, liderada por la Organización Mundial del Turismo y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, con el objetivo de fomentar la sostenibilidad y la protección ambiental de los destinos y atractivos turísticos.

PARÁGRAFO 9. Con el propósito de fortalecer y consolidar los clústeres a los que se refiere este artículo, en el marco de la reglamentación del presente Acuerdo, la administración municipal adoptará las condiciones normativas e incentivos diferenciales para el fortalecimiento de las actividades productivas de acuerdo con las vocaciones de los distintos territorios.

PARÁGRAFO 10. La Oficina de Turismo y la Secretaría de Cultura, o quienes hagan sus veces, en coordinación con la Secretaría de Planeación, o quien haga sus veces,



presentarán al Concejo Municipal en el corto plazo el proyecto de Acuerdo para reglamentar la actividad turística, en especial lo dispuesto en los parágrafos 2, 4 y 5 del presente artículo, así como definir la localización de las infraestructuras turísticas, las condiciones normativas y sus características. Lo cual deberá tener concordancia con lo establecido en el Acuerdo 027 de 2022 referente al Plan de Desarrollo Turístico del municipio.

CAPÍTULO III. CLASIFICACIÓN, ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 193. ACTIVIDADES COMERCIALES, DE SERVICIOS EN SUELO RURAL. Corresponden al intercambio de bienes y servicios comerciales e institucionales. Se dividen en grupos según su impacto e intensidad sobre el Suelo Rural del municipio De conformidad con la siguiente clasificación:

1. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector rural. Se desarrollan en locales adecuados o en edificaciones residenciales. Estos establecimientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones.
- Para el desarrollo de estas actividades se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes independiente al de la vivienda.
- Las canchas de tejo y boli-rana podrán funcionar, siempre y cuando su localización, se realice a una distancia no menor de 5 m respecto de los linderos del predio y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. Se permite el consumo de bebidas alcohólicas en estos establecimientos, siempre y cuando se ajuste a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.
- En las tiendas de víveres y abarrotes y en aquellas en donde se presten servicios gastronómicos, se permite el consumo de bebidas alcohólicas en estos establecimientos, siempre y cuando se ajuste a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.

Pertencen al Comercio y Servicios Rural Grupo 1, las siguientes actividades:

- a. Tienda de víveres y abarrotes; Servicios gastronómicos.
- b. Canchas de tejo y boli-rana.
- c. Venta y elaboración de artesanías.
- d. Glamping

2. Comercio y Servicios Rurales Grupo 2. Se desarrollan en locales adecuados o en edificaciones residenciales o de servicios que deben garantizar la mitigación del impacto ambiental, social y urbanístico, a través del cumplimiento de los parámetros establecidos en el respectivo licenciamiento que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Requieren de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodegaje.
- Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.



- Se debe definir acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
- Funcionan en horarios establecidos por la administración municipal.
- Los campos deportivos podrán funcionar, siempre y cuando su localización, se realice a una distancia no menor de 5 metros respecto de los linderos del predio y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. El funcionamiento de este uso debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.
- Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio y estos no se podrán ubicar sobre los aislamientos.
- En los Restaurantes, se autoriza la venta y consumo de bebidas alcohólicas en el establecimiento, como bebida acompañante.

Pertencen al Comercio y Servicios Rurales 2, las siguientes actividades:

- a. Servicios de salud:** Servicios de salud de nivel I; Centros geriátricos, gerontológicos, Instituciones dedicadas al cuidado de personas mayores y/o discapacitadas; Farmacias y Droguerías.
- b. Servicios educativos:** Instituciones de educación inicial, preescolar, básica y media.
- c. Servicios turísticos:** Hoteles, Moteles y Hostales; Centros vacacionales y/o recreacionales; Zonas de camping; Restaurantes; Parques temáticos y de atracciones; Centros de formación, operadores y actividades de información turística y hotelera; Supermercados; Cajeros.
- d. Servicios recreativos y personales:** Salones de juegos; Campos deportivos; Spa; Salas de belleza; Gimnasios.
- e. Otros servicios:** Venta de alimentos y bebidas al detal; Servicios de actividades religiosas y de cultos; Estaciones de servicio, servitecas y centros de mecánica especializados; Venta de insumos y maquinaria agropecuaria.

3. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión. Deben garantizar la mitigación del impacto ambiental, social y urbanístico, a través del cumplimiento de los parámetros establecidos en el respectivo licenciamiento además de aquellas actividades comerciales que requieren localización especial y medidas apropiadas de implantación, que mitiguen los impactos generados. Estos establecimientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Requiere infraestructuras individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
- Funcionan en horarios establecidos por la administración municipal.
- Requiere la construcción de vías de desaceleración, para su conexión con vías de primer orden, así como áreas de parqueo, carga y descarga.
- Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico y ambiental que requiere soluciones particulares para cada caso, en temas asociados a accesibilidad (vehicular y peatonal), servicios públicos.
- Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.
- En los Restaurantes, se autoriza la venta y consumo de bebidas alcohólicas en el establecimiento, como bebida acompañante.



Pertencen al Comercio y Servicios Rurales Grupo 3, las siguientes actividades:

- a. Servicios de salud:** Centros geriátricos, gerontológicos, Instituciones dedicadas al cuidado de personas mayores y/o discapacitadas; Hospitales, Clínicas, Centros de consulta y diagnóstico médico u odontológico (Nivel II, III y IV); Centros de salud especializados; Centros de medicina estética y asociados; Centros o clínicas terapéuticas; Centros o clínicas dedicadas a la medicina alternativa; Centros de asistencia social, rehabilitación y reposo; Instituciones dedicadas a la terapia alternativa; Empresas, entidades o centros de atención del sector farmacéutico; Farmacias y Droguerías; Instituciones dedicadas a la investigación médica o farmacéutica; Actividades comerciales complementarias.
- b. Servicios educativos:** Instituciones de educación inicial, preescolar, básica y media; Instituciones de educación técnica; Instituciones de educación tecnológica; Instituciones de educación superior; Instituciones de educación para el trabajo y desarrollo humano; Instituciones de enseñanza deportiva y recreativa; Instituciones de enseñanza cultural; Centros de investigación y desarrollo tecnológico.
- c. Servicios turísticos:** Hoteles y Hostales; Centros vacacionales y/o recreacionales; Centros comerciales; Almacenes por departamentos; Centros de eventos y convenciones; Zonas de camping; Restaurantes; Parques temáticos y de atracciones; Centros de formación, operadores y actividades de información turística y hotelera; Plazoletas comerciales; Supermercados; Cajeros.
- d. Otros servicios:** Estaciones de servicio, servitecas y centros de mecánica especializados; Talleres de ornamentación y metalmecánica; Carpinterías; Concesionarios de automóviles; Almacenamiento, depósitos y bodegas para los servicios logísticos.

PARÁGRAFO 1. Los servicios de comercio y servicios podrán desarrollar actividades comerciales conexas.

ARTÍCULO 194. ACTIVIDADES INDUSTRIALES. Corresponden a las áreas dedicadas a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Corresponde a las industrias que no presentan impactos ambientales o que su impacto ambiental es bajo o mitigable y se encuentran dentro de la zonificación de las áreas suburbanas industriales o agroindustriales del modelo de ocupación rural y deberán cumplir con los parámetros normativos establecidos en las fichas normativas del área suburbana industrial o agroindustrial según el caso que aplique.

Pertencen a las Industrias de Bajo Impacto, las siguientes actividades:

- a.** Bodegaje
- b.** Industria artesanal
- c.** Fabricación papel y cartón.
- d.** Fabricación de envases, empaques y de embalajes.
- e.** Fabricación y Ensamble de medios de transporte
- f.** Fabricación de artículos de madera, carpintería y ebanistería.
- g.** Fabricación de fibras sintéticas y artificiales.
- h.** Fabricación de herramientas y artículos de ferretería.
- i.** Fabricación de colchones y otros productos relacionados.
- j.** Fabricación de artículos para la práctica deportiva
- k.** Fabricación de maquinaria.
- l.** Fabricación de aparatos eléctricos, electrónicos, electrodomésticos, de irradiación, magnéticos, ópticos, médicos, odontológicos, fotográficos.



- m.** Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico.
- n.** Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares, tintas para impresión y masillas.
- o.** Transformación de materiales.
- p.** Almacenamiento y distribución de GLP.

PARÁGRAFO 1. En el caso de la Agroindustria, esta se entenderá de conformidad con el concepto de la FAO como *“La actividad que permite aumentar el valor agregado de la producción de las economías campesinas, a través de la ejecución de tareas de postproducción, tales como la selección, el lavado, la clasificación, el almacenamiento, la conservación, la transformación, el empaque, el transporte y la comercialización, de productos agropecuarios, del mar y del bosque”*.

ARTÍCULO 195. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. Las categorías y las áreas que conforman el área rural del municipio de Fusagasugá se clasifican de conformidad con lo establecido en el Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015, así:

- Categorías de protección:
 - Áreas de conservación y protección ambiental
 - Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales
 - Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural
 - Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico
 - Áreas de amenaza y riesgo

- Categorías de desarrollo restringido:
 - Áreas para vivienda campestre
 - Suelos suburbanos
 - Centros poblados rurales
 - Áreas para la localización de equipamientos

ARTÍCULO 196. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL. La zonificación y los usos del suelo para el área rural del municipio de Fusagasugá son los que se exponen de conformidad con el Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015 y que en los artículos siguientes se definen.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación reglamentará, en un plazo no mayor a ocho (8) meses contados a partir de la expedición del presente Acuerdo, los parámetros y condiciones para mitigar los impactos entre usos en cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido en suelo rural definidos en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. El municipio de Fusagasugá en garantía de la soberanía alimentaria y en protección de la identidad, cultura y economía campesina, así como la protección de los bienes de uso común promoverá la constitución de Zonas de Reserva Campesina u otras figuras de ordenamiento territorial en suelo rural, para lo cual coordinará con las organizaciones campesinas, la Agencia Nacional de Tierras o quien haga sus veces y las demás entidades involucradas en el proceso.



SUBCAPÍTULO 1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL

ARTÍCULO 197. ZONAS QUE CONSTITUYEN LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL. De conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, el suelo de protección del municipio de Fusagasugá, está constituido por las zonas y áreas de terreno localizados en suelo rural, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Se consideran suelos de protección del municipio de Fusagasugá, de conformidad con el artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto 1077 de 2015 las áreas que se exponen en los siguientes artículos:

ARTÍCULO 198. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL RURAL. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de conformidad con la legislación vigente. Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas en el ARTÍCULO 10 e identificadas en el plano FR02- PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL.

PARÁGRAFO 3. Debido a que se consideran parte del contenido estructural, la norma urbanística asociada a las áreas de conservación y protección ambiental rural se encuentra definida en el CAPÍTULO III SUBCAPÍTULO 1 el referente a la NORMA URBANÍSTICA ASOCIADA A LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 199. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES. De conformidad con el parágrafo del artículo 3 del Decreto 097 de 2006, el Decreto 3600 de 2007, compilados en el artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto 1077 de 2015, incluye los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

En la zona rural del municipio de Fusagasugá, se protegen las actividades agropecuarias presentes en el territorio, se redelimitan las zonas de protección ambiental en el Acuerdo 029 de 2001 y se incorporan a las Áreas de Producción Agrícola, Ganadera y Explotación de Recursos Naturales.

Para las Áreas de Producción Agrícola, Ganadera y Explotación de Recursos Naturales se establecen los siguientes usos rurales:

1. Áreas Agropecuarias Semi-intensivas o semi-mecanizadas

Esta zona comprende el área definida en el plano FR3-CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y tendrá los usos que se muestran identifican en la Ficha Normativa FN-20

Tabla 70. Ficha normativa N-20. ÁREAS AGROPECUARIAS SEMI-INTENSIVAS O SEMI-MECANIZADAS

Áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas
Descripción
Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica de las clases III y IV; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente



Áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas	
profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.	
Usos	
Uso Principal	Uso agropecuario tradicional a semi-intensivo o semi-mecanizado y uso forestal protector - productor.
Usos Compatible	Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Infraestructura Vial. Bancos Municipales de Agua (BAMA). Viveros. Granjas avícolas, porcícolas, cunícolas, apícolas o demás especies menores. Silvicultura. Ganadería. Piscicultura. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Vivienda rural dispersa. Equipamientos relacionados con los usos principales.
Usos Condicionados	Cultivos de flores. Agroindustria. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Minería. Centro de Bienestar Animal. Infraestructura para servicios públicos domiciliarios municipales, acueductos y sistemas de tratamiento de aguas residuales asociados a los usos principales, compatibles y condicionados.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Parámetros normativos	
Unidad mínima de actuación	Unidad agrícola familiar (UAF)
Unidad Mínima de Subdivisión	Unidad agrícola familiar (UAF)
Densidad	1 vivienda por predio
Índice de Ocupación máximo sobre área neta	0,2
Índice de Construcción máximo para uso Residencial	0,3
Índice de Construcción máximo para usos Comerciales y de Servicios.	0,4
Tipología de vivienda	Vivienda rural dispersa
Aislamiento anterior mínimo	10 m
Aislamiento posterior mínimo	10 m
Aislamientos laterales mínimo	5 m
Número máximo de pisos para desarrollos residenciales	Máximo 2
Número máximo de pisos para desarrollos comerciales y de servicios	Máximo 3
Índice de Reforestación	Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio al mantenimiento de las coberturas forestales o naturales protectoras. De forma agrupada o en su defecto bajo el esquema de cercas vivas.
Cerramientos	En cerca viva y en caso de que el predio colinde con categorías de desarrollo restringido podrá usar malla/reja garantizando el 90% de visibilidad y una altura máxima de 2.50 m. Sobre las vías de primer y segundo orden el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio.
Condicionamiento de los usos en las áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Si el desarrollo se encuentra en zonas con condición de amenaza o condición riesgo, es requisito indispensable la realización de estudios de detalle, bajo las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya. 2. El uso de maquinaria pesada para las tareas propias de la actividad agropecuaria deberá propender por prácticas que no generen procesos erosivos. 3. Los predios no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada como la Unidad Agrícola Familiar – UAF, De conformidad con lo establecido en el Plano FR6-UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR. 4. Todo predio rural con frente sobre vías de segundo y tercer orden deberá cumplir con la faja de retiro obligatoria y no será exigible el aislamiento anterior. 	



Áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas

5. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
6. Las solicitudes de Licencias Urbanísticas que se adelanten en los polígonos destinados para áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas deberán presentar la solución de servicios públicos domiciliarios, De conformidad con lo establecido en la Ley 388 del 97, Ley 99 de 1993, Ley 142 de 1994, Decreto 1898 de 2016, Resolución 330 de 2017, Decreto 890 de 2017 y Resolución 844 de 2018 o las normas que las adicionen, complementen o sustituyan. Pueden configurarse bajo esquemas asociativos, diferenciales o soluciones individuales de saneamiento definidos en la normativa vigente.
7. Para la construcción de viviendas u otra infraestructura o equipamientos en zonas rurales en las que no se cuente con disponibilidad de servicios de acueducto o alcantarillado, se podrán emplear soluciones alternativas de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico que cumplan con los requisitos técnicos establecidos para estas soluciones en el RAS Resolución 330 de 2017. La certificación como solución alternativa será emitida por el municipio conforme a lo establecido en el párrafo 3 del artículo 2.3.7.1.3.1. Adopción de soluciones alternativas en zonas rurales del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 1688 de 2020.
8. Las viviendas dispersas que no puedan conectarse a los servicios de acueducto, alcantarillado y/o aseo, o a soluciones colectivas de agua, deberán contar con soluciones individuales de agua y saneamiento básico, según lo previsto en la Resolución 844 de 2018, el Decreto 890 de 2017 y en la Resolución 179 de 2017 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Para las viviendas dispersas localizadas en áreas rurales con soluciones individuales de saneamiento básico para la gestión de sus aguas residuales domésticas definidos, tales como sistemas sépticos y que cumplan desde su diseño con los parámetros definidos en el RAS Resolución 330 de 2017, no requerirán de la obtención del permiso de vertimientos.
9. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas no podrán verter a drenajes superficiales directos o indirectos sin previo tratamiento, deberán generar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con lo dispuesto en el artículo 183 de la Resolución 330 de 2017 frente a las distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados.
10. Deberá promover la minimización y reúso del recurso hídrico. Podrá hacer recirculación y/o reúso de las aguas residuales según lo definido en la Resolución 1256 de 2021 o aquella norma que lo adicione, complemente o sustituya.
11. El suelo destinado para áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos para el Sector D. Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
12. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas deberán tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que apliquen.
13. Las granjas avícolas y porcícolas podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes y deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos – PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 cuando a estos hubiese lugar.
14. Se permite la construcción de la vivienda del propietario y cuidandero y todo tipo de infraestructura conexas a la actividad agropecuaria, siempre y cuando no sobrepase los índices de ocupación y construcción establecidos en esta ficha. La cual no puede ser construidas en zonas de alto riesgo no mitigable o en su defecto, en áreas de alto y mediano riesgo, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces definirá acorde a la normativa vigente la exigencia de estudios estructurales de ser necesarios o las medidas estructurales y condiciones para la construcción.
15. Se deberá contar con licencia de construcción para el establecimiento de la vivienda del propietario y cuidandero y todo tipo de infraestructura conexas a la actividad agropecuaria.
16. Toda infraestructura deberá cumplir con la norma sismorresistente vigente.
17. Las actividades que requieran algún tipo de desarrollo urbanístico o de construcción, deberán tramitar su respectiva licencia en la modalidad correspondiente.
18. En los casos en que la infraestructura por su actividad requiera permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
19. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.



Áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas

20. La vivienda rural, atenderá lo contemplado en el Decreto Ley 890 de 2017, así como las consideraciones o recomendaciones del DNP en la guía Construcción de Vivienda de Interés Social Rural 2015, que desarrolla la normativa de la Norma de Sismo resistencia NSR 10.
21. Para cualquier tipo de actuación urbanística en el suelo rural, para el desarrollo de vivienda de interés social rural y mejoramiento de vivienda rural, se deben tener en cuenta los lineamientos de la política pública nacional de vivienda de rural consignada en el Decreto 1341 de 2020 y su documento técnico anexo. Así mismo, las disposiciones en materia de vivienda rural consignadas en la Ley 2079 del 14 de enero de 2021, o aquellas normas que les modifique, adicione o sustituya.
22. Los usos institucionales, evaluarán la pertinencia de su ampliación, sustentado en las necesidades de los sectores ya sea educativo o de salud, hasta en un 100% adicional del área actual de ser necesario o se definirá la necesidad de construcción de equipamientos nuevos de conformidad con estudios técnicos que definan su necesidad. De igual forma las áreas para consolidar las zonas de equipamientos de bienestar social y en especial de espacio público efectivo.
23. Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:
 - e. Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60 %.
 - f. Área en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10 %.
 - g. Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo bloque 30 %
24. La ganadería deberá realizarse por medio de prácticas de manejo que no permitan el daño de la estructura fisicoquímica del suelo.
25. Para el establecimiento de granjas porcícolas y avícolas el aislamiento lateral mínimo será de 10 m.
26. Se podrán desarrollar los usos agroindustriales de conformidad con las actividades establecidas en la Ficha normativa N-27. SUELO SUBURBANO AGROINDUSTRIAL descrita en el numeral 5 del ARTÍCULO 205 de este Acuerdo, siguiendo los parámetros normativos dispuestos en esta ficha.
27. Cuando las actividades agropecuarias requieran de captación de agua y generen vertimientos, deberán solicitar los respectivos permisos con las autoridades competentes.
28. Las actividades mineras tendrán que cumplir con los condicionamientos dispuestos dentro del subcapítulo de áreas susceptibles de actividades mineras del presente documento.
29. *Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo*
 - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

 - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
 - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
 - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
 - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
 - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.
 - b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.



Áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas	
En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.	
<p>c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.</p> <p>d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.</p>	
30. Para el establecimiento del Centro de Bienestar Animal se requiere de la autorización de la Secretaría de Agricultura y Ambiente, o la que haga sus veces.	
31. El Centro de Bienestar Animal no podrá superar el 20% de índice de ocupación del área neta del predio que tiene el suelo agropecuario y un índice de construcción que no supere el máximo de 2 pisos.	
32. Toda unidad de vivienda deberá contar con un tanque de almacenamiento de 1000 L para agua potable y garantizar el suministro del líquido vital en caso de verse interrumpido el servicio.	
33. Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción.	

2. Áreas Agropecuarias Tradicionales

Esta zona comprende el área definida en el plano FR3-CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y tendrá los usos que se muestran en la Ficha Normativa FN-21.

Tabla 71. Ficha normativa N-21. ÁREAS AGROPECUARIAS TRADICIONALES

Áreas agropecuarias tradicionales	
Descripción	
Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica, correspondientes a las clases VI y VII.	
Usos	
Uso Principal	Uso Agropecuario tradicional y uso forestal protector – productor.
Usos Compatible	Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Infraestructura Vial, Bancos Municipales de Agua (BAMA). Viveros. Granjas avícolas, porcícolas, cunícolas, apícolas o demás especies menores. Silvicultura. Ganadería. Piscicultura. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Vivienda rural dispersa. Equipamientos relacionados con los usos principales.
Usos Condicionados	Cultivos de flores. Agroindustria. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Minería. Centro de Bienestar Animal. Infraestructura para servicios públicos domiciliarios municipales, acueductos y sistemas de tratamiento de aguas residuales asociados a los usos principales, compatibles y condicionados.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Parámetros normativos	
Unidad mínima de actuación	Unidad agrícola familiar (UAF)
Unidad mínima de subdivisión	Unidad agrícola familiar (UAF)
Densidad	1 vivienda por predio
Índice de Ocupación máximo sobre área neta	0,2
Índice de Construcción máximo para Uso Residencial	0,3
Índice de Construcción máximo para Usos Comerciales y de Servicios	0,4



Áreas agropecuarias tradicionales	
Tipología de vivienda	Vivienda rural dispersa
Aislamiento anterior mínimo	10 m
Aislamiento posterior mínimo	10 m
Aislamientos laterales mínimos	5 m
Número máximo de pisos para desarrollos residenciales	Máximo 2
Número máximo de pisos para desarrollos comerciales y de servicios	Máximo 3
Índice de Reforestación	Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio al mantenimiento de las coberturas forestales o naturales protectoras. De forma agrupada o en su defecto bajo el esquema de cercas vivas.
Cerramientos	En cerca viva y en caso de que el predio colinde con categorías de desarrollo restringido podrá usar malla/reja garantizando el 90% de visibilidad y una altura máxima de 2.50 m. Sobre las vías de primer y segundo orden el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio.
Condicionamiento de los usos en las áreas agropecuarias tradicionales	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Si el desarrollo se encuentra en zonas con condición de amenaza o condición riesgo, es requisito indispensable la realización de estudios de detalle, bajo las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya. 2. No se permite el uso de maquinaria pesada para las tareas propias de la actividad agropecuaria, esta deberá ser realizada por medio de prácticas tradicionales. 3. Los predios no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada como la Unidad Agrícola Familiar – UAF, De conformidad con lo establecido en el Plano FR6-UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR. 4. Todo predio rural con frente sobre vías de segundo y tercer orden deberá cumplir con la faja de retiro obligatoria y no será exigible el aislamiento anterior. 5. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1 del Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique. 6. Las solicitudes de Licencias Urbanísticas que se adelanten en los polígonos destinados para áreas agropecuarias tradicionales deberán presentar la solución de servicios públicos domiciliarios, De conformidad con lo establecido en la Ley 388 del 97, Ley 99 de 1993, Ley 142 de 1994, Decreto 1898 de 2016, Resolución 330 de 2017, Decreto 890 de 2017 y Resolución 844 de 2018 o las normas que las adicionen, complementen o sustituyan. Pueden configurarse bajo esquemas asociativos, diferenciales o soluciones individuales de saneamiento definidos en la normativa vigente. 7. Para la construcción de viviendas u otra infraestructura o equipamientos en zonas rurales en las que no se cuente con disponibilidad de servicios de acueducto o alcantarillado, se podrán emplear soluciones alternativas de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico que cumplan con los requisitos técnicos establecidos para estas soluciones en el RAS Resolución 330 de 2017. La certificación como solución alternativa será emitida por el municipio conforme a lo establecido en el párrafo 3 del artículo 2.3.7.1.3.1. Adopción de soluciones alternativas en zonas rurales del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 1688 de 2020. 8. Las viviendas dispersas que no puedan conectarse a los servicios de acueducto, alcantarillado y/o aseo, o a soluciones colectivas de agua, deberán contar con soluciones individuales de agua y saneamiento básico, según lo previsto en la Resolución 844 de 2018, el Decreto 890 de 2017 y en la Resolución 179 de 2017 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Para las viviendas dispersas localizadas en áreas rurales con soluciones individuales de saneamiento básico para la gestión de sus aguas residuales domésticas definidos, tales como sistemas sépticos y que cumplan desde su diseño con los parámetros definidos en el RAS Resolución 330 de 2017, no requerirán de la obtención del permiso de vertimientos. 9. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para áreas agropecuarias tradicionales no podrán verter a drenajes superficiales directos o indirectos sin previo tratamiento, deberán generar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con lo 	



Áreas agropecuarias tradicionales

- dispuesto en el artículo 183 de la Resolución 330 de 2017 frente a las distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados.
10. Deberá promover la minimización y reúso del recurso hídrico. Podrá hacer recirculación y/o reúso de las aguas residuales según lo definido en la Resolución 1256 de 2021 o aquella norma que lo adicione, complemente o sustituya.
 11. El suelo destinado para áreas agropecuarias tradicionales debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos para el Sector D. Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
 12. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para áreas agropecuarias tradicionales deberán tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
 13. Las granjas avícolas y porcícolas podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes y deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos – PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 cuando a estos hubiese lugar.
 14. Se permite la construcción de la vivienda del propietario y del cuidandero y todo tipo de infraestructura conexas a la actividad agropecuaria, siempre y cuando no sobrepase los índices de ocupación y construcción establecidos en esta ficha. La cual no puede ser construida en zonas de alto riesgo no mitigable o en su defecto, en áreas de alto y mediano riesgo, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces definirá acorde a la normativa vigente la exigencia de estudios estructurales de ser necesarios o las medidas estructurales y condiciones para la construcción.
 15. Se deberá contar con licencia de construcción para el establecimiento de la vivienda del propietario y del cuidandero y todo tipo de infraestructura conexas a la actividad agropecuaria.
 16. Toda infraestructura deberá cumplir con la norma sismorresistente vigente.
 17. Las actividades que requieran algún tipo de desarrollo urbanístico o de construcción, deberán tramitar su respectiva licencia en la modalidad correspondiente.
 18. En los casos en que la infraestructura por su actividad requiera permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
 19. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.
 20. La vivienda rural, atenderá lo contemplado en el Decreto Ley 890 de 2017, así como las consideraciones o recomendaciones del DNP en la guía Construcción de Vivienda de Interés Social Rural 2015, que desarrolla la normativa de la Norma de Sismo resistencia NSR 10.
 21. Para cualquier tipo de actuación urbanística en el suelo rural, para el desarrollo de vivienda de interés social rural y mejoramiento de vivienda rural, se deben tener en cuenta los lineamientos de la política pública nacional de vivienda de rural consignada en el Decreto 1341 de 2020 y su documento técnico anexo. Así mismo, las disposiciones en materia de vivienda rural consignadas en la Ley 2079 del 14 de enero de 2021 o aquellas normas que les modifique, adicione o sustituya.
 22. Los usos institucionales, evaluarán la pertinencia de su ampliación, sustentado en las necesidades de los sectores ya sea educativo o de salud, hasta en un 100% adicional del área actual de ser necesario o se definirá la necesidad de construcción de equipamientos nuevos De conformidad con estudios técnicos que definan su necesidad. De igual forma las áreas para consolidar las zonas de equipamientos de bienestar social y en especial de espacio público efectivo.
 23. Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:
 - a. Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60 %.
 - b. Área en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10 %.
 - c. Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo bloque 30 %
 24. La ganadería deberá realizarse por medio de prácticas de manejo que no permitan el daño de la estructura fisicoquímica del suelo.
 25. Para el establecimiento de granjas porcícolas y avícolas el aislamiento lateral mínimo será de 10 m.
 26. Se podrán desarrollar los usos agroindustriales de conformidad con las actividades establecidas en la Ficha normativa N-27. SUELO SUBURBANO AGROINDUSTRIAL descrita en el numeral 5 del ARTÍCULO 205 de este Acuerdo, siguiendo los parámetros normativos dispuestos en esta ficha.
 27. Cuando las actividades agropecuarias requieran de captación de agua y generen vertimientos, deberán solicitar los respectivos permisos con las autoridades competentes.
 28. Las actividades mineras tendrán que cumplir con los condicionamientos dispuestos dentro del subcapítulo de áreas susceptibles de actividades mineras del presente documento.
 34. *Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo*



Áreas agropecuarias tradicionales

- a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.

- b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.

En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.

- c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.

- d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.

29. Para el establecimiento del Centro de Bienestar Animal se requiere de la autorización de la Secretaría de Agricultura y Ambiente, o la que haga sus veces.

30. El Centro de Bienestar Animal no podrá superar el 20% de índice de ocupación del área neta del predio que tiene el suelo agropecuario y un índice de construcción que no supere el máximo de 2 pisos.

31. Toda unidad de vivienda deberá contar con un tanque de almacenamiento de 1000 L para agua potable y garantizar el suministro del líquido vital en caso de verse interrumpido el servicio

32. Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción

3. Áreas Susceptibles de Actividades Mineras

Hace referencia a las actividades mineras, materiales de construcción y agregados o de arrastre y otros minerales potenciales. También considera las actividades conexas tales como centros de acopio, la distribución, el depósito y actividades en mina.

Las Actividades minero-extractivas son consideradas dentro de lo usos condicionados de las Áreas de actividad agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas y tradicionales se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras



pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.

Esta actividad se condiciona a contar con los respectivos polígonos definidos, adjudicados y aprobados por la Agencia Nacional Minera (ANM), que cuenten con su respectivo Plan de Trabajo y Obras y la existencia del respectivo PMA aprobado por la Autoridad Ambiental Competente.

Las áreas definidas para esta actividad, deben garantizar un retiro obligatorio de mínimo 300 m de las zonas urbanas o previstas para expansión urbana, suelo suburbanos o vivienda campestre y definirán un manejo paisajístico en estas zonas, de forma tal que se garantice el menor impacto ocasionado por las labores de explotación, acopio, transporte a través de la conformación de barreras o cercas vivas multi estrato, que atenúen el impacto derivado de emanación de polvo o ruido sobre el área urbana actual o futura.

La Actividad minera no se permitirá en aquellas áreas declaradas dentro de las categorías de áreas de conservación y protección ambiental identificadas en este Acuerdo.

Se debe adoptar lo establecido en la sentencia C-123 de 2014, respecto de la realización de actividades de exploración y explotación minera, las autoridades competentes del nivel nacional deberán acordar con las autoridades territoriales, las medidas necesarias para la protección del ambiente sano, y en especial, de sus cuencas hídricas, el desarrollo económico, social, cultural de sus comunidades y la salubridad de la población, mediante la aplicación de los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad previstos en el artículo 288 de la Constitución Política.

Finalmente, la actividad minera deberá tener en cuenta los mandatos emanados de la Sentencia SU 095 de 2018, la cual estableció que la exploración y explotación de recursos naturales no renovables del subsuelo deben ser adoptadas por autoridades nacionales en coordinación y concurrencia con las autoridades territoriales, respecto a las necesidades de compatibilizar la actividad minera frente a los usos del suelo de los POT.

PARÁGRAFO 1. Teniendo en cuenta la Directiva 04 del 2020 de la Procuraduría Ambiental y Agraria respecto a la protección de suelos agropecuarios, se protegerán en su mayoría los suelos con categoría III, IV y VI, además de algunos de la clase VII con sistemas productivos presentes.

PARÁGRAFO 2. La vivienda rural, atenderá lo contemplado en el Decreto Ley 890 de 2017, artículo 2.1.10.1.1.2.1 del Decreto 1341 del 2020, así como las consideraciones o recomendaciones del DNP en la guía Construcción de Vivienda de Interés Social Rural 2015, que desarrolla la normativa de la Norma de Sismo resistencia NSR 10.

PARÁGRAFO 3. En las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, se reconocen los usos institucionales preexistentes, y se podrá evaluar la pertinencia de su ampliación, sustentada en las necesidades de los sectores en especial educación y salud, hasta en un 100% adicional al área actualmente construida.

PARÁGRAFO 4. En las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales se definirá la construcción de equipamientos rurales nuevos diferentes a los definidos en el ARTÍCULO 186 que trata del SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS RURALES y el ARTÍCULO 187 que trata de EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN LA RURALIDAD, acorde a las necesidades propias de cada



sector, sustentado en la presentación de estudios técnicos que lo soporten y deberán seguir las normas urbanísticas definidas en la ficha normativa de las ÁREAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS a la que se refiere el ARTÍCULO 207.

PARÁGRAFO 5. Los hogares geriátricos preexistentes a la fecha de adopción al presente Acuerdo podrán permanecer en los suelos con destinación agropecuaria del municipio. En adelante, no se podrán implementar este tipo de actividad en el suelo rural destinado para la producción agrícola y ganadera.

ARTÍCULO 200. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL RURAL. Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural en suelo rural son las definidas en el ARTÍCULO 14, para los que se adopta la norma urbanística establecida en el ARTÍCULO 67 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 201. ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO. Los predios destinados para la construcción de la infraestructura de equipamientos para la prestación de servicios públicos domiciliarios se definen en el plano FR3-CATEGORIAS DEL SUELO RURAL. Los usos de estas áreas están definidos en el ARTÍCULO 68 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 202. AREAS DE PROTECCIÓN POR AMENAZA Y RIESGO PARA LA LOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. Conforme con lo estipulado en el Literal a del Numeral 2.3 del artículo 23 del Decreto 1807 de 2014, compilado en el Decreto 177 de 2015, y el artículo 2.2.2.1.3.3.4 del Decreto 1077 de 2015, deberán estar identificadas dentro de las áreas de conservación y protección ambiental aquellas áreas que:

“En la determinación de los suelos de protección deben considerarse las áreas que cumplan las siguientes condiciones y que por tanto tienen restringida la posibilidad de urbanizarse:

a) Las áreas sin ocupar zonificadas en los estudios básicos como amenaza alta, en las que la información sobre intensidad y recurrencia o registros históricos de los fenómenos por movimientos en masa, avenidas torrenciales o inundación evidencian que la determinación de las medidas de reducción son insuficientes en el tiempo para garantizar el desarrollo de procesos de urbanización”.

Para el caso del municipio de Fusagasugá, se delimitaron las siguientes áreas en el suelo rural de conformidad con lo anteriormente expuesto:

Tabla 72. Zonas de protección por amenaza y riesgo para la localización de asentamientos humanos

Zona de protección por amenaza y riesgo		
Nombre	Suelo	Área (ha)
La Isla	Rural	9,09
Casa de Lata	Rural	9,08
La Trinidad	Rural	14,77

SUBCAPÍTULO 2. CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL

ARTÍCULO 203. ZONAS QUE CONSTITUYEN LAS CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL. Son Categorías de Desarrollo Restringido del municipio en el suelo rural las que a continuación se definen y para las que se presentan



los respectivos usos acorde al artículo 2.2.2.2.1.4 del Decreto 1077 de 2015 en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 204. ÁREAS PARA VIVIENDA CAMPESTRE. Las áreas para vivienda campestre son aquellas que son destinadas para vivienda de carácter no permanente de manera individual o en parcelación, De conformidad con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 compilado en el Decreto 1077 de 2015. Su ubicación y delimitación se detalla en el plano FR3-CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL.

Para el municipio de Fusagasugá, se define las siguientes tipologías de vivienda campestre:

1. Áreas para vivienda campestre

Esta zona comprende el área definida en el plano FR3-CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y tendrá los usos que se identifican en la Ficha Normativa FN-22.

Tabla 73. Ficha normativa FN-22. ÁREAS PARA VIVIENDA CAMPESTRE

Áreas para vivienda campestre	
Descripción	
Son áreas donde se desarrollan unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.	
Usos	
Uso Principal	Vivienda campestre.
Usos Compatible	Conservación de flora y recursos conexos.
Usos Condicionados	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Equipamientos Dotacionales. Infraestructura para servicios públicos.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Parámetros normativos	
Unidad mínima de actuación	2 hectáreas
Densidad	Máximo 5 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas)
Cesiones públicas obligatorias	Ver ARTÍCULO 210
Equipamientos privados mínimos	Ver ARTÍCULO 212
Índice de Ocupación máximo para desarrollos residenciales	0,2
Índice de Construcción máximo para desarrollos residenciales	0,4
Índice de Ocupación máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,2
Índice de Construcción máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,4
Aislamiento anterior, posterior y laterales mínimos	Mínimo 5 m contados de forma paralela a partir de los linderos del predio.
Número máximo de pisos para desarrollos residenciales	2
Número máximo de pisos para desarrollos comerciales y de servicios	2
Perfil vial interno mínimo para desarrollos urbanísticos	6 m calzada; 2 m andenes, garantizando radios de giro y acceso peatonal y vehicular.
Estacionamientos	Ver ARTÍCULO 213
Índice de Reforestación	0,8 con especies nativas.
Cerramientos	En cerca viva o en malla/reja garantizando el 90% de visibilidad y una altura máxima de 2.50 m.



Áreas para vivienda campestre	
	Sobre las vías de primer y segundo orden el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio.
Condicionamiento de los usos en las áreas para vivienda campestre	
<ol style="list-style-type: none">1. El cálculo de las unidades máximas permitidas se determinará proporcionalmente al área bruta del predio en uso para vivienda campestre, teniendo en cuenta que el área mínima a desarrollar es de 2 hectáreas.2. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos – PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente.3. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal. Las estrategias para mantener la condición rural de estos predios serán las siguientes:<ol style="list-style-type: none">a. Solo se permitirá el uso de VIVIENDA RURAL DISPERSA unifamiliar y usos agropecuarios.b. Deberá cumplir con los parámetros normativos de la presente ficha4. Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.5. Dentro del índice máximo de ocupación se incluirán las obras de infraestructura complementarias a los usos permitidos.6. Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área neta del uso para vivienda campestre, según lo establecido por el Decreto 1077 de 2015; en los predios de mayor extensión que superen los límites cartográficos de la categoría de vivienda campestre, para el cálculo del índice de ocupación se tomará solo la parte del predio que se encuentra en la respectiva categoría de desarrollo restringido.7. El área destinada para la conservación o restauración de la vegetación nativa debe ser mínimo del 80% del área total del predio o polígono a desarrollar8. En caso de proponer uso mixto el resultante del cálculo del índice de ocupación no podrá sobrepasar el 20%.9. Si el desarrollo se encuentra en zonas con condición de amenaza o condición riesgo, es requisito indispensable la realización de estudios de detalle, bajo las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.10. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.11. Las solicitudes de Licencias Urbanísticas que se adelanten en los polígonos destinados para suelo vivienda campestre deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, De conformidad con lo establecido en la Ley 388 del 97, Ley 99 de 1993, Ley 142 de 1994, Decreto 1898 de 2016, Resolución 330 de 2017, Decreto 890 de 2017 y Resolución 844 de 2018 o las normas que las adicionen, complementen o sustituyan. Pueden configurarse bajo esquemas asociativos, diferenciales o soluciones individuales de saneamiento definidos en la normativa vigente.12. Para la construcción de viviendas u otra infraestructura o equipamientos en zonas rurales en las que no se cuente con disponibilidad de servicios de acueducto o alcantarillado, se podrán emplear soluciones alternativas de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico que cumplan con los requisitos técnicos establecidos para estas soluciones en el RAS Resolución 330 de 2017. Esta certificación será emitida por el municipio o distrito en el que se ubique la construcción. Conforme a lo establecido en el parágrafo 3. artículo 2.3.7.1.3.1. Adopción de soluciones alternativas en zonas rurales del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 1688 de 2020.13. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para suelo vivienda campestre no podrán verter a drenajes superficiales directos o indirectos sin previo tratamiento, deberán generar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con lo dispuesto en el artículo 183 de la Resolución 330 de 2017 frente a las distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados.	



Áreas para vivienda campestre

14. Deberá promover la minimización y reúso del recurso hídrico. Podrá hacer recirculación y/o reúso de las aguas residuales según lo definido en la Resolución 1256 de 2021 o aquella norma que lo adicione, complemente o sustituya.
15. Las edificaciones desarrolladas en el suelo vivienda campestre debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicione, complementen o sustituyan.
16. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para suelo de vivienda campestre deberán tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
17. Todo predio rural con frente sobre vías de segundo y tercer orden deberá cumplir con la faja de retiro obligatoria y no será exigible el aislamiento anterior.
18. Los procesos de parcelación y construcción deberán contar con sistemas de interconexión vial y de acceso.
19. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
20. Por ningún motivo se permitirá la construcción de culatas frente y/o colindantes a vías públicas, rondas hídricas, zonas verdes y zonas de cesión públicas.
21. La autorización de actuaciones de edificación en predios rurales deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
22. Toda unidad de vivienda deberá contar con un tanque de almacenamiento de 1000 L para agua potable y garantizar el suministro del líquido vital en caso de verse interrumpido el servicio
23. Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción.
24. Toda construcción deberá implementar elementos de captación y almacenamiento de aguas lluvias, como medida de adaptación a los fenómenos de variabilidad y cambio climático.
25. Se autoriza la construcción de Equipamientos Dotacionales que presten servicios administrativos o recreativos requeridos para el desarrollo propio de la actividad campestre.
26. En el marco de las licencias de parcelación correspondientes, el interesado podrá allegar estudios técnicos aprobados por la Dirección de Recursos Naturales de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca o quien haga sus veces, que permitan precisar canales cuyo origen sea artificial o definir los anchos de rondas hídricas de los cuerpos de agua de origen natural.

PARÁGRAFO 1. Se permiten los equipamientos preexistentes en esta categoría de suelo y en caso de realizar cualquier modificación o ampliación, estos deben acoger la normatividad establecida en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 205. SUELO SUBURBANO. En concordancia con la Ley 388 de 1997, se definen como áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Las áreas consideradas suburbanas dentro del POT para el municipio en el área rural son las que a continuación se describen:

1. Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios

Comprende el área definida en el plano FR3-CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y tendrá los usos que se identifican en la Ficha Normativa FN-23.

Tabla 74. Ficha normativa FN-23. SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS

Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios
Descripción
Son las áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.



Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios		
Usos		
Uso Principal	Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional	
Usos Compatible	Vivienda campestre, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta – CRIR. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.	
Usos Condicionados	Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Infraestructura para servicios públicos.	
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado	
Parámetros normativos		
Unidad mínima de actuación	2 hectáreas	
Densidad suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios	Máximo 7 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas).	
Cesiones públicas obligatorias	Ver ARTÍCULO 210	
Equipamientos privados mínimos	Ver ARTÍCULO 212	
Edificabilidad básica	Número máximo de pisos para desarrollos residenciales	3
	Índice de Ocupación máximo para desarrollos residenciales	0,3
	Índice de Construcción máximo para desarrollos residenciales	0,7
	Número de pisos máximo para desarrollos comerciales y de servicios	3
	Índice de Ocupación máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,3
	Índice de Construcción máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,7
Edificabilidad adicional	Número de pisos adicionales máximos para desarrollos comerciales y de servicios	3
	Índice de Construcción adicional máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,6
Aislamiento anterior mínimo	5 m	
Aislamiento posterior mínimo	5 m	
Aislamientos laterales mínimos	5 m	
Perfil vial interno mínimo para desarrollos urbanísticos residenciales	6 m. calzada; 2 m. andenes, garantizando radios de giro y acceso peatonal y vehicular	
Perfil vial interno mínimo para desarrollos urbanísticos comerciales y de servicios	7 m. calzada; 2,50 m. andenes, garantizando radios de giro y acceso peatonal y vehicular	
Estacionamientos	Ver ARTÍCULO 213	
Índice de Reforestación	0,7 con espacios nativos.	
Cerramientos	En cerca viva o en malla/reja garantizando el 90% de visibilidad y una altura máxima de 2.50 m. Sobre la Vía Panamericana el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio	
Condicionamiento de los usos en suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios		
<ol style="list-style-type: none"> Las zonas del Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán 		



Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios

- seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos – PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente.
3. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal. Las estrategias para mantener la condición rural de estos predios serán las siguientes:
 - a. Solo se permitirá el uso de VIVIENDA RURAL DISPERSA unifamiliar y usos agropecuarios.
 - b. Deberá cumplir con los parámetros normativos de la presente ficha.
 4. El cálculo de las unidades máximas permitidas se determinará proporcionalmente al área bruta del predio en uso para Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios, teniendo en cuenta que el área mínima a desarrollar es de 2 hectáreas.
 5. Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.
 6. Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área neta del uso para suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios, según lo establecido por el Decreto 1077 de 2015; en los predios de mayor extensión que superen los límites cartográficos de la categoría de suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios, para el cálculo del índice de ocupación se tomará solo la parte del predio que se encuentra en la respectiva categoría de desarrollo restringido.
 7. El área destinada para la conservación o restauración de la vegetación nativa debe ser mínimo del 70% del área total del predio o polígono a desarrollar.
 8. Dentro del índice máximo de ocupación se incluirán las obras de infraestructura complementarias a los usos permitidos
 9. En caso de proponer uso mixto el resultante del cálculo del índice de ocupación no podrá sobrepasar el 0,3
 10. El índice máximo de ocupación para usos agropecuarios tradicionales será del 0,2 y para el desarrollo de estas actividades se deberá cumplir con el marco normativo indicado para las áreas agropecuarias tradicionales.
 11. Si el desarrollo se encuentra en zonas con condición de amenaza o condición de riesgo, es requisito indispensable la realización de estudios de detalle, bajo las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
 12. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
 13. Las solicitudes de Licencias Urbanísticas que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, De conformidad con lo establecido en la Ley 388 del 97, Ley 99 de 1993, Ley 142 de 1994, Decreto 1898 de 2016, Resolución 330 de 2017, Decreto 890 de 2017 y Resolución 844 de 2018 o las normas que las adicionen, complementen o sustituyan. Pueden configurarse bajo esquemas asociativos, diferenciales o soluciones individuales de saneamiento definidos en la normativa vigente.
 14. Para la construcción de viviendas u otra infraestructura o equipamientos en zonas rurales en las que no se cuente con disponibilidad de servicios de acueducto o alcantarillado, se podrán emplear soluciones alternativas de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico que cumplan con los requisitos técnicos establecidos para estas soluciones en el RAS Resolución 330 de 2017. Esta certificación será emitida por el municipio o distrito en el que se ubique la construcción. Conforme a lo establecido en el parágrafo 3. artículo 2.3.7.1.3.1. Adopción de soluciones alternativas en zonas rurales del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 1688 de 2020.
 15. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios no podrán verter a drenajes superficiales directos o indirectos sin previo tratamiento, deberán generar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con lo dispuesto en el artículo 183 de la Resolución 330 de 2017 frente a las distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados.
 16. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar.



Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios

17. Deberá promover la minimización y reúso del recurso hídrico. Podrá hacer recirculación y/o reúso de las aguas residuales según lo definido en la Resolución 1256 de 2021 o aquella norma que lo adicione, complemente o sustituya.
18. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
19. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios deberán tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
20. La densidad no podrá ser mayor a 7 viviendas/Ha neta, entendiendo como área neta la resultante de descontar del área bruta, áreas para la localización de infraestructura para el sistema vial y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
21. Todo predio rural con frente sobre vías de segundo y tercer orden deberá cumplir con la faja de retiro obligatoria y no será exigible el aislamiento anterior.
22. Los procesos urbanísticos y de construcción deberán contar con sistemas de interconexión vial y de acceso.
23. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
24. Los proyectos de parcelación o construcción para usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas.
25. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
26. Por ningún motivo se permitirá la construcción de culatas frente y/o colindantes a vías públicas, rondas hídricas, zonas verdes y zonas de cesión públicas.
27. En todos los casos, la zona de cesión no será compensable en dinero.
28. La autorización de actuaciones de edificación en predios rurales deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
29. *Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo*

- a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
- Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.



Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios	
<p>b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.</p> <p>En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.</p>	
<p>c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.</p>	
<p>d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.</p>	
<p>30. Toda unidad de vivienda deberá contar con un tanque de almacenamiento de 1000 L para agua potable y garantizar el suministro del líquido vital en caso de verse interrumpido el servicio</p>	
<p>31. Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción</p>	
<p>32. Toda construcción deberá implementar elementos de captación y almacenamiento de aguas lluvias, como medida de adaptación a los fenómenos de variabilidad y cambio climático.</p>	
<p>33. Las edificaciones de vivienda podrán ser unifamiliar y/o bifamiliar, siempre y cuando no superen la densidad de 7 viv/ha.</p>	
<p>34. Se exige la implementación de ascensor para las edificaciones cuando estas cuenten con 5 o más pisos.</p>	
<p>35. En el marco de las licencias de parcelación correspondientes, el interesado podrá allegar estudios técnicos aprobados por la Dirección de Recursos Naturales de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca o quien haga sus veces, que permitan precisar canales cuyo origen sea artificial o definir los anchos de rondas hídricas de los cuerpos de agua de origen natural.</p>	

2. Suelo suburbano de comercio y servicios

Comprende el área definida en el plano FR3-CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y tendrá los usos que se identifican en la Ficha Normativa FN-24.

Tabla 75. Ficha normativa FN-24. SUELO SUBURBANO DE COMERCIO Y SERVICIOS

Suelo suburbano de comercio y servicios	
Descripción	
Son las áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.	
Usos	
Uso Principal	Conservación de flora y recursos conexos. Agropecuario tradicional
Usos Compatible	Viveros. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta – CRIR. Centros de acopio de productos agrícolas. Centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclorepuestos. Parqueaderos de Bicicletas.
Usos Condicionados	Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Servicios Públicos
Usos Prohibidos	Vivienda, Agroindustria y los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Parámetros normativos	
Unidad mínima de actuación	2 hectáreas
Cesiones públicas obligatorias	Ver ARTÍCULO 210
Equipamientos privados mínimos	Ver ARTÍCULO 212



Suelo suburbano de comercio y servicios		
Edificabilidad básica	Número máximo de pisos para desarrollos comerciales y de servicios	4
	Índice de Ocupación máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,3
	Índice de Construcción máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,9
Edificabilidad adicional	Número máximo de pisos adicionales para desarrollos comerciales y de servicios	2
	Índice de Construcción adicional máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,4
Aislamiento anterior mínimo	10 m	Sobre la Vía Panamericana el aislamiento corresponde a las fajas de retiro obligatorio establecidas en el perfil PVR-01 del plan vial rural
Aislamiento posterior mínimo	5 m	
Aislamientos laterales mínimos	5 m	
Perfil vial interno mínimo para desarrollos urbanísticos	6 m. calzada; 2 m. andenes, garantizando radios de giro y acceso peatonal y vehicular	
Estacionamientos	Ver ARTÍCULO 213	
Índice de Reforestación	0,7 con espacios nativos.	
Cerramientos	En cerca viva o en malla/reja garantizando el 90% de visibilidad y una altura máxima de 2.50 m. Sobre la Vía Panamericana el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio	
Condicionamiento de los usos en Suelo suburbano de comercio y servicios		
<ol style="list-style-type: none"> Las zonas del Suelo suburbano de comercio y servicios que de conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos – PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente. El cálculo de las unidades máximas permitidas se determinará proporcionalmente al área bruta del predio en uso para Suelo suburbano de comercio y servicios, teniendo en cuenta que el área mínima a desarrollar es de 2 hectáreas. Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación. Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área neta del uso para Suelo suburbano de comercio y servicios, según lo establecido por el Decreto 1077 de 2015; en los predios de mayor extensión que superen los límites cartográficos de la categoría de suelo suburbano 		



Suelo suburbano de comercio y servicios

- de comercio y servicios, para el cálculo del índice de ocupación se tomará solo la parte del predio que se encuentra en la respectiva categoría de desarrollo restringido.
6. El área destinada para la conservación o restauración de la vegetación nativa debe ser mínimo del 70% del área total del predio o polígono a desarrollar
 7. Dentro del índice máximo de ocupación se incluirán las obras de infraestructura complementarias a los usos permitidos
 8. En caso de proponer uso mixto el resultante del cálculo del índice de ocupación no podrá sobrepasar el 0,3
 9. El índice máximo de ocupación para usos agropecuarios tradicionales será del 0,2 y para el desarrollo de estas actividades se deberá cumplir con el marco normativo indicado para las áreas agropecuarias tradicionales.
 10. Si el desarrollo se encuentra en zonas con condición de amenaza o condición riesgo, es requisito indispensable la realización de estudios de detalle, bajo las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
 11. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
 12. Las solicitudes de Licencias Urbanísticas que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de comercio y servicios deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, De conformidad con lo establecido en la Ley 388 del 97, Ley 99 de 1993, Ley 142 de 1994, Decreto 1898 de 2016, Resolución 330 de 2017, Decreto 890 de 2017 y Resolución 844 de 2018 o las normas que las adicionen, complementen o sustituyan. Pueden configurarse bajo esquemas asociativos, diferenciales o soluciones individuales de saneamiento definidos en la normativa vigente.
 13. Para la construcción de viviendas u otra infraestructura o equipamientos en zonas rurales en las que no se cuente con disponibilidad de servicios de acueducto o alcantarillado, se podrán emplear soluciones alternativas de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico que cumplan con los requisitos técnicos establecidos para estas soluciones en el RAS Resolución 330 de 2017. Esta certificación será emitida por el municipio o distrito en el que se ubique la construcción. Conforme a lo establecido en el parágrafo 3. artículo 2.3.7.1.3.1. Adopción de soluciones alternativas en zonas rurales del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 1688 de 2020.
 14. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de comercio y servicios no podrán verter a drenajes superficiales directos o indirectos sin previo tratamiento, deberán generar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con lo dispuesto en el artículo 183 de la Resolución 330 de 2017 frente a las distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados.
 15. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar.
 16. Deberá promover la minimización y reúso del recurso hídrico. Podrá hacer recirculación y/o reúso de las aguas residuales según lo definido en la Resolución 1256 de 2021 o aquella norma que lo adicione, complemente o sustituya.
 17. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
 18. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de comercio y servicios deberán tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
 19. Todo predio rural con frente sobre vías de segundo y tercer orden deberá cumplir con la faja de retiro obligatoria y no será exigible el aislamiento anterior.
 20. Los procesos urbanísticos y de construcción deberán contar con sistemas de interconexión vial y de acceso.
 21. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
 22. Los proyectos de parcelación o construcción para usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas.
 23. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.



Suelo suburbano de comercio y servicios

24. Por ningún motivo se permitirá la construcción de culatas frente y/o colindantes a vías públicas, rondas hídricas, zonas verdes y zonas de cesión públicas.
25. En todos los casos, la zona de cesión no será compensable en dinero.
26. La autorización de actuaciones de edificación en predios rurales deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
27. *Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo*
 - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

 - Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
 - Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
 - Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
 - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.
 - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía.
 - b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.

En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.
 - c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.
 - d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.
28. Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción.
29. Toda construcción deberá implementar elementos de captación y almacenamiento de aguas lluvias, como medida de adaptación a los fenómenos de variabilidad y cambio climático.
30. Se exige la implementación de ascensor para las edificaciones cuando estas cuenten con 5 o más pisos.
31. En el marco de las licencias de parcelación correspondientes, el interesado podrá allegar estudios técnicos aprobados por la Dirección de Recursos Naturales de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca o quien haga sus veces, que permitan precisar canales cuyo origen sea artificial o definir los anchos de rondas hídricas de los cuerpos de agua de origen natural.

3. Suelo suburbano de vivienda



Comprende el área definida en el plano FR3-CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y tendrá los usos que se identifican en la Ficha Normativa FN-25.

Tabla 76. Ficha normativa FN-25. SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA

Suelo suburbano de vivienda		
Descripción		
Son las áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.		
Usos		
Uso Principal	Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional	
Usos Compatibles	Vivienda campestre, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta – CRIR. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Servicios asistenciales para el adulto mayor y centros geriátricos.	
Usos Condicionados	Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Infraestructura para servicios públicos.	
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado	
Parámetros normativos		
Unidad mínima de actuación	2 hectáreas	
Densidad suelo suburbano de vivienda	Máximo 7 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas).	
Cesiones públicas obligatorias	Ver ARTÍCULO 210	
Equipamientos privados mínimos	Ver ARTÍCULO 212	
Edificabilidad básica	Número máximo de pisos para desarrollos residenciales	2
	Índice de Ocupación máximo para desarrollos residenciales	0,3
	Índice de Construcción máximo para desarrollos residenciales	0,5
	Número de pisos para desarrollos comerciales y de servicios	2
	Índice de Ocupación máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,3
	Índice de Construcción máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,5
Edificabilidad adicional	Número de pisos adicionales máximos para desarrollos comerciales y de servicios	1
	Índice de Construcción adicional máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,2
Aislamiento anterior mínimo	5 m	
Aislamiento posterior mínimo	5 m	
Aislamientos laterales mínimos	5 m	
Perfil vial interno mínimo para desarrollos urbanísticos residenciales	6 m. calzada; 2 m. andenes, garantizando radios de giro y acceso peatonal y vehicular	
Perfil vial interno mínimo para desarrollos urbanísticos comerciales y de servicios	7 m. calzada; 2,50 m. andenes, garantizando radios de giro y acceso peatonal y vehicular	
Estacionamientos	Ver ARTÍCULO 213	
Índice de Reforestación	0,7 con espacios nativos.	
Cerramientos	En cerca viva o en malla/reja garantizando el 90% de visibilidad y una altura máxima de 2.50 m.	



Suelo suburbano de vivienda	
	Sobre la Vía Panamericana el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio
Condicionamiento de los usos en suelo suburbano de vivienda	
<p>1. Las zonas del Suelo suburbano de vivienda que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.</p> <p>2. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos – PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente.</p> <p>3. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal. Las estrategias para mantener la condición rural de estos predios serán las siguientes:</p> <p>a. Solo se permitirá el uso de VIVIENDA RURAL DISPERSA unifamiliar y usos agropecuarios.</p> <p>b. Deberá cumplir con los parámetros normativos de la presente ficha.</p> <p>4. El cálculo de las unidades máximas permitidas se determinará proporcionalmente al área bruta del predio en uso para Suelo suburbano de vivienda, teniendo en cuenta que el área mínima a desarrollar es de 2 hectáreas.</p> <p>5. Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.</p> <p>6. Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área neta del uso para suelo suburbano de vivienda, según lo establecido por el Decreto 1077 de 2015; en los predios de mayor extensión que superen los límites cartográficos de la categoría de suelo suburbano de vivienda para el cálculo del índice de ocupación se tomará solo la parte del predio que se encuentra en la respectiva categoría de desarrollo restringido.</p> <p>7. El área destinada para la conservación o restauración de la vegetación nativa debe ser mínimo del 70% del área total del predio o polígono a desarrollar.</p> <p>8. Dentro del índice máximo de ocupación se incluirán las obras de infraestructura complementarias a los usos permitidos</p> <p>9. En caso de proponer uso mixto el resultante del cálculo del índice de ocupación no podrá sobrepasar el 0,3</p> <p>10. El índice máximo de ocupación para usos agropecuarios tradicionales será del 0,2 y para el desarrollo de estas actividades se deberá cumplir con el marco normativo indicado para las áreas agropecuarias tradicionales.</p> <p>11. Si el desarrollo se encuentra en zonas con condición de amenaza o condición de riesgo, es requisito indispensable la realización de estudios de detalle, bajo las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que la complementa, modifique o sustituya.</p> <p>12. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complementa, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.</p> <p>13. Las solicitudes de Licencias Urbanísticas que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de vivienda deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, De conformidad con lo establecido en la Ley 388 del 97, Ley 99 de 1993, Ley 142 de 1994, Decreto 1898 de 2016, Resolución 330 de 2017, Decreto 890 de 2017 y Resolución 844 de 2018 o las normas que las adicionen, complementen o sustituyan. Pueden configurarse bajo esquemas asociativos, diferenciales o soluciones individuales de saneamiento definidos en la normativa vigente.</p> <p>14. Para la construcción de viviendas u otra infraestructura o equipamientos en zonas rurales en las que no se cuente con disponibilidad de servicios de acueducto o alcantarillado, se podrán emplear soluciones alternativas de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico que cumplan con los requisitos técnicos establecidos para estas soluciones en el RAS Resolución 330 de 2017. Esta certificación será emitida por el municipio o distrito en el que se ubique la construcción.</p>	



Suelo suburbano de vivienda

Conforme a lo establecido en el parágrafo 3. artículo 2.3.7.1.3.1. Adopción de soluciones alternativas en zonas rurales del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 1688 de 2020.

15. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de vivienda no podrán verter a drenajes superficiales directos o indirectos sin previo tratamiento, deberán generar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con lo dispuesto en el artículo 183 de la Resolución 330 de 2017 frente a las distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados.
16. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar.
17. Deberá promover la minimización y reúso del recurso hídrico. Podrá hacer recirculación y/o reúso de las aguas residuales según lo definido en la Resolución 1256 de 2021 o aquella norma que lo adicione, complemente o sustituya.
18. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de vivienda deben cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
19. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de vivienda deberán tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
20. La densidad no podrá ser mayor a 7 viviendas/Ha neta, entendiendo como área neta la resultante de descontar del área bruta, áreas para la localización de infraestructura para el sistema vial y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
21. Todo predio rural con frente sobre vías de segundo y tercer orden deberá cumplir con la faja de retiro obligatoria y no será exigible el aislamiento anterior.
22. Los procesos urbanísticos y de construcción deberán contar con sistemas de interconexión vial y de acceso.
23. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
24. Los proyectos de parcelación o construcción para usos comerciales, de servicios e institucionales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas.
25. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
26. Por ningún motivo se permitirá la construcción de culatas frente y/o colindantes a vías públicas, rondas hídricas, zonas verdes y zonas de cesión públicas.
27. En todos los casos, la zona de cesión no será compensable en dinero.
28. La autorización de actuaciones de edificación en predios rurales deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
29. *Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo*
 - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.



Suelo suburbano de vivienda	
<ul style="list-style-type: none"> - Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo. - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. 	
<p>b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural.</p> <p>En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.</p>	
<p>c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.</p>	
<p>d. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo.</p>	
<p>30. Toda unidad de vivienda deberá contar con un tanque de almacenamiento de 1000 L para agua potable y garantizar el suministro del líquido vital en caso de verse interrumpido el servicio</p>	
<p>31. Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción</p>	
<p>32. Toda construcción deberá implementar elementos de captación y almacenamiento de aguas lluvias, como medida de adaptación a los fenómenos de variabilidad y cambio climático.</p>	
<p>33. Las edificaciones de vivienda podrán ser unifamiliar y/o bifamiliar, siempre y cuando no superen la densidad de 7 viv/ha.</p>	
<p>34. En el marco de las licencias de parcelación correspondientes, el interesado podrá allegar estudios técnicos aprobados por la Dirección de Recursos Naturales de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca o quien haga sus veces, que permitan precisar canales cuyo origen sea artificial o definir los anchos de rondas hídricas de los cuerpos de agua de origen natural.</p>	

4. Corredor vial suburbano

Corresponde a las áreas aledañas a la vía departamental Fusagasugá-Arbeláez que ofrecen servicios de carretera. Para esta zona, los usos previstos son los que se identifican en la Ficha Normativa FN-26.

Tabla 77. Ficha normativa FN-26. CORREDOR VIAL SUBURBANO

Corredor vial suburbano	
Descripción	
<p>Comprenden las áreas que se encuentran dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano del municipio de conformidad con el Acuerdo 016 de 1998 de la CAR, los predios dentro de esta zona deberán utilizar un ancho máximo de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 del 2007 compilado del Decreto 1077 de 2015 o aquellas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.</p>	
Usos	
Uso Principal	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2
Usos Compatible	Centro Regional Integral de Respuesta – CRIR. Parqueaderos de bicicletas.
Usos Condicionados	Granjas porcícolas y avícolas. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Plantas de Beneficio Animal. Infraestructura de Servicios públicos.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado



Corredor vial suburbano		
Parámetros normativos		
Unidad mínima de actuación	2 hectáreas	
Cesiones públicas obligatorias	Ver ARTÍCULO 210	
Equipamientos privados mínimos	Ver ARTÍCULO 212	
Edificabilidad básica	Número máximo de pisos para desarrollos comerciales y de servicios	1
	Índice de Ocupación máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,3
	Índice de Construcción máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,2
Edificabilidad Adicional	Número máximo de pisos adicionales para desarrollos comerciales y de servicios	2
	Índice de Construcción adicional máximo para desarrollos comerciales y de servicios	0,4
Aislamiento anterior mínimo	10 m Contados a partir de la calzada de desaceleración sobre la vía Departamental Fusagasugá-Arbeláez como se indica en el perfil PVR-02 del plan vial rural	
Aislamiento posterior mínimo	5 m	
Aislamientos laterales mínimos	5 m	
Índice de Reforestación	0,7 con especies nativas.	
Perfil vial interno mínimo para desarrollos urbanísticos	6 m. calzada; 2 m. andenes, garantizando radios de giro y acceso peatonal y vehicular	
Estacionamiento	Ver ARTÍCULO 213	
Cerramientos	En cerca viva o en malla/reja garantizando el 90% de visibilidad y una altura máxima de 2.50 m. Sobre la Vía a Arbeláez el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la definida como faja de retiro obligatorio	
Condicionamiento de los usos en Corredor vial suburbano		
1. Las zonas del Corredor vial suburbano que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.		



Corredor vial suburbano

2. No se autoriza el desarrollo de actividades agropecuarias relacionadas con granjas porcícolas y avícolas a partir de la adopción de la revisión y ajuste del POT. Las granjas preexistentes podrán seguir realizando sus actividades en cumplimiento de los permisos ambientales correspondientes, además, deberán implementar los Planes para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos – PRIO según lo establece la Resolución 1541 de 2013 de ser requeridos por la autoridad ambiental competente.
3. El cálculo de las unidades máximas permitidas se determinará proporcionalmente al área bruta del predio en uso para corredor vial suburbano, teniendo en cuenta que el área mínima a desarrollar es de 2 hectáreas.
4. Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.
5. Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área neta del uso para corredor vial suburbano, según lo establecido por el Decreto 1077 de 2015; en los predios de mayor extensión que superen los límites cartográficos de la categoría del corredor vial suburbano, para el cálculo del índice de ocupación se tomará solo la parte del predio que se encuentra en la respectiva categoría de desarrollo restringido.
6. El área destinada para la conservación o restauración de la vegetación nativa debe ser mínimo del 70% del área total del predio o polígono a desarrollar.
7. Dentro del índice máximo de ocupación se incluirán las obras de infraestructura complementarias a los usos permitidos
8. En caso de proponer uso mixto el resultante del cálculo del índice de ocupación no podrá sobrepasar el 0,3
9. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se debe contar con la previa autorización por las respectivas autoridades competentes.
10. Si el desarrollo se encuentra en zonas con condición de amenaza o condición riesgo, es requisito indispensable la realización de estudios de detalle, bajo las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
11. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
12. Las solicitudes de Licencias Urbanísticas que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de comercio y servicios deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, De conformidad con lo establecido en la Ley 388 del 97, Ley 99 de 1993, Ley 142 de 1994, Decreto 1898 de 2016, Resolución 330 de 2017, Decreto 890 de 2017 y Resolución 844 de 2018 o las normas que las adicionen, complementen o sustituyan. Pueden configurarse bajo esquemas asociativos, diferenciales o soluciones individuales de saneamiento definidos en la normativa vigente.
13. Para la construcción de viviendas u otra infraestructura o equipamientos en zonas rurales en las que no se cuente con disponibilidad de servicios de acueducto o alcantarillado, se podrán emplear soluciones alternativas de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico que cumplan con los requisitos técnicos establecidos para estas soluciones en el RAS Resolución 330 de 2017. Esta certificación será emitida por el municipio o distrito en el que se ubique la construcción. Conforme a lo establecido en el parágrafo 3. artículo 2.3.7.1.3.1. Adopción de soluciones alternativas en zonas rurales del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 1688 de 2020.
14. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de comercio y servicios no podrán verter a drenajes superficiales directos o indirectos sin previo tratamiento, deberán generar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con lo dispuesto en el artículo 183 de la Resolución 330 de 2017 frente a las distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados.
15. En cumplimiento con el artículo N° 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993, se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente, no menos del 70% del área a desarrollar.
16. Deberá promover la minimización y reúso del recurso hídrico. Podrá hacer recirculación y/o reúso de las aguas residuales según lo definido en la Resolución 1256 de 2021 o aquella norma que lo adicione, complemente o sustituya.
17. Las edificaciones desarrolladas en el Suelo suburbano de comercio y servicios debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.



Corredor vial suburbano	
18.	Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para Suelo suburbano de comercio y servicios deberán tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
19.	Todo predio rural con frente sobre vías de segundo y tercer orden deberá cumplir con la faja de retiro obligatoria y no será exigible el aislamiento anterior.
20.	Los procesos urbanísticos y de construcción deberán contar con sistemas de interconexión vial y de acceso De conformidad con las condiciones necesarias para el tráfico de vehículos pesados y adicionalmente deberá contar con un plan de manejo de tráfico.
21.	En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
22.	Los proyectos de parcelación o construcción para usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas.
23.	La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de los corredores viales suburbanos, de que trata el artículo 2.2.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, deben construirse y dotarse bajo los parámetros de la normatividad vigente y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria.
24.	Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.
25.	Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración.
26.	En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
27.	Por ningún motivo se permitirá la construcción de culatas frente y/o colindantes a vías públicas, rondas hídricas, zonas verdes y zonas de cesión públicas.
28.	En todos los casos, la zona de cesión no será compensable en dinero.
29.	La autorización de actuaciones de edificación en predios rurales deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
30.	Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción.
31.	Toda construcción deberá implementar elementos de captación y almacenamiento de aguas lluvias, como medida de adaptación a los fenómenos de variabilidad y cambio climático.
32.	Se exige la implementación de ascensor para las edificaciones cuando estas cuenten con 5 o más pisos.
33.	En el marco de las licencias de parcelación correspondientes, el interesado podrá allegar estudios técnicos aprobados por la Dirección de Recursos Naturales de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca o quien haga sus veces, que permitan precisar canales cuyo origen sea artificial o definir los anchos de rondas hídricas de los cuerpos de agua de origen natural.

5. Suelo Suburbano Agroindustrial

Esta zona comprende el área definida en el plano FR3-CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y tendrá los usos que se identifican en la Ficha Normativa FN-27.

Tabla 78. Ficha normativa FN-27. SUELO SUBURBANO AGROINDUSTRIAL.

Suelo Suburbano agroindustrial	
Descripción	
De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 las áreas agroindustriales son aquellas áreas destinadas con la finalidad de prestar servicios para las actividades beneficio, procesamiento o transformación de productos generados por los subsectores agrícola y pecuario.	
Entiéndase por Agroindustria según la FAO como “La actividad que permite aumentar el valor agregado de la producción de las economías campesinas, a través de la ejecución de tareas de postproducción, tales como la selección, el lavado, la clasificación, el almacenamiento, la conservación, la transformación, el empaque, el transporte y la comercialización, de productos agropecuarios, del mar y del bosque”.	
Usos	
Uso Principal	Conservación de Flora y Fauna. Actividades agropecuarias.



Suelo Suburbano agroindustrial	
Usos Compatible	Agroindustria. Industrias de Bajo Impacto. Zonas comerciales de los productos derivados de la actividad industrial y Agroindustrial. Centros de Innovación y Tecnología Agropecuaria. Centros de Estudios Agropecuarios y Agroindustrial. Granjas Experimentales Agropecuarias y Agroindustriales. Frigoríficos. Plantas de Beneficio Animal. Centro de recepción, acopio y comercialización de productos agropecuarios y agroindustriales a gran escala. Centro de acopio, resguardo y transferencia de semillas. Centro de Bienestar Animal. Servicios conexos a la actividad agropecuaria y agroindustrial. Instituciones educativas con énfasis agropecuario y agroindustrial. Jardines botánicos. Viveros. Pesca deportiva. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centros de almacenamiento temporal de residuos Posconsumo. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Planta de procesamiento de alimentos. Plantas de procesamiento de alimentos para animales.
Usos Condicionados	Infraestructura para la prestación de servicios públicos. Zona Franca.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Parámetros normativos	
Unidad mínima de actuación para desarrollos individuales.	2 hectáreas
Unidad mínima de actuación para parques, conjuntos o agrupaciones agroindustriales.	6 hectáreas
Subdivisión	Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores a 2 hectáreas
Densidad para parques, conjuntos o agrupaciones agroindustriales.	Máximo 4 unidades por hectárea (aplica a partir de 6 hectáreas).
Índice de Ocupación máximo para desarrollos individuales.	0,3
Índice de Ocupación máximo sobre área neta en parques, conjuntos o agrupaciones agroindustriales.	0,3 (De conformidad con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 "Los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (0.5) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas")
Índice de Construcción máximo para desarrollos individuales.	0,7
Índice de Construcción máximo parques, conjuntos o agrupaciones agroindustriales.	0,7
Cesiones públicas obligatorias	Ver ARTÍCULO 210
Equipamientos privados mínimos	Ver ARTÍCULO 212
Aislamiento anterior mínimo	15 m
Aislamiento posterior mínimo	10 m
Aislamientos laterales mínimos	10 m
Número máximo de pisos	3
Estacionamientos	Ver ARTÍCULO 213
Índice de Reforestación	Se debe dedicar el total del área sin ocupar a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
Cerramientos	En cerca viva o en malla/reja garantizando el 90% de visibilidad y una altura máxima de 2.50 m. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso
Condicionamiento de los usos en el Suelo Suburbano Agroindustrial	
1. El cálculo de las unidades máximas permitidas se determinará proporcionalmente al área bruta del predio en suelo suburbano agroindustrial, teniendo en cuenta que el área mínima a desarrollar es de 2 hectáreas.	



Suelo Suburbano agroindustrial

2. Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.
3. Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área neta del Suelo Suburbano agroindustrial, según lo establecido por el Decreto 1077 de 2015; en los predios de mayor extensión que superen los límites cartográficos de la categoría de suelo suburbano agroindustrial, para el cálculo del índice de ocupación se tomará solo la parte del predio que se encuentra en la respectiva categoría de desarrollo restringido.
4. El área destinada para la conservación o restauración de la vegetación nativa debe ser mínimo del 70% del área total del predio o polígono a desarrollar.
5. Dentro del índice máximo de ocupación se incluirán las obras de infraestructura complementarias a los usos permitidos
6. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
7. El índice máximo de ocupación para usos agropecuarios semi-intensivos o semi-mecanizados y tradicionales será del 0,2 y para el desarrollo de estas actividades se deberá cumplir con el marco normativo indicado para las áreas agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas y áreas agropecuarias tradicionales según a la que hubiese lugar.
8. Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos para el área cubierta por invernaderos serán del 0,3.
9. Si el desarrollo se encuentra en zonas con condición de amenaza o condición riesgo, es requisito indispensable la realización de estudios de detalle, bajo las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
10. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para suelo suburbano agroindustrial deberán tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
11. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para suelo suburbano agroindustrial deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, De conformidad con lo establecido en la Ley 388 del 97, Ley 99 de 1993, Ley 142 de 1994, Decreto 1898 de 2016, Resolución 330 de 2017, Decreto 890 de 2017 y Resolución 844 de 2018 o las normas que las adicionen, complementen o sustituyan. Pueden configurarse bajo esquemas asociativos, diferenciales o soluciones individuales de saneamiento definidos en la normativa vigente.
12. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para suelo suburbano agroindustrial no pueden verter a drenajes superficiales directos o indirectos sin previo tratamiento, deberán generar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con lo dispuesto en la Resolución 330 de 2017 en especial el artículo 183 que define las distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados, estos sistemas de tratamiento deben diseñarse para vertimientos de carácter agroindustrial y cumplir con los límites máximos permisible en la Resolución 631 de 2015 o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
13. Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.
14. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para suelo suburbano agroindustrial deberán contar con su respectivo de centro de almacenamiento temporal de residuos clasificados para su posterior recolección y gestión.
15. Para la gestión de RCD el generador deberá contar con el Programa de Manejo Ambiental de RCD cuando haya lugar, cumplir con los lineamientos y directrices establecidas en las Resoluciones 472 de 2017 y 1257 de 2021 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
16. Para la construcción de infraestructuras o equipamientos en zonas rurales en las que no se cuente con disponibilidad de servicios de acueducto o alcantarillado, se podrán emplear soluciones alternativas de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico que cumplan con los requisitos técnicos establecidos para estas soluciones en el RAS Resolución 330 de 2017. Esta certificación será emitida por el municipio o distrito en el que se ubique la construcción. Conforme a lo establecido en el parágrafo 3. artículo 2.3.7.1.3.1. Adopción de soluciones alternativas en zonas rurales del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 1688 de 2020 o la norma que la complemente, modifique o sustituya.



Suelo Suburbano agroindustrial

17. Toda edificación que se ubique en suelo suburbano agroindustrial debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos para el Sector C. Ruido Intermedio Restringido en el artículo 17 de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015 o las normas que lo adicione, complementen o sustituyan.
18. Deberá promover la minimización y reúso del recurso hídrico. Podrá hacer recirculación y/o reúso de las aguas residuales según lo definido en la Resolución 1256 de 2021 o aquella norma que lo adicione, complementen o sustituya.
19. Toda actividad Industrial generadora de RESPEL está en la obligación de gestionar dichos residuos de forma autónoma o con un gestor autorizado que cuente con licencia ambiental otorgada por la CAR De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.3.2.3.del Decreto 1076 de 2015.
20. Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de cada una de las unidades.
21. Todo predio rural con frente sobre vías de segundo y tercer orden deberá cumplir con la faja de retiro obligatoria y no será exigible el aislamiento anterior.
22. Los procesos urbanísticos y de construcción deberán contar con sistemas de interconexión vial internas y externas De conformidad con las condiciones necesarias para el tráfico de vehículos pesados, adicionalmente deberá contar con un plan de manejo de tráfico aprobado por la entidad de tránsito competente o quien haga sus veces.
23. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
24. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.
25. Los proyectos de parcelación o construcción para usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas.
26. Por ningún motivo se permitirá la construcción de culatas frente y/o colindantes a vías públicas, rondas hídricas, zonas verdes y zonas de cesión públicas.
27. En todos los casos, la zona de cesión no será compensable en dinero.
28. Se deberá cumplir con lo dispuesto en el Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015 que establece que “En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%”. Lo anterior, deberá garantizarse desde el momento en que se solicite la licencia de parcelación.
29. Deberá garantizar procesos productivos con producción más limpia - PML.
30. La autorización de actuaciones de edificación en predios rurales deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
31. *Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo*
 - a. La Actividad ecoturística de conformidad con los lineamientos de Política Nacional de Ecoturismo Comunitario, y la Ley 300 de 1996 tendrá en cuenta:

“El Ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El Ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el Ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza”

El mismo documento enuncia como pautas las siguientes:

- Priorizar las actividades en áreas con un atractivo natural especial suficientemente interesante para convocar turistas.
- Priorizar las actividades en áreas cuyo ecosistema este en capacidad de amortiguar los efectos de un número determinado de visitantes.
- Establecer con antelación y en forma clara la disponibilidad de acceso físico al área.
- Determinar la pertinencia jurídica para utilizar el área con fines turísticos. En otras palabras, identificar el tipo de propiedad (privada, colectiva, pública) y las limitaciones en caso de que existan condiciones especiales de uso y manejo.



Suelo Suburbano agroindustrial	
<ul style="list-style-type: none"> - Los equipamientos conexos necesarios para administración o servicios conexos no pueden ser superiores a 100 m² y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con las debidas redes de servicios públicos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. 	
<ul style="list-style-type: none"> b. De conformidad con la Ley 300 de 1996, el agroturismo es un tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas, se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad, buscando un ingreso adicional rural. <p>En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes. 	
<ul style="list-style-type: none"> d. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces evaluará la pertinencia de los usos relacionados con ecoturismo, etnoturismo y agroturismo en el suelo suburbano agroindustrial, con el fin de no generar conflictos de uso en el territorio. 	
<ul style="list-style-type: none"> e. Para la ubicación de los glamping se deberán cumplir con las normas establecidas en el ARTÍCULO 215 del presente Acuerdo. 	
<p>32. Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción</p>	
<p>33. Toda construcción deberá implementar elementos de captación y almacenamiento de aguas lluvias, como medida de adaptación a los fenómenos de variabilidad y cambio climático.</p>	
<p>34. En el marco de las licencias de parcelación correspondientes, el interesado podrá allegar estudios técnicos aprobados por la Dirección de Recursos Naturales de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca o quien haga sus veces, que permitan precisar canales cuyo origen sea artificial o definir los anchos de rondas hídricas de los cuerpos de agua de origen natural.</p>	
<p>35. La declaratoria del suelo suburbano agroindustrial como una zona franca deberá surtir su trámite ante las autoridades competentes del orden nacional y cumplir con lo establecido por la Ley 1004 de 2005, el Decreto 2147 de 2016, el Decreto 278 de 2021, el Decreto 1165 de 2019 y la Resolución 0046 de 2019 de la DIAN y todas aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.</p>	

6. Suelo suburbano industrial

Corresponde a las dedicadas a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales.

Esta zona comprende el área definida en el plano FR3-CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y tendrá los usos que se identifican en la Ficha Normativa FN-28.

Tabla 79. Ficha normativa FN-28. SUELO SUBURBANO INDUSTRIAL

Suelo suburbano Industrial	
Descripción	
Son las áreas dedicadas a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales.	
Usos	
Uso Principal	Conservación de Flora y Fauna. Actividades agropecuarias.



Suelo suburbano Industrial	
Usos Compatible	Industrias de Bajo Impacto. Agroindustria. Plantas de Beneficio Animal. Zonas comerciales de los productos derivados de la actividad industrial y Agroindustrial. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1.
Usos Condicionados	Tratamiento y disposición de desechos peligrosos. Infraestructura para servicios públicos. Zona Franca.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Parámetros normativos	
Unidad mínima de actuación para desarrollos individuales.	2 hectáreas
Unidad mínima de actuación para parques, conjuntos o agrupaciones industriales.	6 hectáreas
Subdivisión	Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores a 2 hectáreas
Densidad para parques, conjuntos o agrupaciones industriales.	Máximo 3 unidades por hectárea (aplica a partir de 6 hectáreas).
Índice de Ocupación máximo para desarrollos individuales.	0,3
Índice de Ocupación máximo sobre área neta en parques, conjuntos o agrupaciones industriales.	0,3 (De conformidad con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 "Los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (0.5%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas")
Índice de Construcción máximo para desarrollos individuales.	0,7
Índice de Construcción máximo parques, conjuntos o agrupaciones industriales.	0,7
Cesiones públicas obligatorias	Ver ARTÍCULO 210
Equipamientos privados mínimos	Ver ARTÍCULO 212
Aislamiento anterior mínimo	15 m
Aislamiento posterior mínimo	10 m
Aislamientos laterales mínimos	10 m
Número máximo de pisos	3
Estacionamientos	Ver ARTÍCULO 213
Índice de Reforestación	Se debe dedicar el total del área sin ocupar a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
Cerramientos	En cerca viva o en malla/reja garantizando el 90% de visibilidad y una altura máxima de 2.50 m. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso
Condicionamientos de los usos del suelo suburbano Industrial	
<ol style="list-style-type: none"> 1. El cálculo de las unidades máximas permitidas se determinará proporcionalmente al área bruta del predio en suelo suburbano industrial, teniendo en cuenta que el área mínima a desarrollar es de 2 hectáreas. 2. Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación. 3. Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área neta del Suelo Suburbano industrial, según lo establecido por el Decreto 1077 de 2015; en los predios de mayor extensión que superen los límites cartográficos de la categoría de suelo suburbano industrial, para el cálculo del índice de ocupación se tomará solo la parte del predio que se encuentra en la respectiva categoría de desarrollo restringido. 	



Suelo suburbano Industrial

4. El área destinada para la conservación o restauración de la vegetación nativa debe ser mínimo del 70% del área total del predio o polígono a desarrollar.
5. Dentro del índice máximo de ocupación se incluirán las obras de infraestructura complementarias a los usos permitidos
6. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
7. Si el desarrollo se encuentra en zonas con condición de amenaza o condición riesgo, es requisito indispensable la realización de estudios de detalle, bajo las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
8. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para suelo suburbano industrial deberán garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, De conformidad con lo establecido en la Ley 388 del 97, Ley 99 de 1993, Ley 142 de 1994, Decreto 1898 de 2016, Resolución 330 de 2017, Decreto 890 de 2017 y Resolución 844 de 2018 o las normas que las adicionen, complementen o sustituyan. Pueden configurarse bajo esquemas asociativos, diferenciales o soluciones individuales de saneamiento definidos en la normativa vigente.
9. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para suelo suburbano industrial no pueden verter a drenajes superficiales directos o indirectos sin previo tratamiento, deberán generar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con lo dispuesto en la Resolución 330 de 2017 en especial el artículo 183 que define las distancias mínimas para localización de sistemas de tratamiento de aguas residuales centralizados, estos sistemas de tratamiento deben diseñarse para vertimientos de carácter industrial y cumplir con los límites máximos permisibles en la Resolución 631 de 2015 o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
10. Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.
11. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para suelo suburbano agroindustrial deberán contar con su respectivo centro de almacenamiento temporal de residuos clasificados para su posterior recolección y gestión.
12. Para la gestión de RCD el generador deberá contar con el Programa de Manejo Ambiental de RCD cuando haya lugar, cumplir con los lineamientos y directrices establecidas en las Resoluciones 472 de 2017 y 1257 de 2021 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
13. Para la construcción de infraestructuras o equipamientos en zonas rurales en las que no se cuente con disponibilidad de servicios de acueducto o alcantarillado, se podrán emplear soluciones alternativas de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico que cumplan con los requisitos técnicos establecidos para estas soluciones en el RAS Resolución 330 de 2017. Esta certificación será emitida por el municipio o distrito en el que se ubique la construcción. Conforme a lo establecido en el parágrafo 3. artículo 2.3.7.1.3.1. Adopción de soluciones alternativas en zonas rurales del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 1688 de 2020 o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
14. Los procesos urbanísticos y de construcción que se adelanten en los polígonos destinados para suelo suburbano industrial deberán tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
15. Toda edificación que se ubique en suelo suburbano industrial debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos para el Sector C. Ruido Intermedio Restringido en el artículo 17 de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015 o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
16. Deberá promover la minimización y reúso del recurso hídrico. Podrá hacer recirculación y/o reúso de las aguas residuales según lo definido en la Resolución 1256 de 2021 o aquella norma que lo adicione, complemente o sustituya.
17. Toda actividad Industrial generadora de RESPEL está en la obligación de gestionar dichos residuos de forma autónoma o con un gestor autorizado que cuente con licencia ambiental otorgada por la CAR De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.3.2.3., del Decreto 1076 de 2015.
18. Deberá garantizar procesos productivos con producción más limpia - PML.
19. Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de cada una de las unidades.
20. En ningún caso se permitirá el desarrollo de usos comerciales y de servicios en predios adyacentes a las intersecciones viales.



Suelo suburbano Industrial

21. Los proyectos de parcelación o construcción para usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas.
22. Todo predio rural con frente sobre vías de segundo y tercer orden deberá cumplir con la faja de retiro obligatoria y no será exigible el aislamiento anterior.
23. Los procesos urbanísticos y de construcción deberán contar con sistemas de interconexión vial internas y externas De conformidad con las condiciones necesarias para el tráfico de vehículos pesados, adicionalmente deberá contar con un plan de manejo de tráfico aprobado por la entidad de tránsito competente o quien haga sus veces.
24. En los casos en que se contemplen infraestructuras complementarias que por su actividad requieran permisos especiales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
25. Por ningún motivo se permitirá la construcción de culatas frente y/o colindantes a vías públicas, rondas hídricas, zonas verdes y zonas de cesión públicas.
26. En todos los casos, la zona de cesión no será compensable en dinero.
27. Se deberá cumplir con lo dispuesto en el Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015 que establece que "En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%". Lo anterior, deberá garantizarse desde el momento en que se solicite la licencia de parcelación.
28. La autorización de actuaciones de edificación en predios rurales deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
29. Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción
30. Toda construcción deberá implementar elementos de captación y almacenamiento de aguas lluvias, como medida de adaptación a los fenómenos de variabilidad y cambio climático.
31. En el marco de las licencias de parcelación correspondientes, el interesado podrá allegar estudios técnicos aprobados por la Dirección de Recursos Naturales de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca o quien haga sus veces, que permitan precisar canales cuyo origen sea artificial o definir los anchos de rondas hídricas de los cuerpos de agua de origen natural.
32. La declaratoria del suelo suburbano industrial como una zona franca deberá surtir su trámite ante las autoridades competentes del orden nacional y cumplir con lo establecido por la Ley 1004 de 2005, el Decreto 2147 de 2016, el Decreto 278 de 2021, el Decreto 1165 de 2019 y la Resolución 0046 de 2019 de la DIAN y todas aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 1. Se permiten los equipamientos preexistentes en esta categoría de suelo y en caso de realizar cualquier modificación o ampliación estos deben acoger la normatividad establecida en este artículo del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 206. CENTROS POBLADOS RURALES. De conformidad con el Decreto 3600 del 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015 se define como centros poblados en concordancia con el artículo 1 de la Ley 505 de 1999 a "*Los corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en la zona rural*", los cuales se relacionan a continuación:

1. Centro Poblado La Aguadita

El centro poblado La Aguadita se encuentra ubicado en el corregimiento norte del municipio de Fusagasugá como se muestra en el plano FR8-PLANO DE DELIMITACIÓN CENTRO POBLADO LA AGUADITA.

Este centro poblado contará con las siguientes categorías de uso:

- Área residencial
- Área comercial y residencial
- Parque
- Áreas para la localización de equipamientos



La normatividad y los usos de cada una de las categorías mencionadas anteriormente se identifican en la Ficha Normativa FN-29.

La zonificación de cada una de las clasificaciones mencionadas anteriormente se muestra en el plano FR9-PLANO DE USOS Y ACTIVIDADES CENTRO POBLADO LA AGUADITA.

Tabla 80. Ficha normativa FN-29. CENTRO POBLADO LA AGUADITA

Centro Poblado La Aguadita				
1. Usos del Suelo	Categoría	Área Residencial		
	Uso principal	Residencial (unifamiliar, bifamiliar)		
	Uso Compatible	Piscicultura. Viveros.		
	Uso Condicionado	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2. Infraestructura de servicios públicos. Medios de transporte alternativos.		
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.		
	Categoría	Área Comercial y Residencial		
	Uso principal	Residencial (unifamiliar, bifamiliar)		
	Uso Compatible	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2. Piscicultura. Viveros.		
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.		
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.		
	Categoría	Parques		
	Uso principal	Parques, Parques Biosaludables, equipamientos deportivos sin cubierta		
	Uso Compatible	Zonas Verdes. Piscicultura. Viveros.		
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.		
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.		
	2. Edificabilidad	Categoría	Áreas para la localización de equipamientos rurales	
Uso principal		Equipamientos Rurales		
Uso Compatible		Comercio y Servicios Rurales Grupo 1		
Uso Condicionado		Recinto ferial. Infraestructura de servicios públicos.		
Uso Prohibido		Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.		
		Usos	Residencial, Comercial, Servicios e Institucional	
		Tipo de vivienda	Unifamiliar y Bifamiliar	
	Tamaño mínimo lote (m²)	72		
	Altura máxima en pisos	3		
	Índice de Ocupación máximo	0,7		
	Índice de Construcción máximo	2,1		
	Frente mínimo lote (m)	5		
	Aislamiento posterior mínimo (m)	3		
3. Cerramientos	Cerramientos	Contra espacio público (m)	Antepechos de 0,50 y 1,80 en reja	



Centro Poblado La Aguadita		
	Contra predios colindantes (m)	Altura máxima de muro 2,2
Normas comunes y complementarias del Centro Poblado		
<ol style="list-style-type: none">1. Las zonas del Centro Poblado La Aguadita que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo.2. Los equipamientos rurales y sus tipologías son aquellas que se encuentran definidas en el ARTÍCULO 186 que trata del SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS RURALES y el ARTÍCULO 187 que trata de EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN LA RURALIDAD.3. Se permitirán las actividades complementarias a la piscicultura, a través de la ejecución de tareas de postproducción, tales como la selección, el lavado, la clasificación, el almacenamiento, la conservación, la transformación, el empaque, el transporte y la comercialización, de productos derivados de esta cadena pecuaria.4. Para el otorgamiento de cualquier tipo de licencia se deben cumplir con la totalidad de los parámetros indicados en esta ficha.5. Para los predios que previo a la adopción de este Acuerdo cuenten con áreas menores a 72 m² o frente menor de 5 m, se permitirá, para el uso residencial, únicamente el desarrollo de vivienda unifamiliar siempre y cuando se cumpla con la presente ficha normativa a excepción del área y/o frente mínimos exigidos y se garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad.6. La normativa referente a los estacionamientos se encuentra definida en el ARTÍCULO 213 del presente Acuerdo.7. Los proyectos de parcelación o construcción para usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas.8. Para desarrollos nuevos de vivienda bifamiliar se deberá proyectar como mínimo un puesto de estacionamiento al interior del lote.9. Los predios que desarrollen actividades comerciales y de servicios rurales deberán garantizar áreas para el estacionamiento de bicicletas.10. La altura libre entre piso y cielo raso será como mínimo de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m). Para uso institucional la altura máxima estará parametrizada conforme a las NTC que corresponda.11. Todo local comercial que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal.12. En los casos en que la infraestructura por su tipo de actividad requiera permisos especiales adicionales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.13. Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área neta del predio.14. Los aislamientos se localizarán de forma paralela al lindero del predio; si el lindero se encuentra sobre un cuerpo hídrico se debe garantizar la franja de protección de la ronda hídrica y no será obligatorio el aislamiento por este costado del predio.15. El índice de ocupación no podrá superar su máximo establecido, aun cuando se haya cumplido con los aislamientos.16. Las edificaciones deben cumplir con los lineamientos de distancia mínimas de seguridad respecto a las redes eléctricas De conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Anexo General REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS (RETIE) y/o aquellos que lo modifiquen, complementen o sustituyan.17. En ningún caso se permite voladizo sobre espacio público. Así mismo no se podrá ocupar el espacio público con ningún tipo de edificación, cubierta, parqueadero, muro, valla, rampa o escalera.18. Las edificaciones desarrolladas en el centro poblado La Aguadita debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.19. No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no, a menos que intervenga una distancia de 3 m. Y la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc. y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.20. Todas las habitaciones y las áreas sociales de las unidades de vivienda deben contar con iluminación y ventilación natural a través de los patios, pozos de luz o fachadas.		



Centro Poblado La Aguadita	
21.	Todas las zonas de cocinas, baños y ropas deben tener ventilación e iluminación natural, de no ser posible, deben implementar ductos y/o sistemas adecuados para ello, teniendo continuidad hasta la cubierta y sobresaliendo de esta.
22.	Los predios que se encuentren en zonas de condición de amenaza y/o condición de riesgo, para el otorgamiento de licencia de construcción, quedarán condicionados a la realización de estudios detallados que cumplan con los requerimientos estipulados en el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
23.	Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
24.	Toda unidad de vivienda deberá contar con un tanque de almacenamiento de 1000 L para agua potable y garantizar el suministro del líquido vital en caso de verse interrumpido el servicio.
25.	Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción.

2. Centro Poblado La Cascada

El centro poblado La Cascada se encuentra ubicado en el corregimiento occidental del municipio de Fusagasugá como se muestra en el plano FR11-PLANO DE DELIMITACIÓN CENTRO POBLADO LA CASCADA.

Este centro poblado contará con las siguientes categorías de uso:

- Área residencial
- Zona verde
- Áreas para la localización de equipamientos

La normatividad y los usos de cada una de las categorías mencionadas anteriormente se identifican en la Ficha Normativa FN-30.

La zonificación de cada una de las clasificaciones mencionadas anteriormente se muestra en el plano FR12-PLANO DE USOS Y ACTIVIDADES CENTRO POBLADO LA CASCADA.

Tabla 81. Ficha normativa FN-30. CENTRO POBLADO LA CASCADA

Centro Poblado La Cascada		
1. Usos del Suelo	Categoría	Área Residencial
	Uso principal	Residencial (unifamiliar, bifamiliar)
	Uso Compatible	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.
	Categoría	Zona Verde
	Uso principal	Zonas Verdes
	Uso Compatible	Parques, Parques Biosaludables, equipamientos deportivos sin cubierta
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.



Centro Poblado La Cascada		
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.
	Categoría	Áreas para la localización de equipamientos rurales
	Uso principal	Equipamientos Rurales
	Uso Compatible	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.
2. Edificabilidad	Usos	
	Residencial, Comercial, Servicios e Institucional	
	Tipo de vivienda	
	Unifamiliar y Bifamiliar	
	Tamaño mínimo lote (m²)	
	60	
	Altura máxima en pisos	
	3	
Índice de Ocupación máximo		
0,7		
Índice de Construcción máximo		
2,1		
Frente mínimo lote (m)		
5		
Aislamiento posterior mínimo (m)		
3		
3. Cerramientos	Cerramientos	Contra espacio público (m)
		Antepechos de 0,50 y 1,80 en reja
		Contra predios colindantes (m)
		Altura máxima 2,2
Normas comunes y complementarias del Centro Poblado		
<ol style="list-style-type: none"> Las zonas del Centro Poblado La Cascada que De conformidad con el plano FR1-REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL se encuentren al interior del clúster de turismo, clúster de la economía del cuidado y de la salud – CECS y clúster de educación, seguirán lo definido en el ARTÍCULO 208 de este Acuerdo. Los equipamientos rurales y sus tipologías son aquellas que se encuentran definidas en el ARTÍCULO 186 que trata del SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS RURALES y el ARTÍCULO 187 que trata de EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN LA RURALIDAD. Para el otorgamiento de cualquier tipo de licencia se deben cumplir con la totalidad de los parámetros indicados en esta ficha. Para los predios que previo a la adopción de este Acuerdo cuenten con áreas menores a 60 m² o frente menor de 5 m, se permitirá, para el uso residencial, únicamente el desarrollo de vivienda unifamiliar siempre y cuando se cumpla con la presente ficha normativa a excepción del área y/o frente mínimos exigidos y se garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad. El índice de ocupación no podrá superar su máximo establecido, aun cuando se haya cumplido con los aislamientos. Para el desarrollo de vivienda bifamiliar el lote deberá tener como mínimo un frente de 8 m y fondo de 12 m, los desarrollos de cuatro o más unidades de vivienda en el mismo lote no estarán permitidos. La normativa referente a los estacionamientos se encuentra definida en el ARTÍCULO 213 del presente Acuerdo. Los proyectos de parcelación o construcción para usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas. Para desarrollos nuevos de vivienda bifamiliar se deberá proyectar como mínimo un puesto de estacionamiento al interior del lote. Los predios que desarrollen actividades comerciales y de servicios rurales deberán garantizar áreas para el estacionamiento de bicicletas. 		



Centro Poblado La Cascada

11. La altura libre entre piso y cielo raso será como mínimo de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m). Para uso institucional la altura máxima estará parametrizada conforme a las NTC que corresponda.
12. Todo local comercial que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal.
13. En los casos en que la infraestructura por su tipo de actividad requiera permisos especiales adicionales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
14. Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área neta del predio.
15. Los aislamientos se localizarán de forma paralela al lindero del predio; Si el lindero se encuentra sobre una quebrada se debe garantizar la franja de protección de la ronda hídrica y no será obligatorio el aislamiento por este costado del predio.
16. Las edificaciones deben cumplir con los lineamientos de distancia mínimas de seguridad respecto a las redes eléctricas De conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Anexo General REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS (RETIE) y/o aquellos que lo modifiquen, complementen o sustituyan.
17. Las edificaciones desarrolladas en el centro poblado La Cascada debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
18. No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no, a menos que intervenga una distancia de 3 m. Y la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc. y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.
19. En ningún caso se permite voladizo sobre espacio público. Así mismo no se podrá ocupar el espacio público con ningún tipo de edificación, cubierta, parqueadero, muro, valla, rampa o escalera.
20. Todas las habitaciones y las áreas sociales de las unidades de vivienda deben contar con iluminación y ventilación natural a través de los patios, pozos de luz o fachadas.
21. Todas las zonas de cocinas, baños y ropas deben tener ventilación e iluminación natural, de no ser posible, deben implementar ductos y/o sistemas adecuados para ello, teniendo continuidad hasta la cubierta y sobresaliendo de esta.
22. Los predios que se encuentren en zonas de condición de amenaza y/o condición de riesgo, para el otorgamiento de licencia de construcción, quedarán condicionados a la realización de estudios detallados que cumplan con los requerimientos estipulados en el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
23. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.
24. Toda unidad de vivienda deberá contar con un tanque de almacenamiento de 1000 L para agua potable y garantizar el suministro del líquido vital en caso de verse interrumpido el servicio.
25. Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción.

3. Centro Poblado Praderas del Mirador

El centro poblado Praderas del Mirador se encuentra ubicado en el corregimiento occidental del municipio de Fusagasugá como se muestra en el plano FR14-PLANO DE DELIMITACIÓN CENTRO POBLADO PRADERAS DEL MIRADOR.

Este centro poblado contará con las siguientes categorías de uso:

- Área residencial
- Área comercial y residencial
- Zona verde
- Áreas para la localización de equipamientos rurales

La normatividad y los usos de cada una de las categorías mencionadas anteriormente se identifican en la Ficha Normativa FN-31.



La zonificación de cada una de las clasificaciones mencionadas anteriormente se muestra en el plano FR15-PLANO DE USOS Y ACTIVIDADES CENTRO POBLADO PRADERAS DEL MIRADOR.

Tabla 82. Ficha normativa FN-31. CENTRO POBLADO PRADERAS DEL MIRADOR

Centro Poblado Praderas del Mirador		
1. Usos del Suelo	Categoría	Área Residencial
	Uso principal	Residencial (unifamiliar, bifamiliar)
	Uso Compatible	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.
	Categoría	Área Comercial y Residencial
	Uso principal	Residencial (unifamiliar, bifamiliar)
	Uso Compatible	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2. Usos en el clúster de turismo. Viveros.
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.
	Categoría	Zona Verde
	Uso principal	Zonas Verdes
	Uso Compatible	Parques, Parques Biosaludables, equipamientos deportivos sin cubierta
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.
	Categoría	Áreas para la localización de equipamientos rurales
Uso principal	Equipamientos Rurales	
Uso Compatible	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1	
Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.	
Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.	
2. Edificabilidad	Usos	Residencial, Comercial, Servicios e Institucional
	Tipo de vivienda	Unifamiliar y Bifamiliar
	Tamaño mínimo lote (m²)	60
	Altura máxima en pisos	3
	Índice de Ocupación máximo	0,7
	Índice de Construcción máximo	2,1
	Frente mínimo lote (m)	5
	Aislamiento posterior mínimo (m)	3
3. Cerramientos	Cerramientos	Contra espacio público (m) Antepedechos de 0,50 y 1,80 en reja
		Contra predios colindantes (m) Altura máxima 2,2
Normas comunes y complementarias del Centro Poblado		



Centro Poblado Praderas del Mirador

1. Los equipamientos rurales y sus tipologías son aquellas que se encuentran definidas en el ARTÍCULO 186 que trata del SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS RURALES y el ARTÍCULO 187 que trata de EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN LA RURALIDAD.
2. Para el otorgamiento de cualquier tipo de licencia se deben cumplir con la totalidad de los parámetros indicados en esta ficha.
3. Para los predios que previo a la adopción de este Acuerdo cuenten con áreas menores a 72 m² o frente menor de 5 m, se permitirá, para el uso residencial, únicamente el desarrollo de vivienda unifamiliar siempre y cuando se cumpla con la presente ficha normativa a excepción del área y/o frente mínimos exigidos y se garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad.
4. Para el desarrollo de vivienda bifamiliar el lote deberá tener como mínimo un frente de 8 m y fondo de 12 m, los desarrollos de cuatro o más unidades de vivienda en el mismo lote no estarán permitidos.
5. La normativa referente a los estacionamientos se encuentra definida en el ARTÍCULO 213 del presente Acuerdo.
6. Los proyectos de parcelación o construcción para usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas.
7. Para desarrollos nuevos de vivienda bifamiliar se deberá proyectar como mínimo un puesto de estacionamiento al interior del lote.
8. Los predios que desarrollen actividades comerciales y de servicios rurales deberán garantizar áreas para el estacionamiento de bicicletas.
9. La altura libre entre piso y cielo raso será como mínimo de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m). Para uso institucional la altura máxima estará parametrizada conforme a las NTC que corresponda.
10. Todo local comercial que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal.
11. En los casos en que la infraestructura por su tipo de actividad requiera permisos especiales adicionales para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
12. Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área neta del predio.
13. Los aislamientos se localizarán de forma paralela al lindero del predio; Si el lindero se encuentra sobre una quebrada se debe garantizar la franja de protección de la ronda hídrica y no será obligatorio el aislamiento por este costado del predio.
14. El índice de ocupación no podrá superar su máximo establecido, aun cuando se haya cumplido con los aislamientos.
15. Las edificaciones deben cumplir con los lineamientos de distancia mínimas de seguridad respecto a las redes eléctricas De conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Anexo General REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS (RETIE) y/o aquellos que lo modifiquen, complementen o sustituyan.
16. Las edificaciones desarrolladas en el centro poblado La Cascada debe cumplir con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental definidos en el artículo 17. de la Resolución 627 de 2006 y el artículo 2.2.5.1.2.13. Clasificación de sectores de restricción de ruido Ambiental del Decreto 1076 de 2015. o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.
17. No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no, a menos que intervenga una distancia de 3 m. Y la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc. y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.
18. En ningún caso se permite voladizo sobre espacio público. Así mismo no se podrá ocupar el espacio público con ningún tipo de edificación, cubierta, parqueadero, muro, valla, rampa o escalera.
19. Todas las habitaciones y las áreas sociales de las unidades de vivienda deben contar con iluminación y ventilación natural a través de los patios, pozos de luz o fachadas.
20. Todas las zonas de cocinas, baños y ropas deben tener ventilación e iluminación natural, de no ser posible, deben implementar ductos y/o sistemas adecuados para ello, teniendo continuidad hasta la cubierta y sobresaliendo de esta.
21. Los predios que se encuentren en zonas de condición de amenaza y/o condición de riesgo, para el otorgamiento de licencia de construcción, quedarán condicionados a la realización de estudios detallados que cumplan con los requerimientos estipulados en el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
22. Para la habilitación del uso de suelo de infraestructura para la prestación de servicios públicos, se deberá contar con los estudios técnicos que soporten la necesidad de ubicación de estas infraestructuras (PMAA, PSMV, PGIRS, entre otros), de igual forma deberá contar con previa autorización de las respectivas autoridades ambientales competentes (si son proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental según el ARTÍCULO 2.2.2.3.2.1. Decreto 1076 de 2015, o la



Centro Poblado Praderas del Mirador	
norma que la complemente, modifique o sustituya) y tramitar todos los permisos ambientales consignados en el ARTÍCULO 214 del presente Acuerdo a los que aplique.	
23.	Toda unidad de vivienda deberá contar con un tanque de almacenamiento de 1000 L para agua potable y garantizar el suministro del líquido vital en caso de verse interrumpido el servicio.
24.	Toda edificación nueva deberá contar con tanque de almacenamiento de agua potable que asegure el suministro del servicio por al menos tres días para la totalidad de la construcción.

ARTÍCULO 207. ÁREAS PARA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el numeral 4 del artículo 5 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015, son las áreas para la localización de los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

Comprenden las áreas definidas en el plano FR3-CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y tendrán los usos que se identifican en la Ficha Normativa FN-32.

Tabla 83. Ficha normativa FN-32. ÁREAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Áreas para localización de equipamientos	
Descripción	
Estas áreas corresponden a los equipamientos que tienen un carácter multifuncional y donde se desarrollan actividades asociados a la prestación de servicios públicos relacionados con salud, educación, bienestar social, cultural y deporte en el sector rural de Fusagasugá.	
Usos	
Uso Principal	Equipamientos rurales
Usos Compatible	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1
Usos Condicionados	Infraestructura para servicios públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Parámetros normativos	
Unidad mínima de actuación	Queda sujeto a la necesidad requerida por el municipio para el desarrollo de infraestructura institucional
Cesiones públicas obligatorias	Ver ARTÍCULO 210
Índice de Ocupación máximo	0.3
Índice de Construcción máximo	0.9
Aislamiento anterior, posterior y laterales mínimos	Mínimo 5 m contados de forma paralela a partir de los linderos del predio.
Número máximo de pisos	Máximo 3
Reforestación	0.7
Cerramientos	En cerca viva o en malla/reja garantizando el 90% de visibilidad y una altura máxima de 2.20 m.
Estacionamientos	Ver ARTÍCULO 213
Condicionamiento de las Áreas para localización de equipamientos	
<ol style="list-style-type: none"> Los equipamientos rurales y sus tipologías son aquellas que se encuentran definidas en el ARTÍCULO 186 que trata del SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS RURALES y el ARTÍCULO 187 que trata de EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN LA RURALIDAD. El licenciamiento, desarrollo urbanístico y construcción de equipamientos rurales adoptará los parámetros establecidos en las normas técnicas de construcción correspondientes, las directrices y lineamientos que apliquen para cada tipología. Los proyectos de parcelación o construcción para usos comerciales, de servicios, institucionales, industriales y agroindustriales, que puedan generar algún tipo de aglomeración vehicular o impacto en la movilidad, deberán garantizar vías paralelas de desaceleración de entrada y salida a las vías públicas. 	



PARÁGRAFO 1. La administración municipal podrá llevar a cabo la construcción de equipamientos de tipo dotacional públicos adicionales a los definidos en el presente Acuerdo en las categorías del suelo rural excluyendo las categorías de protección ambiental, una vez surtido el análisis técnico de necesidad y pertinencia, sujeto a la normatividad urbanística establecidas en el presente artículo.

ARTÍCULO 208. USOS DEL SISTEMA ECONÓMICO PRINCIPAL RURAL. Los usos y actividades a los clústeres del turismo, educación y economía del cuidado y de la salud, se aplicarán según la categoría del suelo donde se localice cada clúster, bajo el régimen de usos y parámetros normativos del presente capítulo y la delimitación definida en el plano FR1- REGLAMENTACION DEL SUELO RURAL

CAPÍTULO IV. NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS PARA EL SUELO RURAL

ARTÍCULO 209. DE LAS NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS PARA EL SUELO RURAL. Adicional a las normas anteriormente relacionadas se establecen los siguientes parámetros normativos complementarios:

- Cesiones públicas obligatorias en suelo rural.
- Parámetros para la entrega, construcción y dotación de las cesiones públicas obligatorias en suelo rural.
- Equipamientos privados en suelo rural.
- Normatividad para estacionamientos en suelo rural.
- Permisos ambientales.
- Condicionamientos para la ubicación de glamping.
- De las Unidades Agrícolas Familiares (UAF) y tamaño mínimo para de predios rurales.
- Normas para el reconocimiento de la existencia de una edificación en suelo rural.

ARTÍCULO 210. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO RURAL. Todo predio rural localizado en las categorías de desarrollo restringido y con un área mayor o igual a 2 hectáreas deberá garantizar cesiones públicas obligatorias. En los predios en los que se desarrolle solo la vivienda del propietario y del cuidandero no se exigirán las cesiones públicas obligatorias. Los predios rurales localizados en cualquiera de las categorías de protección estarán exentos de cumplir con las cesiones públicas obligatorias.

Se deben seguir lo siguientes parámetros para las cesiones:

1. El área de cesión exigido será del 20% del área neta urbanizable del predio a desarrollar y deberá distribuirse de la siguiente forma:
 - Zonas verdes, o parques: 12%
 - Equipamientos rurales: 8%
2. El área de cesión exigido, para predios que se destinen a usos institucionales de tipo dotacional público, será del 12% del área neta urbanizable y se destinará únicamente para zonas verdes y parques.
3. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
4. No se podrá localizar la cesión en predios inundables ni en zonas de alto riesgo por fenómenos de origen natural.
5. La zona de cesión pública obligatoria deberá garantizar la proporción 1 – 3 entre frente y fondo.



6. Deben estar localizadas adyacentes a zonas de cesiones públicas obligatorias ya desarrolladas, y/o a rondas hídricas.
7. Deben estar rodeadas por vías públicas vehiculares en al menos el 50% de su perímetro, o en caso de que estas colinden con elementos de la Estructura Ecológica Principal, este requerimiento será del 30%.
8. Por ningún motivo se permitirá la construcción de culatas frente y/o colindantes a las zonas de cesión públicas obligatorias.
9. Para el cálculo de las zonas de cesión pública no se contabilizarán las afectaciones por rondas hídricas y vías. Únicamente se podrá contabilizar, dentro de las cesiones públicas obligatorias de que trata el presente artículo, la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de los corredores viales suburbanos, en virtud del artículo 2.2.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015.
10. El porcentaje del área de cesión pública obligatoria se debe localizar en un solo globo de terreno.
11. Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 de Decreto 1077 del 2015, establece que la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la Secretaría de Planeación o la que haga de sus veces.

ARTÍCULO 211. PARÁMETROS PARA LA ENTREGA, CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO RURAL. La entrega, construcción y dotación deberá registrarse, además de lo contenido en el Decreto 025 de 2023, o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, por los siguientes parámetros:

- El diseño, ejecución de obras y dotación de las áreas de cesiones pública obligatorias será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores y deberán ajustar su ejecución y entrega a los diseños aprobados en la licencia urbanística. Deben contar con conexión a servicios públicos y andenes perimetrales.
- La dotación de las zonas de cesión pública obligatoria será de acuerdo con el diseño urbanístico aprobado y su construcción estará a cargo de los urbanizadores y/o constructores la cual incluirá mecanismos y elementos de iluminación, bancas, cestas de basura, adecuación de las zonas verdes con especies arbóreas, zonas duras para circulación interna y demás mobiliario necesario para permitir su aprovechamiento y uso colectivo.

PARÁGRAFO 1. El proceso de entrega de las cesiones públicas obligatorias deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y a lo dispuesto en el Decreto Municipal 140 de 2014, el Decreto Municipal 346 de 2018 y el Decreto Municipal 025 2023, los cuales constituyen el marco de actuación jurídica en este aspecto para el municipio, así como aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 212. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS EN SUELO RURAL. Los equipamientos privados deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Destinación equipamiento privado en suelo rural

- El equipamiento privado está conformado por áreas de propiedad y de uso común.
- No se permite asignar áreas de equipamiento privado al uso exclusivo de alguna de las unidades privadas ni imponer restricciones en su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.



- Serán contabilizados como equipamiento privado, los caminos peatonales exteriores, zonas verdes, plazoletas y áreas adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.
- Las áreas de circulación vehicular, los cuartos de bombas, mantenimiento, estaciones eléctricas, basuras y similares, no será contabilizadas como equipamiento privado, tampoco lo serán los corredores ni demás zonas de circulación requeridas para acceder a las unidades privadas y/o comunes.

2. Exigencia equipamiento privado en suelo rural

Se exigen áreas de equipamiento privado cuando se proyectan edificaciones con más de 1.000m² de área neta construida o con más de 8 unidades proyectadas.

Las áreas exigidas para equipamiento privado serán las siguientes de acuerdo con el uso:

Tabla 84. Áreas exigidas para equipamiento privado en suelo rural

EQUIPAMIENTO PRIVADO				
Actividad	Proporción	Distribución		
		Zonas verdes y recreativas	Servicios comunales	Estacionamientos adicionales
Residencial	15 m ² por cada 60m ² de área privada construida	Mínimo 60%	Mínimo 20%	Máximo 15%
Comercial y Servicios	15 m ² por cada 80m ² de área privada construida	Mínimo 40%	Mínimo 15%	Máximo 15%
Institucional	15 m ² por cada 100m ² de área privada construida	Mínimo 40%	Mínimo 20%	Máximo 15%
Industrial y agroindustrial	20 m ² por cada 150m ² de área privada construida	Mínimo 60%	Mínimo 15%	Máximo 15%
Condicionamiento del equipamiento privado				
1. Los estacionamientos que se contabilizan como estacionamientos adicionales para el equipamiento privado son los que se destinan como estacionamientos para visitantes adicionales a los exigidos para el(los) uso(s) propuesto(s).				

3. Localización equipamiento privado en suelo rural

Las áreas destinadas al equipamiento privado deben localizarse anexas a las zonas comunes y de copropiedad con acceso directo a ellas. Se debe contemplar la accesibilidad de las personas diversamente hábiles a todas las áreas de equipamiento privado.

ARTÍCULO 213. NORMATIVIDAD PARA ESTACIONAMIENTOS EN SUELO RURAL.

A continuación, se definen las normas para los estacionamientos en suelo rural:

a. Exigencia de estacionamientos en suelo rural

En la totalidad del suelo rural se exigen zonas de estacionamiento en los siguientes casos:

- Cualquier desarrollo urbanístico nuevo debe proyectar puestos de estacionamiento correspondientes al uso a implementar.



- En caso de proyectar ampliaciones a las edificaciones existentes se debe realizar el cálculo de la cuota de estacionamientos contemplando el área y/o unidades ampliadas.
- En caso de realizar cambio del uso de una edificación, la cuota de estacionamientos debe ajustarse al(los) uso(s) propuesto(s).
- En los diseños urbanísticos y/o de construcción se debe presentar un estudio de maniobra y radio de giro de acceso vehicular, con el fin de determinar si el perfil vial lo permite.
- El estacionamiento debe estar en función de la morfología del desarrollo urbanístico, sin afectar negativamente la movilidad.

b. Cuotas de estacionamientos en el suelo rural

Para el desarrollo de los estacionamientos o parqueaderos se establecen las siguientes cuotas de estacionamientos de conformidad con las categorías del suelo rural:

Tabla 85. Cuotas para estacionamiento en suelo rural

Cuota de estacionamientos mínimos para suelo rural						
Actividad	Categoría del suelo	Privado - Vehículo liviano	Visitante - Vehículo liviano	Visitante - Vehículo pesado	Visitante - Moto	Personas diversamente hábiles - vehículo liviano
Residencial	Vivienda Campestre	1 por cada unidad de vivienda	1 por cada 3 unidades de vivienda	No requiere	1 por cada 20 estacionamientos habilitados	1 por cada 30 estacionamientos habilitados
	Centro poblado					
	Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios					
Comercio y Servicios Rurales Grupo 2	Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios, Suelo suburbano de comercio y servicios	1 por cada 120m ² construidos	1 por cada 100m ² construidos	No requiere	1 por cada 20 estacionamientos habilitados	1 por cada 20 estacionamientos habilitados
	Centro poblado	1 por cada 80m ² construidos	1 por cada 80m ² construidos	No requiere	1 por cada 20 estacionamientos habilitados	1 por cada 20 estacionamientos habilitados
	Corredor vial Suburbano	1 por cada 100m ² construidos	1 por cada 80m ² construidos	No requiere	1 por cada 15 estacionamientos habilitados	1 por cada 15 estacionamientos habilitados
Comercio y Servicios Rurales Grupo 3	Suelo suburbano de comercio y servicios, Corredor vial Suburbano	1 por cada 100m ² construidos	1 por cada 80m ² construidos	1 por cada 300m ² construidos	1 por cada 15 estacionamientos habilitados	1 por cada 15 estacionamientos habilitados
Institucional	Vivienda Campestre	1 por cada 150m ² construidos	1 por cada 120m ² construidos	No requiere	1 por cada 15 estacionamientos habilitados	1 por cada 10 estacionamientos habilitados



Cuota de estacionamientos mínimos para suelo rural						
Actividad	Categoría del suelo	Privado - Vehículo liviano	Visitante - Vehículo liviano	Visitante - Vehículo pesado	Visitante - Moto	Personas diversamente hábiles - vehículo liviano
	Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios, Suelo suburbano de comercio y servicios	1 por cada 150m ² construidos	1 por cada 120m ² construidos	No requiere	1 por cada 15 estacionamientos habilitados	1 por cada 10 estacionamientos habilitados
	Centro poblado	1 por cada 100m ² construidos	1 por cada 80m ² construidos	1 por cada 400m ² construidos	1 por cada 15 estacionamientos habilitados	1 por cada 10 estacionamientos habilitados
	Corredor vial Suburbano	1 por cada 100m ² construidos	1 por cada 80m ² construidos	1 por cada 500m ² construidos	1 por cada 15 estacionamientos habilitados	1 por cada 10 estacionamientos habilitados
	Suburbano industrial, Agroindustrial	1 por cada 150m ² construidos	1 por cada 120m ² construidos	No requiere	1 por cada 15 estacionamientos habilitados	1 por cada 10 estacionamientos habilitados
Industrial y Agroindustrial	Suburbano Industrial	1 por cada 100m ² construidos	1 por cada 150m ² construidos	1 por cada 300m ² construidos	1 por cada 20 estacionamientos habilitados	1 por cada 30 estacionamientos habilitados
	Suburbano Agroindustrial	1 por cada 120m ² construidos	1 por cada 180m ² construidos	1 por cada 300m ² construidos	1 por cada 20 estacionamientos habilitados	1 por cada 30 estacionamientos habilitados
Condicionamiento de la cuota de estacionamientos						
<ol style="list-style-type: none"> 1. En caso de edificaciones con diferentes usos, el cálculo de la cuota de estacionamientos se hará con base en el área construida o unidades correspondientes a cada uso. 2. Al realizar el cálculo de la cuota de estacionamientos, cuando las cifras resultantes sean iguales o superiores a cinco décimas, se aproximarán a la unidad inmediatamente superior. 3. En proyectos multifamiliares que cuenten con más de ocho (8) unidades de vivienda se deberá destinar como mínimo un puesto de estacionamiento para personas diversamente hábiles. 4. En proyectos multifamiliares que cuenten con más de cinco (5) unidades de vivienda se deberá destinar una zona de estacionamiento para bicicletas. 						

c. Dimensiones mínimas para los estacionamientos en suelo rural

Las dimensiones mínimas para los estacionamientos en suelo rural serán las definidas en la siguiente tabla:

Tabla 86. Dimensiones mínimas para los estacionamientos en suelo rural

Dimensiones de los estacionamientos		
Tipo de vehículo	Ancho mínimo	Largo mínimo
Vehículos livianos	2,50 m	5,00 m
Vehículos livianos - personas diversamente hábiles	3,70 m	5,00 m
Vehículos pesados	3,00 m	6,00 m
Motos	1,20 m	2,40 m
Condicionamiento de las dimensiones de los estacionamientos		



Dimensiones de los estacionamientos

1. Los estacionamientos destinados para personas diversamente hábiles deben contar con una franja de circulación de mínimo 1,20 m la cual, en caso de proponerse dos estacionamientos para personas diversamente hábiles contiguos, puede ser compartida entre los dos puestos de estacionamiento contando en total con un ancho mínimo de 6,20 m
2. Los estacionamientos destinados para personas diversamente hábiles deben localizarse a una distancia no mayor de 15 m de los accesos a las edificaciones, ascensores o rampas de estas.
3. Las áreas destinadas para estacionamiento deben estar debidamente señalizadas.
4. Las áreas destinadas para estacionamiento deben prever adecuados sistemas de drenaje para evitar su inundación en caso de lluvia.
5. Los estacionamientos exteriores propuestos deben contar como mínimo con un árbol cada 4 estacionamientos propuestos. Deben utilizarse especies nativas con raíz no dañina y con capacidad de abrigo para los vehículos.
6. La dimensión mínima de la circulación y radio de giro en zonas de estacionamiento es de 5m.

d. Otras especificaciones de los estacionamientos en suelo rural

- El acceso vehicular a las áreas de estacionamiento interior y exterior que cuenten con menos de 40 cupos de estacionamiento habilitado deberá contar con un ancho mínimo de 3,50 m.
- El acceso vehicular a las áreas de estacionamiento interior y exterior que cuenten con más de 40 cupos de estacionamiento habilitado deberá contar con un ancho mínimo de 5,00 m.
- Las rampas vehiculares propuestas deben contar con una pendiente máxima del 20%.

ARTÍCULO 214. PERMISOS AMBIENTALES. Los procesos urbanísticos y de construcción que se desarrollen en suelo rural deberán contar con los siguientes permisos ambientales para el aprovechamiento y uso de los recursos naturales emitidos por la autoridad ambiental competente, bien sea ante la CAR o la ANLA según corresponda.

- a. **Concesión de aguas subterráneas y/o superficiales:** deberá tramitarla el interesado en adquirir el derecho a usar o aprovechar las aguas de uso público.
- b. **Licencia ambiental:** deberán tramitarla todos los proyectos, obras y actividades sujetos a licencia ambiental definidos por el artículo 2.2.2.3.2.1. del Decreto 1076 de 2015 o aquella norma que lo modifique, complementen o sustituya.
- c. **Permiso de emisión atmosférica para fuentes fijas:** requieren de este permiso, quienes pretendan realizar las actividades, obras o servicios relacionados en el artículo 2.2.5.1.7.2. del Decreto 1076 de 2015 y las industrias, obras, actividades o servicios en atención a las descargas de humos, gases, vapores, polvos o partículas, provenientes del proceso de producción, de la actividad misma, de la incineración de residuos, o de la operación de hornos o calderas, de conformidad con los factores y criterios previstos en las Resoluciones 909 de 2008, 2254 de 2017 y 2267 de 2018 o aquellas normas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

Podrá conferirse permiso colectivo de emisión a las asociaciones, agremiaciones o grupos de pequeños y medianos empresarios, que lo soliciten conjuntamente según lo consignado en el artículo 2.2.5.1.7.3. Permisos colectivos de emisiones industriales del Decreto 1076 de 2015 o aquella norma que lo modifique, complementen o sustituya.

- d. **Permiso de ocupación de cauces, playas y lechos:** deberán solicitarlo todas aquellas personas naturales o jurídicas que pretendan construir obras que ocupen el cauce de una corriente o depósito de agua. También los interesados en



adelantar obras de rectificación de cauces o de defensa contra inundaciones o daños en los predios ribereños.

- e. **Permiso de vertimientos:** requieren de este permiso todas aquellas personas naturales o jurídicas, cuya actividad o servicio genere vertimientos a las aguas superficiales o al suelo conforme a lo definido en el artículo 2.2.3.3.5.1. Requerimiento de permiso de vertimiento del Decreto 1076 de 2015 y los artículos 8 y 9 del Decreto 50 de 2018.
- f. **Permiso de aprovechamiento forestal:** cuando se requiera aprovechar, talar o trasplantar individuos arbóreos localizados en terrenos de dominio público o en predios de propiedad privada que se encuentren caídos o muertos por causas naturales, o que por razones de orden sanitario o de ubicación y/o por daños mecánicos estén causando perjuicio a la estabilidad de los suelos, a canales de aguas, andenes, calles, obras de infraestructura o edificaciones se deberá tramitar el respectivo permiso de aprovechamiento forestal conforme a lo definido en el artículo 2.2.1.1.3.1. Clases de aprovechamiento forestal del Decreto 1076 de 2015 o aquella norma que lo adicione, complemente o sustituya.
- g. **Permiso de prospección y exploración de aguas subterráneas:** la prospección y exploración que incluye perforaciones de prueba en busca de aguas subterráneas con miras a su posterior aprovechamiento, tanto en terrenos de propiedad privada como en baldíos, requiere permiso de la Autoridad Ambiental Competente cumpliendo con el procedimiento establecido desde el artículo 2.2.3.2.16.4 al artículo 2.2.3.2.16.12 en el Decreto 1076 de 2015 o aquella norma que lo modifique, complemente o sustituya.
- h. **Permisos de emisión de ruido:** los permisos para la realización de actividades o la ejecución de obras y trabajos, generadores de ruido que superen los estándares de presión sonora vigentes (Resolución 627 de 2006), o que deban ejecutarse en horarios distintos de los establecidos por los reglamentos, serán otorgados por la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces como le define el artículo 2.2.5.1.7.17. del Decreto 1076 de 2015 y el artículo 15 del Acuerdo 12 de 2021 o aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

ARTÍCULO 215. CONDICIONAMIENTOS PARA LA UBICACIÓN DE GLAMPING. A continuación, se definen los condicionamientos para la ubicación de glamping:

1. Lineamientos relacionados con la localización

- a. El glamping, asociado a cualquier modalidad turística en las zonas rurales, no se podrá instalar en las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP, nacional o regional, salvo que en el respectivo PMA se encuentre reglamentado y contemple la instalación de esta infraestructura; así como las medidas para mitigar su impacto en los ecosistemas presentes y no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad y no contradigan sus objetivos de conservación.
- b. La instalación de “*Glamping*” en las áreas reglamentadas con objetivos de conservación y protección, que no hacen parte del SINAP, está supeditada a las disposiciones establecidas en el respectivo PMA, siempre y cuando no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad y no contradigan sus objetivos de conservación.
- c. En cualquier caso, los impactos inherentes a la instalación del “*Glamping*”, podrán ser prevenidos, mitigados, compensados o corregidos mediante la implementación de medidas de manejo con base a la reglamentación que para el tema se realice en los respectivos planes de manejo u otros instrumentos. Lo anterior; sin perjuicio de lo establecido en las normas ambientales vigentes.

- d. No podrán localizarse en las áreas de especial importancia ecosistémica, como son páramos y subpáramos, nacimientos de agua, rondas hídricas, humedales, zonas de recarga de acuíferos.
- e. Deberán localizarse en territorios seguros, de tal forma que se proteja la vida e integridad física y bienes de los usuarios de este servicio; por lo que no podrán localizarse en áreas identificadas como riesgo no mitigable, según los respectivos estudios detallados de gestión del riesgo realizado en los términos establecidos en el Decreto 1077 de 2015.
- f. No podrán localizarse sobre los suelos de alta capacidad agrológica definidos por el IGAC como de clases 1, 2, o 3, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal como son los suelos clasificados con categorías 7p y 8.
- g. No podrán ubicarse en zonas que presenten alta degradación del suelo o en pendientes mayores al 25%.
- h. El glamping se podrá delimitar en las áreas cuyo uso principal corresponde al agropecuario tradicional, específicamente en el área destinada para el uso forestal protector, siempre y cuando no se alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad de esta zona y no vaya en contravía del uso principal.
- i. La localización del “Glamping”, no podrá contrariar las disposiciones de las determinantes ambientales y de los planes de manejo y está sujeto a los permisos ambientales por parte de la Autoridad Ambiental.

2. Lineamientos ambientales, de abastecimiento y de saneamiento básico

- a. Se deberán tener en cuenta medidas para el uso eficiente del agua y la energía y para la gestión integral de los residuos sólidos en articulación con el instrumento de planificación sectorial del municipio y la implementación del PUEAA por parte de ejecutor del proyecto tales como:
 - Medidas Uso Eficiente y ahorro de agua
 - Implementación de dispositivos de bajo consumo de agua.
 - Infraestructura que permita el reuso de agua.
 - Programas de reducción de pérdidas y mejoramiento de la infraestructura.
 - Medición y control de consumos.
 - Uso y aprovechamiento de aguas lluvia.
 - Campañas para el uso eficiente y ahorro de agua.
 - Medidas de uso eficiente y ahorro de energía
 - Uso y aprovechamiento de la energía solar.
 - Medidas para la gestión integral de residuos sólidos
 - Generación de Información para la caracterización de residuos sólidos (tipo, cantidad).
 - Señalización e infraestructura para la separación en la fuente de residuos sólidos.
 - Almacenamiento y presentación selectiva de los residuos sólidos.
 - Alternativas de aprovechamiento de residuos sólidos.

- Articulación del manejo y gestión integral de residuos sólidos con el esquema de prestación municipal definido en el PGIRS.
 - Campañas para promover la reducción en la generación de residuos sólidos.
- b.** Teniendo en cuenta que la construcción del “Glamping”, se adelanta en áreas rurales con atractivos turísticos, que se encuentran de forma dispersa y distante de infraestructuras de servicio de acueducto, debe funcionar por autoprestación de servicios públicos o brindar alternativas que no conlleven la instalación de nueva infraestructura.
 - c.** Se deberá evaluar la disponibilidad de agua para satisfacer la demanda potencial que se estime de Acuerdo a las normas urbanísticas que se adopten en el POT para su desarrollo.
 - d.** La disponibilidad del recurso hídrico se deberá estimar teniendo en cuenta la dotación de agua para consumo turístico y de recreación, según la información de la Autoridad Ambiental.
 - e.** En caso de requerirse, se deberá tramitar el permiso para el uso de las aguas superficiales o subterráneas; La concesión de agua se debe tramitar para este uso específico.
 - f.** La obra de captación deberá cumplir con las especificaciones técnicas definidas o con la debida aprobación de la CAR, cuya estructura debe contar con sistema de aforo de los caudales.
 - g.** Para el trámite de concesión de agua se deberá formular el programa de uso eficiente y ahorro de agua, según lo dispone la Ley 373 de 1997 y Decreto 1090 de 2018.
 - h.** Se debe priorizar la auto prestación en el manejo de aguas servidas y brindar alternativas que no conlleven la instalación de nueva infraestructura, garantizando el tratamiento de los residuos líquidos.
 - i.** En caso de requerir vertimientos, se deberá tramitar el permiso para usar el cuerpo de agua superficial para verter residuos líquidos con previo tratamiento.
 - j.** En el evento que el servicio de provisión de agua potable, recolección de aguas servidas y recolección de residuos sólidos sea a través de terceros, el propietario deberá darlo a conocer tanto a la entidad territorial, como a la CAR. Los terceros para tal efecto deberán contar con los permisos ambientales respectivos.
 - k.** Se deberá garantizar el manejo y gestión integral de los residuos sólidos y propender por prácticas sostenibles que procuren la reducción, reutilización y reciclaje de estos.
 - l.** Para la instalación del “Glamping”, no se permite el aprovechamiento forestal, ni remoción de la cobertura vegetal natural.
 - m.** El área prevista para construcciones de hospedaje y alojamiento tipo Glamping deberán contar con accesibilidad de manera que su desarrollo no requiera construcciones ni intervenciones adicionales.
 - n.** Según fragilidad del área se deberá optar por estructura ecológica que no implique considerable intervención del entorno y armonice con los atributos paisajísticos del lugar.
 - o.** Toda estructura que se instale tipo Glamping, de Acuerdo al concepto 2021EE0024125 del 15 de marzo del 2021, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, deberán ser estructuras que deberán estar soportadas y amarradas con materiales livianos, ser fácilmente instalables y desmontables en cualquier tiempo y lugar y además no deben generar ningún tipo de deterioro del suelo.
 - p.** Si en el marco del debido proceso se demuestra deterioro del paisaje, afectación de la conexión ecosistémica o afectación de la cobertura vegetal; la instalación de la estructura de Glamping, deberá clausurarse, desmontarse y retirarse del lugar de forma inmediata, sin perjuicio de las medidas

administrativas y sancionatorias que le corresponda imponer a las autoridades competentes.

- q. El funcionamiento del servicio de hospedaje y alojamiento tipo Glamping no deberá generar niveles sonoros y lumínicos que alteren la dinámica natural y la fauna del lugar
- r. No debe realizar el establecimiento de estructuras altas, robustas, o de colores que generen impacto visual en el paisaje.
- s. Para la instalación del “Glamping”, no se permite el establecimiento de estructuras con técnicas constructivas agresivas y/o materiales duros que afecten o compacten el recurso suelo.
- t. Se debe propender por estructuras móviles que permitan la protección y restauración del hábitat natural y la biodiversidad rural de las áreas ocupadas.
- u. Se debe propender por garantizar la conectividad ecosistémica, con vegetación nativa que permita la no alteración de la vida silvestre.

3. Lineamientos relacionados con la ocupación del área rural

- a. Para la instalación y funcionamiento de los Glamping el índice máximo de ocupación no superará el uno por ciento (1%) del área bruta del predio; el uso del resto del área del predio será de acuerdo con la zonificación de usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- b. La densidad de estas infraestructuras no podrá superar en ningún momento seis (6) unidades tipo glamping por hectárea de forma dispersa.
- c. Las infraestructuras de “Glamping”, solo podrán tener un máximo de un piso de altura.

ARTÍCULO 216. DE LAS UNIDADES AGRÍCOLAS FAMILIARES (UAF) Y TAMAÑO MÍNIMO PARA DE PREDIOS RURALES. El tamaño mínimo de los predios que se encuentren en suelo rural con categorías diferentes a las de desarrollo restringido corresponderán a lo reglamentado por el artículo 38 de la Ley 160 de 1994, la cual define como Unidad Agrícola Familiar (UAF), a la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio. En el artículo 44 de la misma Ley, se prohíbe el fraccionamiento de los predios rurales por debajo de la extensión definida como Unidad Agrícola Familiar (UAF) establecida por el INCORA (Instituto Colombiano de la Reforma Agraria), hoy Agencia Nacional de Tierras (ANT). Adicionalmente, el artículo 2.2.6.1.1.6 numeral 1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, determina que para la subdivisión en suelo rural y de expansión urbana, los predios objeto de esta, no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar UAF, así mismo hasta tanto no se adopte el respectivo plan parcial en los suelos de expansión, estos deberán acoger la UAF.

La Resolución 041 de 1996 del INCORA definió para el municipio de Fusagasugá la Zona Relativamente Homogénea No. 2 – Sumapaz: *“Unidad agrícola familiar: para los suelos ondulados a quebrados el rango está comprendido entre 12 y 15 hectáreas. En la región Cafetera óptima que va de 1.300 a 1.700 m.s.n.m., el rango va de 6 a 10 hectáreas. En la región frutícola de esta zona el rango va de 3 a 5 hectáreas.”*, con lo cual se establece la delimitación de la UAF para el municipio de Fusagasugá en el plano FR6-UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR.

Para los predios que se encuentran en zonas rurales que se localicen en categorías de desarrollo restringido el tamaño mínimo no podrá ser inferior a la Unidad Mínima de



Actuación contenida en la ficha normativa correspondiente que para cada caso aplique de conformidad con el SUBCAPÍTULO 2 del CAPÍTULO III del TÍTULO VII.

Tabla 87. Unidades Agrícolas Familiares y áreas mínimas de fraccionamiento de la propiedad rural del municipio de Fusagasugá

Categoría	Zona	Subdivisión	Áreas mínima
Protección	Zona frutícola	Aplica Unidad Agrícola Familiar	3 Hectáreas
	Zona cafetera óptima	Aplica Unidad Agrícola Familiar	6 Hectáreas
	Suelos ondulados a quebrados	Aplica Unidad Agrícola Familiar	12 Hectáreas
Desarrollo Restringido		Aplica marco normativo para la subdivisión de suelo de desarrollo restringido	Unidad mínima de actuación

1. Disposiciones aplicables a las excepciones para subdivisión de los predios rurales por debajo de la UAF

Para la aplicación de las excepciones establecidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los predios deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. El predio de mayor extensión objeto de la solicitud debe ser mayor o igual a la correspondiente UAF.
- b. Solo se podrán subdividir un máximo de 3 predios de la matrícula matriz del predio al que se pretende aplicar la excepción, y el área de cada predio resultante no podrán tener una extensión inferior a los 1.000 m².
- c. Solo se podrán aplicar estas excepciones por una única vez y deberá quedar especificado dentro de los planos de subdivisión la excepción utilizada.
- d. Las excepciones no aplican en suelo de desarrollo restringido.
- e. Estas donaciones deberán quedar consideradas en el registro de tradición y libertad del inmueble y ni el predio matriz, ni los resultantes podrán ser nuevamente subdivididos bajo las excepciones de la Ley citada, evitando la proliferación del minifundio. De igual forma la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, deberá realizar la consulta en el sistema Ventanilla Única de Registro Inmobiliario VUR, con el fin de determinar que quien recibe la donación no tiene propiedad alguna en el territorio nacional y deberá consultar la base de datos del Sisbén vigente en donde se compruebe que quien recibe la donación es una persona que ha estado viviendo en la ruralidad del municipio y que la destinación de la donación se orienta a garantizar su vivienda y explotación agropecuaria del predio.
- f. Frente a la subdivisión para dar paso a una actividad diferente a la agropecuaria, esta excepción tendrá en cuenta que la actividad a ejercer en el predio objeto de subdivisión sea compatible con los usos del suelo contemplados en el presente POT.

2. Otros casos de excepción

También se podrá fraccionar predios rurales por debajo de la UAF o la Unidad Mínima de Actuación, en los siguientes casos:

- a. Separar e individualizar la parte urbana y rural de un predio que contenga las dos clases de suelo.
- b. Separar e individualizar la aparte de un predio que se encuentre en dos o más categorías de desarrollo restringido o de protección en del suelo rural.



- c. Separar o individualizar la parte de un predio correspondiente a una vía de primer, segundo y tercer orden.
- d. Se trate de áreas que requiera el municipio para el desarrollo de infraestructura, proyectos públicos institucionales o de servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1. El tamaño mínimo de los predios para servicios o equipamientos públicos ubicados en cualquier zona rural dependerá de la necesidad técnica que se requiera.

PARÁGRAFO 2. Los predios en categoría de desarrollo restringido mayores a la unidad mínima de actuación en suelo rural podrán subdividir las áreas que corresponden a las afectaciones y cesiones propias del predio de manera anticipada al desarrollo urbanístico. El área neta o útil resultante no será objeto de fraccionamiento por medio de licencia de subdivisión.

PARÁGRAFO 3. La Agencia Nacional de Tierras – ANT o quien haga sus veces es la entidad competente para la determinación y/o actualización de las Unidades Agrícolas Familiares, por lo tanto, la normativa vigente es la Resolución 041 de 1996 del INCORA y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan deberán ser aplicables dentro de la jurisdicción municipal.

En este sentido, la administración municipal podrá realizar la gestión necesaria ante la Agencia Nacional de Tierras – ANT y el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural o quienes hagan sus veces que conlleve a la actualización de las Unidades Agrícolas Familiares.

ARTÍCULO 217. NORMAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL. Para el reconocimiento de la existencia de una edificación en suelo rural, y en virtud de lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.4.1.1 del Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyen, en predios localizados en el suelo rural deberán cumplir con los siguientes parámetros:

1. Se permitirá el reconocimiento de una sola edificación por unidad predial.
2. Toda edificación a reconocer deberá cumplir con el uso del suelo previsto en la categoría del suelo rural donde se localice de acuerdo al plano FR03-PLANO DE CATEGORIAS DEL SUELO RURAL.
3. En caso de no cumplir con el aislamiento anterior, posterior y/o laterales dispuestas en la ficha normativa de la respectiva categoría del suelo donde se localice, no se permitirá tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no, a menos que intervenga una distancia de 3 metros y la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc. y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.
4. En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
5. Los demás parámetros urbanísticos serán conforme a las normas establecidas en la ficha normativa de la categoría del suelo rural donde se localice el predio según el plano FR03-PLANO DE CATEGORIAS DEL SUELO RURAL.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá reglamentar en un término máximo de doce (12) meses las determinantes para el



reconocimiento de edificaciones públicas con uso institucional de tipo dotacional en suelo rural.

PARÁGRAFO 2. Dentro del Plan Maestro de Equipamientos de Culto se deberán reglamentar las normas para el reconocimiento de edificaciones destinadas a la práctica de cultos y congregaciones religiosas en suelo rural.

CAPÍTULO V. VIVIENDA EN SUELO RURAL

ARTÍCULO 218. DE LA VIVIENDA RURAL. La vivienda rural es aquella de tipología unifamiliar, dotada de manera básica de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social. Esta vivienda se construye para habitación de la familia que realiza actividades propias del campo.

ARTÍCULO 219. TIPOS DE VIVIENDA EN SUELO RURAL. Se reconocen las siguientes tipologías de vivienda en suelo rural del municipio de Fusagasugá.

1. Vivienda rural dispersa

De conformidad con el Decreto 1232 del 2020, se define como vivienda rural dispersa *“La unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre”*, por otro lado, no se considera como vivienda rural dispersa aquellas que se encuentren ubicadas en suelo rural suburbano, ni que hagan parte de agrupaciones de vivienda campestre y por tanto, pertenezcan a la categoría de suelos de desarrollo restringido en suelo rural.

2. Vivienda de interés social rural

De conformidad con el artículo 2.1.10.1.1.2.1 del Decreto 1341 del 2020 se define como Vivienda de interés social rural *“Aquella vivienda de interés social ubicada en suelo clasificado como rural en el respectivo POT, que se ajusta a las formas de vida del campo y reconoce las características de la población rural, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)”*.

3. Vivienda de interés prioritario rural

De conformidad con el artículo 2.1.10.1.1.2.1 del Decreto 1341 del 2020 se define como Vivienda de interés prioritario rural *“Es aquella vivienda de interés prioritario ubicada en suelo clasificado como rural, cuyo valor no exceda los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv)”*.

4. Vivienda campestre y suburbana

Son aquellas viviendas ubicadas en suelos de las categorías de Desarrollo Restringido, que pueden ser utilizadas como vivienda permanente o no o como “segunda vivienda” y está destinada para la categoría de vivienda campestre y vivienda suburbana.

El establecimiento, ubicación y desarrollo de este tipo de viviendas estará sujeto a lo definido en las fichas normativas de las categorías de Desarrollo Restringido, acorde a las disposiciones que para tal fin ha establecido la CAR, de conformidad con sus competencias.

5. Vivienda De Interés Cultural (VIC) en suelo rural



De acuerdo con lo definido por el Decreto 651 de 2022 La vivienda de interés cultural - VIC es una categoría de vivienda que se caracteriza por estar totalmente arraigada e imbricada en su territorio y su clima; su diseño, construcción, financiación y criterios normativos obedecen a costumbres, tradiciones, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas, así como a mano de obra locales

La vivienda de interés cultural en suelo rural, tratándose de vivienda dispersa o centros poblados, será aquella ubicada en suelo rural, que haya sido declarada por el Ministerio de Cultura cómo un bien de interés cultural o haga parte de este, o que cuente con un reconocimiento cómo Patrimonio Cultural de la Nación o sea portadora de manifestaciones del patrimonio cultural de la Nación, haga parte de las manifestaciones incorporadas a la lista representativa de patrimonio cultural inmaterial o de otras prácticas de patrimonio cultural inmaterial reconocidas en instrumentos de identificación y sistemas de registro en los distintos ámbitos territoriales, en los términos establecidos en la Ley 397 de 1997 y en la Ley 1185 de 2008 o en las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Son objetivo de la vivienda de interés social cultural rural los siguientes:

- a. Reconocer los valores y potenciales sociales de los saberes locales en torno a la vivienda rural.
- b. Promover la aplicación del subsidio familiar de vivienda en las viviendas de interés cultural, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del Artículo 6 de la Ley 2079 de 2021, y de acuerdo con la definición que sobre el subsidio familiar de vivienda contempla el Artículo 6 de la Ley 3 de 1991 o en las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.
- c. Fomentar la divulgación, comunicación y educación de los valores y oportunidades de la vivienda de interés cultural.

PARÁGRAFO 1. En los planes de desarrollo de las próximas administraciones en el corto mediano y largo plazo, deberán incorporar las acciones que permitan apoyar y gestionar ante el Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA la Aplicación del subsidio familiar de vivienda sobre la vivienda de interés cultural para el suelo rural bajo lo dispuesto por el Decreto Nacional 651 de 2022.

ARTÍCULO 220. DE LA GESTIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA VIVIENDA RURAL. El municipio gestionará los recursos necesarios a nivel del gobierno departamental y del gobierno nacional, así como los subsidios, para implementar estrategias y apoyo a la construcción de vivienda rural cuyo déficit alcanza 387 unidades y de igual forma gestionar recursos para programas de mejoramiento que según el índice cualitativo de vivienda 3.334 requieren de intervención.

Para cualquier tipo de actuación urbanística en el suelo rural, para el desarrollo de vivienda de interés social rural y mejoramiento de vivienda rural, se deben tener en cuenta los lineamientos de la política pública nacional de vivienda de rural consignada en el Decreto 1341 de 2020 por el cual se adiciona el título 10 a la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 536 de 2020 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio que reglamenta los artículos 2.1.10.1.1.1.1; 2.1.10.1.1.4.3; 2.1.10.1.1.4.6 y 2.1.10.1.1.5.1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y su documento técnico anexo.

Así mismo, se deben tener en cuenta las disposiciones en materia de vivienda rural consignadas en la Ley 2079 del 14 de enero de 2021 “*Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*”, específicamente en su Título II referente a las Acciones de Promoción de la Vivienda Rural.



Teniendo en cuenta lo anterior, la estrategia del municipio se orientará a realizar:

- Inventario de vivienda rural.
- Diagnóstico de la situación actual de las unidades habitacionales de la ruralidad
- Definición de intervenciones necesarias a las que haya lugar.
- Gestión de recursos de financiación o cofinanciación de proyectos por medio de entidades departamentales, nacionales o internacionales.

ARTÍCULO 221. ASENTAMIENTOS ILEGALES EN SUELO RURAL. Los asentamientos humanos ilegales que se localicen sobre el suelo rural deberán acoger para su legalización los parámetros establecidos en el CAPÍTULO IV del TÍTULO III de este Acuerdo.

CAPÍTULO VI. INCORPORACION DE LA GESTION DEL RIESGO EN EL AREA RURAL

ARTÍCULO 222. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO. Para el municipio de Fusagasugá dentro de esta categoría fueron incorporadas las áreas que como resultado de los estudios básicos de gestión del riesgo realizados en el municipio fueron categorizadas áreas con condición de amenaza y con condición de riesgo.

ARTÍCULO 223. MEDIDAS DE INTERVENCION EN ÁREAS DE AMENAZA ALTA Y MEDIA EN SUELO RURAL Para el área rural se establecen las siguientes medidas de manejo para zonas calificadas como amenaza alta y media en los suelos rurales no suburbanos:

1. Se deberán implementar prácticas que mejoren la calidad del suelo y su capacidad para retener agua y hacerla disponible al cultivo, tales como la aplicación de composta, la reducción de labranza, la incorporación de cultivos de cobertura, la rotación de cultivos con periodos de descanso y/o con abonos verdes o el manejo del agua y programación de riegos. emplear un mantillo de cobertura vegetal dentro y fuera de las áreas de cultivo puede reducir la escorrentía, ayudar a retener la humedad y mejorar la infiltración.
2. Con el fin de generar estabilidad en áreas donde el terreno presente pequeñas reptaciones o desprendimientos se deberán emplear obras de bioingeniería tales como la reforestación con especies arbóreas o arbustivas nativas, en taludes y zonas susceptibles a fallar. Además, en zonas donde se presenten deslizamientos por filtración de agua deberán emplearse en primer medida zanjas de coronación para controlar las aguas de escorrentía que caen directamente a los taludes, esto con el fin de evitar la profundización y propagación de la superficie de falla.
3. En drenajes donde se presenten obstrucciones de cauce debido a acumulación de material o colmatación de este por aumento de la tasa de sedimentación, se deberán hacer una limpieza periódica con el fin de evitar represamientos que puedan desembocar en fenómenos de avenidas torrenciales o de ser necesarias obras para la reconfiguración del cauce. Para zonas en donde se presenten fenómenos de socavación lateral en cauces deben evaluarse la realización de muros en gaviones o bolsacretos para evitar el debilitamiento de los taludes.

ARTÍCULO 224. LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA LA ELABORACIÓN ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO Conforme lo establece el Decreto 1077 de 2015 para las zonas con condición de amenaza o condición de riesgo en suelo rural suburbano y suelo rural



para vivienda campestre, se deberán realizar estudios de detalle en conformidad con los lineamientos establecidos en el ARTÍCULO 167 del presente acuerdo.

ARTÍCULO 225. NORMATIVIDAD PARA MITIGACIÓN, RESTRICCIÓN O PREVENCIÓN EN EL ÁREA RURAL. La expedición de licencias urbanísticas se regulará por lo dispuesto en el título 6, implementación y control del desarrollo territorial, capítulo 1: Licencias Urbanísticas del Decreto único reglamentario 1077 de 2015 del nivel Nacional y demás normas que regulen la materia para lo cual se dictan las siguientes disposiciones:

1. La autorización de licencias de urbanización en suelo rural suburbano, suelo rural para vivienda campestre y centros poblados, destinados a la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, que se encuentren cartografiados en los planos FG-16, FG-17, FG-18, FG-19, FG-28, FG-29, FG-30 y FG-31 caracterizados en condición de Amenaza y/o Riesgo por remoción en masa, inundación o avenida torrencial quedarán sujetos a estudios de detalle a escala 1:5000, siguiendo las condiciones técnicas establecidas en los artículos del 14 al 20 del Decreto 1807 de 2014.
2. La autorización de licencias de parcelación en suelo rural suburbano, suelo rural para vivienda campestre, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, que se encuentren cartografiados en los planos FG-16, FG-17, FG-18 y FG-19 caracterizados en condición de Amenaza y/o Riesgo por remoción en masa, inundación o avenida torrencial quedaran sujetos a estudios de detalle a escala 1:5000 para suelo rural suburbano, y suelo rural para vivienda campestre siguiendo las condiciones técnicas establecidas el presente acuerdo.
3. La autorización de licencias de construcción en las modalidades de obra nueva, ampliación, modificación de tipo estructural y reforzamiento estructural, en suelo rural, suburbano, vivienda campestre y centros poblados para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y, que se encuentren cartografiados en planos FG-16, FG-17, FG-18, FG-19, FG-28, FG-29, FG-30 y FG-31 caracterizados en condición de Amenaza y/o riesgo por remoción en masa, quedaran sujetos a estudios de detalle por remoción en masa a escala 1:2000 para suelo centros poblados y 1:5000 para suelo rural suburbano, y suelo rural para vivienda campestre siguiendo las condiciones técnicas establecidas el presente acuerdo.

TÍTULO VIII LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 226. DEFINICIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA. En virtud de lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la



intervención de este salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

ARTÍCULO 227. CLASES DE LICENCIAS. Las licencias urbanísticas se clasifican de la siguiente manera:

1. Urbanización y sus modalidades
2. Parcelación
3. Subdivisión y sus modalidades
4. Construcción
5. Intervención y ocupación del espacio público

PARÁGRAFO 1. La definición de las modalidades, reglamentación y especificaciones de cada clase de licencia urbanística, así como las normas para las modificaciones, prorrogas, procedimientos y demás en relación con las licencias urbanísticas, quedan sujetas a lo determinado por el Decreto Único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio 1077 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021, en sus artículos 6,7,8,9 y 10 o aquellas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. El municipio deberá reglamentar en un plazo no mayor a (1) un año las disposiciones atinentes a las construcciones no convencionales y determinará los condicionamientos a que haya lugar acorde con las características propias del tipo de construcción a implementar.

PARÁGRAFO 3. El sistema tarifario que regulará el área ocupada por el tipo de construcción no convencional deberá ser reglamentado a través de un proyecto de Acuerdo presentado ante el Concejo Municipal en un plazo no mayor a (1) un año.

ARTÍCULO 228. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción corresponde a los curadores urbanos. La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público será competencia del municipio. No obstante, los curadores urbanos al expedir licencias de construcción para predios que se ubiquen en sectores urbanizados o desarrollados podrán autorizar la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de licencia, la cual se otorgará siguiendo las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas por la reglamentación vigente para la intervención del espacio público. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún



caso se podrá desmejorar las condiciones existentes en el espacio público antes de la ejecución de la obra.

TÍTULO IX INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I. LINEAMIENTOS GENERALES

ARTÍCULO 229. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN TERRITORIAL. Son los que permiten complementar la planificación, gestionar y financiar las políticas, objetivos, estrategias y sistemas del modelo de ocupación, los cuales se plantean para el municipio de Fusagasugá en tres categorías:

- Instrumentos y mecanismos de planificación
- Instrumentos y mecanismos de gestión
- Instrumentos y mecanismos de financiación

ARTÍCULO 230. DE LOS NUEVOS MECANISMOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN TERRITORIAL. Serán susceptibles de ser implementados y reglamentados mediante acto administrativo los mecanismos de planificación, gestión y financiación territorial descritos en el ordenamiento jurídico colombiano actual que no estén contemplados en este Acuerdo y aquellos que se deriven de nuevas normas expedidas desde el orden nacional y que sean adoptados con posterioridad del mismo.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 231. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE PLANIFICACIÓN. Son aquellos que desarrollan y complementan el POT, precisando el proceso de Ordenamiento del Territorio, así como sus usos y actividades. Son instrumentos de planificación complementarios al POT del municipio:

- Planes parciales
- Actuaciones urbanas integrales (AUI) y macroproyectos urbanos
- Proyectos integrales de desarrollo urbano (PIDU)
- Planes especiales de manejo y protección (PEMP)
- Otras normas expedidas en el marco de los procesos de legalización y regularización de asentamientos.

ARTÍCULO 232. PLANES PARCIALES. De conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, los Planes Parciales corresponden a los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, De conformidad con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Dichos Planes Parciales deberán ser adoptados mediante Decreto municipal y atender los aspectos reglados en el libro 2 parte 2 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 1. Los planes parciales deberán para su formulación cumplir con las determinantes establecidas en el CAPÍTULO VI del TÍTULO V del presente Acuerdo



referente a las DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES.

PARÁGRAFO 2. La información planimétrica y cartográfica se presentará debidamente georreferenciada. De conformidad con el marco jurídico vigente, los planes parciales se imponen como instrumentos de adopción obligatoria previo a cualquier actuación urbanística en:

- Los suelos de expansión.
- Los suelos del perímetro urbano que se encuentran en el plano FU12- PLANES PARCIALES.

PARÁGRAFO 3. Los planes parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 233. ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES (AUI) Y MACROPROYECTOS URBANOS. Las Actuaciones Urbanas Integrales en adelante AUI, son los instrumentos mediante los cuales se concretan actuaciones urbanas integrales en el municipio en el marco del desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en este POT, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias. Las AUI deberán reunir las características definidas en el artículo 113 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Las AUI deberán integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y mínimo dos componentes de la acción sectorial del municipio sobre la estructura espacial de la ciudad. Entiéndase por acciones sectoriales las establecidas en el parágrafo 1 del artículo 113 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, las relacionadas con la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano.

La ejecución de las AUI se realizará por medio de Macroproyectos Urbanos definidos como el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad, de conformidad con el artículo 114 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 1. Las AUI serán adoptadas por medio de Macroproyectos a través de Decretos expedidos por el Alcalde municipal, previo concepto favorable de su contenido por parte de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, el cual deberá sustentarse en un Documento Técnico de Soporte, con sus respectivos diseños y deberá darse claridad frente a las entidades que incidan en su ejecución, de igual forma deberá garantizarse y definirse las fuentes de recursos y el cumplimiento del cronograma de ejecución.

PARÁGRAFO 2. Los macroproyectos pueden ser objeto de propuesta y financiación o cofinanciación por parte del municipio, departamento o de la Nación y de conformidad con los numerales 4º del artículo 113 y 2º del artículo 114 de la Ley 388 de 1997 las AUI y los Macroproyectos que los adoptan pueden establecer mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público y el sector privado.



PARÁGRAFO 3. Las AUI no sustituyen los planes parciales, ni las normas urbanísticas definidas en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 234. PROYECTOS INTEGRALES DE DESARROLLO URBANO (PIDU).

Los PIDU corresponden a iniciativas del Gobierno Nacional orientadas a promover, ejecutar y financiar Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano en adelante PIDU, en los que se definen de común Acuerdo con las autoridades de planeación municipal, en el ámbito de sus respectivas competencias, el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas necesarias para la ejecución de operaciones urbanas integrales que garanticen la habilitación de suelo para la ejecución de los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos. En estos proyectos se definirán las condiciones para la construcción y reubicación de viviendas, el desarrollo de otros usos, la extensión o ampliación de la infraestructura para el sistema vial, y de servicios públicos domiciliarios, y la ejecución de espacios públicos y equipamientos colectivos, ya sea que se trate de predios urbanos, rurales o de expansión urbana.

PARÁGRAFO 1. Los PIDU deberán ser adoptados por el Alcalde municipal mediante Decreto .

ARTÍCULO 235. PLANES MAESTROS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.

Son instrumentos de tipo sectorial, que permiten complementar las acciones atinentes a implementar el modelo de ocupación territorial y están orientados a proveer servicios o actividades.

PARÁGRAFO 1. Serán objeto de formulación los siguientes planes maestros que serán objeto de adopción mediante acto administrativo:

- Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado
- Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos
- Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos
- Plan Maestro de Espacio Público
- Plan de Movilidad sostenible y segura
- Plan Maestro de Equipamientos de Culto
- Planes de Manejo Ambiental de Áreas de Conservación y Protección Ambiental
- Plan Maestro de Seguridad Hídrica

PARÁGRAFO 2. Los Planes Maestros y los demás instrumentos de planificación a formular e implementar, deberán contar como mínimo con los siguientes contenidos:

- Marco Jurídico sustento del Plan
- Marco conceptual y metodológico
- Documento Técnico de Soporte, el cual deberá contener:
 - Diagnóstico
 - Formulación
 - Objetivos, metas y estrategias
 - La identificación de las acciones, componentes, y obras requeridas para cumplimiento de las metas.
 - Proyectos y cronograma de ejecución.
 - Las normas urbanísticas y compatibilidad con otros usos, incluido cuando sea del caso, normas urbanísticas en concordancia con el POT y las fichas normativas.
- Plan de acción
- Cartografía sustento del plan



- Directrices de seguimiento y evaluación

PARÁGRAFO 3. Los planes maestros deberán ser revisados y avalados por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, previo a su adopción.

ARTÍCULO 236. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN – PEMP. Es el instrumento de gestión del Patrimonio Cultural de la Nación, mediante el cual se establecen acciones necesarias con el objetivo de garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural BIC o de los bienes que pretendan declararse.

PARÁGRAFO 1. Para su elaboración, se deben contemplar los parámetros establecidos para la formulación y la aprobación de los PEMP conforme a los dispuesto en los Decreto s 763 del 2009, Decreto 2358 del 2019 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. Para los bienes del Grupo Arquitectónico, las Colecciones Privadas y Públicas y los bienes muebles asociados a inmuebles, la formulación del PEMP corresponde al propietario. En dicha formulación podrá concurrir el tercero solicitante de la declaratoria. Para los bienes del Grupo Urbano y los Monumentos en Espacio Público, la formulación del PEMP corresponderá al municipio. Las autoridades departamentales y nacionales competentes podrán concurrir mediante el aporte de recursos en este caso, conforme al Decreto 2358 del 2019 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 3. Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

PARÁGRAFO 4. Para bienes muebles se indicará el bien o conjunto de bienes, las características del espacio donde están ubicados, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

PARÁGRAFO 5. Los Decreto s Reglamentarios expedidos en cumplimiento de este artículo no podrán modificar las disposiciones contenidas en este Acuerdo.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 237. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN. Los Instrumentos de Gestión Urbana corresponden a las acciones tendientes a asignar reglamentación para la intervención del suelo. Para el municipio dichos instrumentos pueden agruparse en instrumentos asociados al reparto de cargas y beneficios como las Unidades de Actuación Urbanística, las Compensaciones y las de Transferencia de derechos; y en los de acción asociativa como el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes y finalmente los Instrumentos y mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de actuaciones urbanas y para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas: Enajenación voluntaria, expropiación por vía administrativa, expropiación por vía judicial, declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria o de inmuebles en desuso, derecho de preferencia, reservas y afectaciones.



SUBCAPÍTULO 1. CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 238. CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS. Se define de conformidad con las disposiciones establecidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, como uno de los principios del ordenamiento territorial colombiano, el cual se garantiza mediante la aplicación de distintos mecanismos como los son las unidades de actuación urbanística, las cesiones urbanísticas obligatorias y la venta y transferencia de derechos de construcción y desarrollo y sus títulos representativos, entre otros.

ARTÍCULO 239. CARGAS URBANÍSTICAS. Se definen como las contraprestaciones que deben asumir los propietarios de suelos o desarrolladores interesados en acceder a los beneficios urbanísticos determinados en el presente Plan a efectos de lograr los siguientes objetivos:

- Disminuir los gastos de presupuesto público asociado a la urbanización de suelos.
- Compensar los impactos urbanísticos y ambientales producidos por los procesos de urbanización y mayor edificabilidad, estableciendo mayores cargas a aquellas actuaciones que requieran mayores infraestructuras de soporte.
- Equilibrar los aprovechamientos urbanísticos, tanto básicos como adicionales, con las infraestructuras de soporte, mediante la asignación proporcional de cargas urbanísticas locales y generales.

ARTÍCULO 240. CARGAS GENERALES O ESTRUCTURANTES. Son las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos que se distribuyen entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas. Deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política y del Decreto 1077 de 2015.

Son cargas generales para el municipio de Fusagasugá las siguientes:

- El suelo de protección la Estructura Ecológica Principal.
- El suelo y la construcción de la malla vial arterial (vías estructurantes existentes y proyectadas urbanas).
- El suelo y la construcción de las redes matrices de servicios públicos y de alumbrado público.

ARTÍCULO 241. CARGAS LOCALES. Son las cargas o inversiones de la urbanización que deben ser asumidas por los propietarios o desarrolladores interesados.

Son cargas locales las siguientes:

- El suelo y construcción de cesiones públicas obligatorias para espacio público efectivo.
- El suelo de las cesiones públicas obligatorias para equipamientos públicos.
- El suelo y la construcción de las cesiones públicas obligatorias para la malla vial local (vías intermedias y complementarias existentes y proyectadas y las vías locales públicas de los proyectos urbanísticos).
- El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.
- El suelo útil para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social en el tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión.



APARTADO 1. CARGAS GENERALES O ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO 242. CONFORMACIÓN DE LAS CARGAS GENERALES O ESTRUCTURANTES. Son cargas generales las siguientes:

1. Cargas por el suelo de protección de la Estructura Ecológica Principal

Las cargas por el suelo protección de la Estructura Ecológica Principal podrán ser compensadas obteniendo metros cuadrados de edificabilidad adicional a la básica establecida, a través de la participación en plusvalía, o por medio de cualquier otro instrumento de gestión y/o financiación que se encuentre en la Ley y esté debidamente reglamentado por el municipio, según lo definido para cada ficha normativa para el suelo urbano, expansión urbana y suburbano. Lo cual deberá ser reglamentado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces en un plazo no mayor a seis (6) meses después de la expedición de este Acuerdo.

2. Cargas por malla vial arterial

Las cargas por malla vial arterial correspondientes a vías estructurantes existentes y proyectadas en suelo urbano y de expansión urbana y las vías de articulación con suelos de desarrollo restringido localizadas en suelo suburbano, podrán ser compensadas obteniendo metros cuadrados de edificabilidad adicional a la básica establecida, a través de la participación en plusvalía, o por medio de cualquier otro instrumento de gestión y/o financiación que se encuentre en la Ley y esté debidamente reglamentado por el municipio, según lo definido para cada ficha normativa. Lo cual deberá ser reglamentado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces en un plazo no mayor a seis (6) meses después de la expedición de este Acuerdo.

3. El suelo y la construcción de las redes matrices de servicios públicos y de alumbrado público

El diseño, construcción y mantenimiento del conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que hacen parte de la red matriz de acueducto y alcantarillado está a cargo de la empresa prestadora del servicio, la cual deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos. En ningún caso las empresas prestadoras podrán exigir a los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias.

No obstante, esta carga general en suelo urbano, expansión urbana podrá ser compensadas obteniendo metros cuadrados de edificabilidad adicional a la básica establecida, a través de la participación en plusvalía, o por medio de cualquier otro instrumento de gestión y/o financiación que se encuentre en la Ley y esté debidamente reglamentado por el municipio, según lo definido para cada ficha normativa. Lo cual deberá ser reglamentado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces en un plazo no mayor a seis (6) meses después de la expedición de este Acuerdo.

En el evento que el urbanizador acuerde con el prestador hacer el diseño y/o la construcción de redes matrices, el prestador está en la obligación de cubrirlos o retribuirlos para lo cual se celebrarán los acuerdos respectivos.

PARÁGRAFO 1. En ningún caso podrá superarse la edificabilidad adicional máxima definida en las fichas normativas.



ARTÍCULO 243. DISPOSICIONES PARA REALIZAR OBRAS EN LAS CARGAS GENERALES. La propuesta al ejecutar obras de las cargas generales deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Identificación de la persona jurídica que presente la propuesta.
2. Acreditación de la experiencia requerida para la ejecución de las obras, como mínimo en los siguientes términos de acuerdo con los parámetros establecidos en el Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.
3. Acreditación del respaldo financiero para la ejecución de las obras.
4. Cronograma de ejecución de las obras.
5. Compromiso de ejecución de las obras De conformidad con las especificaciones técnicas de las entidades responsables de recibirlas.
6. Póliza que garantice el cumplimiento y la estabilidad de las obras de infraestructura vial por cinco (5) años.

ARTÍCULO 244. OBRAS EN LA MALLA VIAL ARTERIAL. La ejecución de obras de la malla vial arterial que estén incluidas dentro de la actuación urbanística sobre la cual se desarrollará un proyecto o en otras zonas del municipio, podrán ser ejecutadas por el urbanizador y/o constructor a cambio de metros cuadrados de edificabilidad adicional a la básica establecida, en los términos del artículo anterior. Lo cual deberá ser reglamentado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces en un plazo no mayor a seis (6) meses después de la expedición de este Acuerdo.

APARTADO 2. CARGAS LOCALES

ARTÍCULO 245. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS. Se refiere a la transferencia gratuita de suelo para parques, zonas verdes, equipamientos y vías intermedias, complementarias y locales a favor del municipio, redes locales de servicios públicos, así como la ejecución de las obras referidas a los parques y las vías, que deberán ser asumidas por los propietarios o desarrolladores del proceso de urbanización.

PARÁGRAFO 1. El 25% de las cesiones públicas obligatorias en suelo urbano o de expansión urbana con destino a espacio público efectivo y equipamientos de menos de 300 m² podrán ser compensadas en dinero y/u obra pública.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces reglamentará en un plazo no mayor a seis (6) meses el cobro de la compensación de las cesiones públicas obligatorias en suelo urbano o de expansión urbana, en dinero y/u obra pública para los predio menores a 1.200 m² que no hayan sido previamente urbanizados y que desarrollen proyectos multifamiliares que establezcan más de 700 m² de área privada construida, para lo cual se deberán hacer los análisis técnicos, económicos y financieros que garanticen la viabilidad de los proyectos y la determinación del porcentaje (%) de la obligación en proporción a las unidades de vivienda que se proyecten. El pago se realizará al "*FONDO MUNICIPAL DE COMPENSACIONES POR CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS*" del que trata el ARTÍCULO 282 de este Acuerdo.

PARÁGRAFO 3. La administración municipal deberá adelantar un proyecto de saneamiento predial de las cesiones públicas obligatorias que no se encuentren a nombre del municipio.

PARÁGRAFO 4. Las vías intermedias, complementarias y locales deben cumplir con los perfiles determinados en la presente revisión y ajuste del POT y deben ser construidas y entregadas por el constructor o urbanizador.



ARTÍCULO 246. TRASLADO DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIA. Las zonas de cesión pública obligatoria que no cumplan con la relación frente-fondo, podrán trasladarse a otro sitio del municipio o a predios adyacentes a otras zonas de cesión pública obligatoria existentes. El traslado de las zonas de cesión se ajustará a las siguientes reglas:

- El predio receptor del traslado de la cesión pública obligatoria deberá cumplir con las condiciones mínimas establecidas en las normas comunes y complementarias de los tratamientos urbanísticos para el suelo urbano y de expansión mencionadas el CAPÍTULO IV del TÍTULO V de este Acuerdo y en las normas complementarias del componente rural mencionadas en el ARTÍCULO 210 de este Acuerdo.
- El área objeto de traslado se hará teniendo en cuenta la equivalencia de los valores de suelo entre las áreas del proyecto original y las áreas a compensar, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$A2=A1 \times (V1/V2)$$

A2: Área a ceder en el suelo de otro sector de la ciudad

A1: Área de la cesión a trasladar

V1: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto donde de la cesión a trasladar, definido por el gestor catastral.

V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación, definida por el gestor catastral.

PARÁGRAFO 1. Cuando el Área de Terreno de la Cesión a trasladar sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

PARÁGRAFO 2. El traslado deberá demostrarse, tanto en la planimetría del proyecto urbanístico como en el aporte de toda la documentación jurídica en cuanto a la titularidad del predio receptor, en cumplimiento de la norma urbanística para la expedición de la licencia urbanística a través de los mecanismos que la Administración Municipal reglamente para tal efecto.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con el artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, en ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

ARTÍCULO 247. COMPENSACIÓN EN DINERO DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIA. La cesión pública obligatoria que tenga un área menor a 300 m² podrán ser compensada en dinero mediante el pago que se efectúe al “*FONDO MUNICIPAL DE COMPENSACIONES POR CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS*” del que trata el ARTÍCULO 282 de este Acuerdo.

La compensación en dinero de los metros cuadrados de cesión pública obligatoria para parque o equipamientos se calculará con base en el avalúo comercial del uso que genere mayor aprovechamiento del área de actividad en la que se encuentre el predio a desarrollar.

La liquidación del valor de la compensación se calculará multiplicando el valor del metro cuadrado resultante del avalúo elaborado por los metros cuadrados de la cesión pública obligatoria.



PARÁGRAFO 1. El avalúo comercial deberá ser elaborado por un perito evaluador certificado e inscrito en el registro nacional de evaluadores o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 2. El monto de la compensación deberá ser cancelado al *“FONDO MUNICIPAL DE COMPENSACIONES POR CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS”* del que trata el ARTÍCULO 282 de este Acuerdo.

PARÁGRAFO 3. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar cómo requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante las curadurías urbanas el pago total de la compensación o en su defecto el pago parcial, de conformidad con el acuerdo de pago de la compensación suscrito entre el titular de la licencia y la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 4. El procedimiento para realizar la compensación en dinero de zonas de cesión pública obligatoria de la que trata este artículo deberá ser reglamentado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces en un plazo no mayor a seis (6) meses.

PARÁGRAFO 5. De conformidad con el artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, en ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

ARTÍCULO 248. COMPENSACIÓN EN OBRA PÚBLICA DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIA. La cesión pública obligatoria que tenga un área menor a 300 m² o en aquellos casos en que su ubicación no cumpla con alguno de los parámetros definidos en el ARTÍCULO 143, podrán ser compensadas en obra pública.

La compensación en obra pública de los metros cuadrados de cesión pública obligatoria para parque o equipamientos se calculará con base en el avalúo comercial del uso que genere mayor aprovechamiento del área de actividad en la que se encuentre el predio a desarrollar.

La liquidación del valor de la compensación se calculará multiplicando el valor del metro cuadrado resultante del avalúo elaborado por los metros cuadrados de la cesión pública obligatoria.

PARÁGRAFO 1. El avalúo comercial deberá ser elaborado por un perito evaluador certificado e inscrito en el registro nacional de evaluadores o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar cómo requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano el acto administrativo que determine el Acuerdo con la Administración Municipal y/o aquellos mecanismos que la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces reglamente para tal efecto.

PARÁGRAFO 3. El procedimiento para realizar la compensación en obra pública de zonas de cesión pública obligatoria de la que trata este artículo deberá ser reglamentado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con el artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, en ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público no podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.



ARTÍCULO 249. REQUISITOS PARA LA ENTREGA DE LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS. La entrega de las zonas de cesión deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Constancia de recibo de las obras firmadas por las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes.
- Constancia de recibo de las vías e infraestructura a cargo del urbanizador, firmada por la Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces.
- La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá expedir la constancia del cumplimiento de la ejecución de las obras de acuerdo con lo licenciado en cuanto a las cesiones públicas obligatorias.
- Aportar certificado de libertad y tradición del(los) predio(s) a nombre del municipio que deberá reposar en la Secretaría Administrativa o quien haga sus veces.
- Póliza que garantice la estabilidad de las obras de infraestructura vial por cinco (5) años.
- Póliza que garantice la estabilidad de las obras de urbanismo ejecutadas sobre las zonas de uso público por cinco (5) años.

PARÁGRAFO 1. El proceso de entrega de las cesiones públicas obligatorias deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y a lo dispuesto en el Decreto Municipal 140 de 2014, el Decreto Municipal 346 de 2018 y el Decreto Municipal 025 2023, los cuales constituyen el marco de actuación jurídica en este aspecto para el municipio, así como aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Infraestructura o quien haga sus veces, en conjunto con la Secretaría de Planeación y EMSERFUSA o quienes hagan sus veces, deberán reglamentar en un plazo no mayor a un (01) año la recepción de las obras de infraestructura de redes para servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

ARTÍCULO 250. DE LAS REDES SECUNDARIAS Y LOCALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y SUS INFRAESTRUCTURAS RELACIONADAS. La construcción de las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución de proyectos urbanísticos está a cargo de los constructores o urbanizadores. Los prestadores del servicio deberán hacer la supervisión técnica y recibir la infraestructura, acorde con las especificaciones técnicas solicitadas. Una vez entregada la infraestructura corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión. Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, el recibo de las redes e infraestructura relacionada se efectuará a la finalización de cada etapa.

ARTÍCULO 251. CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS Y/O VIP EN LOS TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. Para el cumplimiento de los porcentajes de la obligación de destinar suelo útil para VIS y/o VIP en los tratamientos de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana de las que trata el ARTÍCULO 163 de este Acuerdo, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través del banco de tierras o banco inmobiliario, patrimonios autónomos o el Fondo Cuenta para la Compensación de



Obligaciones VIS y/o VIP en los Tratamientos de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión.

ARTÍCULO 252. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE VIS Y/O VIP EN EL MISMO PROYECTO. Cuando la exigencia de destinar suelo para VIS o VIP se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.

A su vez, los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del municipio.

ARTÍCULO 253. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE VIS Y/O VIP MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO. La obligación de destinar suelo para VIS o VIP se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión.

El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2=A1x (V1/V2)$$

A2= Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1= Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2= Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

PARÁGRAFO 1. Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quién recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el inciso anterior, el curador urbano al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO 3. Los valores catastrales de que trata la fórmula definida en el presente artículo podrán ser sustituidos por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas tanto para la zona donde ubica el proyecto original como para aquella donde se ubica el proyecto adonde se debe trasladar la obligación.



En ningún caso, se podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

ARTÍCULO 254. COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE VIS Y/O VIP EN PROYECTOS QUE ADELANTEN LAS ENTIDADES PÚBLICAS QUE DESARROLLEN PROGRAMAS Y PROYECTOS VIS O VIP, A TRAVÉS DEL BANCO DE TIERRAS O BANCO INMOBILIARIO, PATRIMONIOS AUTÓNOMOS O EL FONDO CUENTA PARA LA COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES VIS Y/O VIP EN LOS TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten que adelanten las entidades públicas, mediante la compra de derechos fiduciarios.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.2.4 Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que lo adicionen, modifique o sustituyan, para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

No se entenderá cumplida la obligación de que trate este artículo cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIS o VIP.

PARÁGRAFO 1. El valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

PARÁGRAFO 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, el municipio podrá crear fondos para el desarrollo de programas VIS o VIP, como mecanismos de manejo de cuenta sin personería jurídica, que podrán ser administrados mediante contratos de fiducia mercantil. En todo caso, y con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP a los cuáles se trasladará la obligación de suelo VIS o VIP.

PARÁGRAFO 3. Sólo se permitirá, de manera excepcional, la compensación en dinero a los fondos de compensación de que tratan, entre otras disposiciones, el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, cuando en las normas urbanísticas del componente urbano del POT contemplen los mecanismos que garanticen que el valor de la compensación al respectivo fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación de destinar suelo para VIS o VIP o en cualquier otro proyecto del urbanizador responsable del cumplimiento de la obligación.

En estos casos, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor catastral del predio que podrá ser sustituido por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas para la zona donde ubica el proyecto original.



En ningún caso, el valor de la compensación podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, cuando el municipio cuente con un Banco de Tierras o Banco Inmobiliario, la compensación de suelo para VIS o VIP también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo.

ARTÍCULO 255. COMPRA DE DERECHOS FIDUCIARIOS. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la administración celebrará contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a los cuáles podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de la obligación de destinar suelo útil para VIS y/o VIP en los tratamientos de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana de las que trata el ARTÍCULO 163 de este Acuerdo mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

Con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP en los cuáles se pueden comprar derechos fiduciarios y su valor comercial.

En caso de que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes formas:

1. Sobre predios que se pretendan adquirir, para lo cual la entidad pública deberá celebrar previamente las respectivas promesas de compraventa o los contratos para la adquisición del inmueble o inmuebles, o
2. Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIS o VIP prevista en el ARTÍCULO 163. En este caso, la entidad pública correspondiente deberá definir un valor comercial promedio de compra de este tipo de suelo en el municipio y la forma de calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.

ARTÍCULO 256. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES VIS Y/O VIP. Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

APARTADO 3. REPARTICIÓN DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 257. PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS GENERALES. Los urbanizadores podrán asumir de manera voluntaria cargas generales de que trata el APARTADO 1 del SUBCAPÍTULO 1 del CAPÍTULO III del TÍTULO IX del presente Acuerdo para recibir como contraprestación metros cuadrados de edificabilidad adicional a la básica establecida, según lo definido para cada ficha normativa para el suelo urbano, rural y/o de expansión urbana, o retribuciones que se acuerden con el municipio y/o las empresas prestadoras para el caso de las redes matrices de servicios públicos y alumbrado público



o en su defecto como responsabilidad social hacia las comunidades del municipio, lo cual deberá ser reglamentado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 1. El optar por parte del urbanizador, asumir voluntariamente cargas generales, no le exime de las obligaciones de carga local a los que están obligados los desarrollos urbanísticos.

ARTÍCULO 258. DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El reparto de cargas y beneficios en el municipio de Fusagasugá se estructura bajo las siguientes estrategias:

1. Beneficios urbanísticos

Se definen como las rentas y utilidades derivadas del desarrollo urbanístico. Los beneficios derivados de los desarrollos urbanísticos en el municipio se establecen bajo las siguientes modalidades:

a. Edificabilidad básica

Los urbanizadores y/o desarrolladores tendrán derecho a la edificabilidad básica señalada para cada tratamiento urbanístico ubicado en suelo urbano de las que tratan las fichas normativas indicadas en el CAPÍTULO IV del TÍTULO V de este Acuerdo y en la señalada para los suelos suburbanos en los que aplique de las que tratan las fichas normativas indicadas en el ARTÍCULO 205 de este Acuerdo, siempre y cuando cumplan con las cargas locales establecidas en la presente revisión y ajuste del POT.

Para el caso de los suelos de expansión, los urbanizadores y/o desarrolladores tendrán derecho a la densidad base señalada para cada uno de los planes parciales de la que tratan las fichas normativas indicadas en el CAPÍTULO VI del TÍTULO V de este Acuerdo siempre y cuando cumplan con las cargas locales establecidas en la presente revisión y ajuste del POT.

b. Edificabilidad adicional

Los urbanizadores y/o desarrolladores podrán acceder al reparto de cargas y beneficios y obtener de esta forma metros cuadrados de edificabilidad adicional a la básica establecida en los tratamientos urbanísticos ubicados en suelo urbano y en los suelos suburbanos en los que aplique.

ARTÍCULO 259. EQUIVALENCIA DE APORTES DE CARGA GENERAL EN METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Los propietarios, urbanizadores y/o desarrolladores de suelos y terceros que voluntariamente cedan suelos y ejecuten obras de carga general obtendrán metros cuadrados de edificabilidad adicional aplicando lo siguiente:

a. Edificabilidad básica: se establece como el total de área neta construida, dividido entre el área neta urbanizable objeto del plan parcial o licencia de urbanización de acuerdo con la siguiente fórmula:

Edificabilidad básica = área total construida/área neta urbanizable

b. Edificabilidad Adicional: se establece como el total de área construida adicional a la edificabilidad básica permitida, dividido entre el área neta urbanizable objeto del plan parcial o licencia de urbanización de acuerdo con la siguiente fórmula:

Edificabilidad adicional = área adicional construida /área neta urbanizable



ARTÍCULO 260. EQUIVALENCIA DE APORTES DE RECURSOS DINERARIOS EN METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Los propietarios, urbanizadores y/o desarrolladores de suelos y terceros que voluntariamente aporten recursos dinerarios al “*FONDO CUENTA DE APORTES POR EDIFICABILIDAD*”, obtendrán metros cuadrados de edificabilidad adicional a la básica establecida, la cual varía en función del tipo de suelo y/o categoría de uso, el tratamiento urbanístico y/o el área de actividad en el que se encuentre, acorde con el avalúo que se realice para definir los costos del suelo por metro cuadrado, para que sea recibidos a través del FONDO CUENTA DE APORTES POR EDIFICABILIDAD del que trata el ARTÍCULO 279 del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 1. Los metros cuadrados de edificabilidad adicional podrán ser utilizados en el tipo de suelo y/o tratamiento urbanístico y/o categoría definida para tal fin.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá reglamentar lo contenido en el presente artículo en un plazo no mayor a seis (6) meses.

ARTÍCULO 261. SEGREGACIÓN DE SUELOS DE CARGA GENERAL. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, la segregación total o parcial de suelos de carga general no requiere de licencia de subdivisión toda vez que se encuentran destinados a la ejecución de obras de utilidad pública.

Los costos en que se incurra para efectuar la segregación y la transferencia del suelo deben ser asumidos por el propietario de los suelos de carga general.

ARTÍCULO 262. TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Es un mecanismo de distribución equitativa de cargas y beneficios que consiste en asignar índices de construcción transferibles a los terrenos localizados en la estructura ecológica principal y a los predios con tratamiento de conservación. Los índices de construcción podrán ser vendidos a los propietarios de terrenos localizados en suelo urbano o de expansión que estén interesados en acceder a las edificabilidades adicionales a las básicas establecidas en la zona donde se encuentren localizados.

La transferencia de derechos de construcción y desarrollo tiene como objetivos operar como un mecanismo alternativo para la adquisición de terrenos localizados en la estructura ecológica principal en suelo rural priorizados para ser destinados al uso público e incentivar procesos de restauración; y servir como mecanismo de compensación a inmuebles sometidos al tratamiento de conservación, siempre y cuando estén acompañados de actividades de restauración y conservación.

Para la implementación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

- 1. Zonas generadoras:** Las zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo serán los predios que se encuentren localizados en la Estructura Ecológica Principal ubicados en suelo urbano y expansión delimitados en el plano FU02-PLANO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, aquellos clasificados como Áreas e Inmuebles Considerados como Patrimonio Cultural delimitados en el plano FG01-PLANO DE MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO y en el plano FU11-PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD y los que estén ubicados en el Tratamiento de Conservación del suelo urbano delimitados en el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.



- 2. Zonas receptoras:** Corresponde a los predios que se encuentran localizados en el Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Revitalización, Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano y Tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana delimitados en el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS.

PARÁGRAFO 1. La administración municipal podrá utilizar una parte de los derechos de construcción y desarrollo para transferirlos o venderlos en subastas a través de un encargo fiduciario o de algún mecanismo similar para apoyar la gestión del suelo de las zonas generadoras.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría de Planeación en conjunto con la Secretaría de Agricultura y Ambiente y la Secretaría de Cultura o quienes hagan sus veces expedirán la reglamentación específica del instrumento señalado en el presente artículo de acuerdo con su competencia en los doce (12) meses siguientes a la expedición del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 3. Para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo de zonas generadoras ubicadas en la estructura ecológica principal, previo a la expedición de las licencias urbanísticas se deberá demostrar la respectiva inscripción de la escritura pública de transferencia del dominio a favor de la administración en el registro de instrumentos públicos, y la entrega real y material de los terrenos a la Secretaría de Agricultura y Ambiente o la entidad municipal designada para el efecto.

PARÁGRAFO 4. La Secretaría de Agricultura y Ambiente y la Secretaría de Cultura o quienes hagan sus veces llevarán un registro y control de la cantidad de derechos de construcción y desarrollo que se generen y transfieran, de las solicitudes de licencias de construcción en las cuales se pretendan incorporar y de su utilización.

ARTÍCULO 263. CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN. Cada certificado de derechos de construcción representará un (1) metro cuadrado de construcción que podrá ser construido en las zonas generadoras de la ciudad y para el uso correspondiente. Tendrán las siguientes características:

1. Indicarán el nombre y documento de identidad del titular, y las áreas donde podrán ser utilizados y serán entregados por el tenedor en la Curaduría en el momento de solicitar la licencia urbanística. El Curador Urbano dejará una copia en el expediente y remitirá el original a la Secretaría de Planeación o la entidad municipal designada para el efecto, para su anulación en razón de que se ha agotado su finalidad.
2. Podrán ser transferidos a terceros, y podrán ser objeto de subastas por parte de la entidad que los emita.
3. Tendrán una vigencia máxima de diez años, durante la cual no podrán ser afectados por cambios normativos que se aprueben con posterioridad a su expedición.

ARTÍCULO 264. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN COMO MECANISMO DE ADQUISICIÓN PÚBLICA DE SUELO EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En las zonas generadoras priorizadas para la adquisición pública de suelo en la estructura ecológica principal se tendrán en cuenta como mínimo los siguientes aspectos para la aplicación de este instrumento:

1. Realizar avalúos comerciales de los terrenos, de conformidad con las normas municipales y con las directrices y metodologías establecidas por las normas vigentes.



2. Se comunicará a los propietarios de terrenos la intención de la administración municipal de adquirir el suelo por el mecanismo de expropiación precedido de las etapas de negociación directa o enajenación voluntaria, establecido en la Ley 388 de 1997 y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, al tiempo que se les informa de la alternativa de que les sean asignados y entregados derechos de construcción transferibles.
3. Una vez los propietarios de suelo de las áreas generadoras conozcan la localización de las áreas receptoras de esos derechos y las condiciones de los respectivos certificados, podrán acceder libremente a este mecanismo y así quedará consignado en un acuerdo suscrito con la Secretaría Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces.
4. La entrega de los certificados de construcción estará supeditada a la suscripción de escritura pública de transferencia de los terrenos libre de todo tipo de gravámenes y limitaciones del dominio, al registro de la escritura y a la entrega real y material del inmueble. Esta entrega se hará a la Secretaría Agricultura y Ambiente o a cualquier otra entidad competente en la administración municipal para la gestión predial.
5. El propietario de terreno que reciba los certificados de derechos de construcción podrá encargarse libremente de su venta a los propietarios de los terrenos de las áreas receptoras, y podrá solicitar asesoría a la entidad encargada de administrar el esquema de transferencia de certificados de derechos de construcción.
6. Los propietarios de terrenos podrán optar por un esquema de transición en el cual sus terrenos inician un programa de restauración, con financiación de la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quién haga sus veces, de conformidad con las metas y recursos asignados cada año, para luego realizar la transferencia de la propiedad y entrega real y material del terreno cuando efectivamente hayan sido vendidos los certificados de derechos de construcción.

PARÁGRAFO 1. Para evitar que no exista o se reduzca la oferta de certificados de derechos de construcción, por falta de interés de los propietarios de suelo en las zonas generadoras, el encargo fiduciario o la entidad definida por la Secretaría de Agricultura y Ambiente o quien haga sus veces, podrá poner en venta certificados, a través de subastas y destinará los recursos para la compra de suelo, bajo la modalidad de expropiación precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa.

PARÁGRAFO 2. El encargo fiduciario o el mecanismo que haga sus veces se encargará de brindar asesoría y orientación, tanto a los propietarios de los predios generadores como de los receptores.

ARTÍCULO 265. ADMINISTRACIÓN DEL ESQUEMA DE TRANSFERENCIA DE CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN. Para la administración del esquema de transferencia de certificados de derechos de construcción la Secretaría de Agricultura y Ambiente y la Secretaría de Cultura o quienes hagan sus veces de acuerdo con sus competencias, o las entidades que hagan sus veces podrá:

1. Realizar un convenio con la Secretaría de Hacienda o la Secretaría de Planeación o quienes hagan sus veces o a cualquier otra entidad competente en la administración municipal para la gestión predial, para delegar la administración de los certificados de construcción.
2. Contratar un encargo fiduciario para la administración de los certificados.
3. Las entidades municipales señaladas o el gestor del encargo fiduciario se encargarán de emitir y ejercer la guarda de los certificados de construcción, hacer entrega a los propietarios de los predios generadores cuando así lo soliciten y hayan cumplido con el requisito de entrega de los terrenos o con el inicio de programas de restauración, según sea el caso. También se encargarán de llevar



un registro de estos y de inscribir las transacciones que eventualmente realicen entre sí los particulares. Finalmente recibirán de las Curadurías los certificados que hayan sido acreditados.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación en conjunto con la Secretaría de Agricultura y Ambiente y la Secretaría de Cultura o quienes hagan sus veces expedirán reglamentar todos los procedimientos, especificar los requerimientos y definir el esquema de administración del esquema de transferencia de certificados de derechos de construcción referido en el presente artículo de acuerdo con su competencia en los seis (6) meses siguientes a la expedición del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 266. BONIFICACIÓN POR ENTREGA ANTICIPADA DE CARGAS GENERALES. Los predios urbanizables en los que existan elementos de carga general podrán entregar dichos suelos y efectuar de manera previa a la obtención del plan parcial o de las licencias de urbanización. Tanto la entrega anticipada como la que se efectúe en el marco de un instrumento de actuación generará la bonificación de que trata este artículo siempre y cuando se efectúe dentro de los (3) tres años siguientes a la expedición de la reglamentación de este mecanismo. Las condiciones de la bonificación de que trata el presente artículo serán reglamentadas por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, en los seis (6) meses siguientes a la expedición del presente Acuerdo.

SUBCAPÍTULO 2. FORMAS ASOCIATIVAS ENTRE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 267. REAJUSTE DE TIERRAS. Instrumento que permite englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana. La aplicación de este instrumento se deberá realizar conforme a lo establecido en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 268. INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. Instrumento que permite englobar distintos inmuebles para que, previa la adecuación de la infraestructura y el espacio público, sea posible rehabilitarlos y subdividirlos, logrando una mejor distribución de espacios y usos. La aplicación de este instrumento se deberá realizar conforme a lo establecido en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 269. NORMAS COMUNES PARA EL REAJUSTE DE TIERRAS Y LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. De conformidad con la Ley 388 de 1997, el reajuste de tierras y la integración inmobiliaria deben ser utilizados dentro del marco de una unidad de actuación urbanística, siempre que su desarrollo requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios.

ARTÍCULO 270. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES. De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley 388, cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el coste de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo establecido en el respectivo plan parcial.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y



participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

SUBCAPÍTULO 3. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

ARTÍCULO 271. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENTIDADES PÚBLICAS. El municipio de Fusagasugá es competente para adquirir inmuebles, atendiendo las disposiciones de los artículos 58 y 63 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, a través de dos tipos de actuaciones:

1. Enajenación voluntaria y expropiación judicial, siempre que el inmueble o inmuebles se requieran para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública, dando aplicación al procedimiento previsto en el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
2. Expropiación por vía administrativa, siempre que el inmueble o inmuebles se requieran para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 63 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan y dando aplicación al procedimiento previsto en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
3. Cesión anticipada voluntaria a título gratuito de las cargas generales definidas en el presente Acuerdo por parte de los titulares de los inmuebles y de las cesiones públicas obligatorias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 272. DERECHO DE PREFERENCIA. La Administración Municipal de Fusagasugá, podrá declarar el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que sean declarados con motivos de utilidad pública, con el objeto de que los propietarios que tengan la intención de enajenarlos deban, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a la administración en cabeza de la entidad que, de conformidad con el marco legal vigente, le sea asignada dicha competencia y en tal sentido haya adoptado la declaratoria. El procedimiento tendiente a la declaratoria del derecho de preferencia y a la ejecución de dicho instrumento se sujetará a lo señalado en los artículos 73 y 74 de la Ley 9 de 1989 o aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 273. DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA O DE INMUEBLES EN DESUSO. Previo el agotamiento del procedimiento establecido para tal efecto en el Capítulo VI de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, el Alcalde municipal o al que este delegue, podrá ordenar a los propietarios de inmuebles respecto de los que se consideren estratégicos su desarrollo (urbanización); su construcción; o su reacondicionamiento (por desuso), se proceda a ello, en cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, señalando el término que para cada caso establece el marco jurídico nacional.



En el caso de que transcurrido el tiempo (y sus prórrogas) previsto en la Ley para el desarrollo, la construcción o el reacondicionamiento ordenado y de no verificarse el cumplimiento de referido mandato, se adquiere por parte de la Administración, la posibilidad de enajenarlo forzosamente en pública subasta a fin de que el nuevo propietario urbanice construya o reacondicione para luego usarlo para un motivo de utilidad pública o interés social.

Las condiciones y requisitos para la enajenación en pública subasta incluido el pago al propietario original y el número de intentos de venta deben desarrollarse conforme el procedimiento jurídico y técnico previsto para el efecto.

ARTÍCULO 274. ZONAS DE RESERVA PARA FUTURAS AFECTACIONES. Las zonas de reserva son las áreas del territorio de Fusagasugá que el POT o los instrumentos que lo desarrollen prevean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, espacio público efectivo, de equipamientos colectivos y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

PARÁGRAFO 1. La determinación y delimitación de las áreas de reserva se hará mediante resoluciones de la Secretaría de Planeación del Municipio incluyéndose en la cartografía oficial del Fusagasugá. Con la finalidad de lograr una efectiva gestión, la determinación y delimitación de las áreas sujetas a reserva cuando a ello haya lugar, deberán prever la totalidad de las intervenciones que requerirá la construcción de la obra a realizar o las que se requieran como espacio público adyacente.

PARÁGRAFO 2. Podrá autorizarse la instalación de estructuras livianas fácilmente instalables y desmontables, sobre el área de los predios privados que bajo lo dispuesto en el presente Acuerdo deben reservarse para la futura localización y construcción de obras del sistema vial de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos y de equipamientos colectivos estructurantes, siempre y cuando no se genere detrimento en el terreno y hasta el momento en que la administración municipal lo requiera para la intervención prevista. Los usos del suelo permitidos para este tipo de estructuras serán las actividades comerciales y de servicios asociadas al área de actividad sobre la que se localice la reserva y la estructura, previo concepto por parte de la Secretaría de Planeación o quién haga sus veces.

PARÁGRAFO 3. Los proyectos urbanísticos deberán garantizar las zonas de reserva para el objeto previsto en la revisión y ajuste del POT y los instrumentos que lo complementen o adicionen. Las reservas ubicadas dentro de un ámbito de plan parcial deberán mantenerse libres de construcciones para su futura afectación y adquisición. De igual forma dichas reservas podrán cederse al municipio, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios o cualquier instrumento que establezca la Ley.

ARTÍCULO 275. AFECTACIONES. La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata la Ley 388 de 1997 o aquellas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública, para la protección ambiental de algún sector del municipio, o para aquellas necesarias para las demás categorías de protección. Las afectaciones podrán ser impuestas por la Alcaldía municipal de Fusagasugá, cuando sea esta la que deba adquirir los inmuebles afectados, o por cualquier otra entidad del orden municipal en cuyo favor deban establecerse según la finalidad de esta.



ARTÍCULO 276. PROCEDIMIENTO PARA LA AFECTACIÓN. La iniciación del proceso de imposición de una afectación se llevará a cabo por la entidad competente, una vez se formalice la decisión administrativa, que deberá contener, al menos lo siguiente:

- El nombre de la entidad que impone la afectación.
- La denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de protección ambiental, o para otra de las categorías de protección, o si se ocasiona en virtud de varias causas.
- La identificación del inmueble afectado por el número de su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral.
- El municipio deberá definir los parámetros para el trámite de la delimitación precisa de parte del inmueble cuando la afectación sea parcial.
- La identificación de la norma mediante la cual se hubiere hecho la reserva del área respectiva.

PARÁGRAFO 1. Las resoluciones que impongan afectaciones deberán ser notificadas y objeto de recursos de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA.

PARÁGRAFO 2. En firme la Resolución que contiene la afectación se registrará en la Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, a solicitud de la entidad que la haya impuesto, luego de lo cual dicha entidad enviará copia del acto administrativo y del folio de matrícula inmobiliaria, a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 3. Las afectaciones podrán ser levantadas siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo objeto de la restricción, no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

SUBCAPÍTULO 4. DEL BANCO DE TIERRAS O INMOBILIARIO Y FONDOS CUENTA

ARTÍCULO 277. DEL BANCO DE TIERRAS O BANCO INMOBILIARIO. El Banco de Tierras o Inmobiliario hace parte de las estrategias de gestión del suelo adoptadas por este POT, entre otras para la generación efectiva de espacio público, la administración de los bienes fiscales y el sostenimiento económico del municipio, que propendan por mejorar la calidad de vida de los habitantes de Fusagasugá y puede ser creado en concordancia con el artículo 118 de la Ley 388 de 1997, el artículo 7 y los artículos 70 al 78 de la Ley 9 de 1989 o aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 278. BANCO INMOBILIARIO DE FUSAGASUGÁ. Créese el Banco Inmobiliario de Fusagasugá como una Empresa Comercial e Industrial del Estado del orden Municipal, descentralizada, con patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera, encargada entre otras de administrar los bienes inmuebles públicos y fiscales del municipio, identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos al desarrollo y la renovación urbana de Fusagasugá, así como promover y actuar en la consecución y habilitación de suelo para facilitar la ejecución de Actuaciones Urbanas Integrales (AUI) y Macroproyectos Urbanos, Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU), la promoción y generación de vivienda VIS y VIP, la modernización de infraestructura pública y de servicios públicos, la operación catastral y demás servicios esenciales para el desarrollo de la ciudad.

PARÁGRAFO 1. La administración municipal deberá reglamentar en un plazo no mayor a un (01) año el funcionamiento del Banco Inmobiliario de Fusagasugá y realizar las apropiaciones presupuestales a las que haya lugar.



PARÁGRAFO 2. En el marco de sus competencias el Banco Inmobiliario de Fusagasugá podrá realizar alianzas público-privadas u otro tipo de alianzas con actores privados o públicos contempladas en la Ley para el cumplimiento de su objeto.

PARÁGRAFO 3. El nombre comercial del presente Banco Inmobiliario será definido en el marco del proceso reglamentario indicado anteriormente.

ARTÍCULO 279. CREACIÓN DEL FONDO CUENTA DE APORTES POR EDIFICABILIDAD. Crease el Fondo Cuenta de Aportes por Edificabilidad del Municipio de Fusagasugá, de conformidad con el artículo 27 de la Ley 225 de 1995 referente a la creación de fondos especiales, cuyo fin es el de recaudar y orientar la destinación de los recursos provenientes de la compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad adicional y/o mayor densidad.

PARÁGRAFO 1. Los recursos del Fondo Cuenta de Aportes por Edificabilidad estarán destinados a los siguientes fines:

- Adquisición de predios, diseño y construcción, destinados para proyectos financiados o cofinanciados por el municipio.
- Adquisición de predios, diseño y construcción o mejoramiento de equipamientos públicos urbanos y rurales.
- Diseño y ejecución o construcción de infraestructura del sistema vial arterial.
- Pago o indemnización derivadas de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles con fines de disminución del déficit de espacio público efectivo, parques, áreas para la recreación y deporte, inmuebles de patrimonio histórico y cultural, complemento de la red vial y de servicios públicos en el área urbana
- Proyectos de revitalización urbana y mejoramiento integral de barrios.

PARÁGRAFO 2. Los casos en los cuales procede el pago por compensación derivado de mayor edificabilidad son los identificados en este Acuerdo y en los instrumentos que lo desarrollen, reglamenten o complementen.

PARÁGRAFO 3. Los mecanismos para estimar, liquidar y el procedimiento para el respectivo pago de la compensación de aportes por edificabilidad, serán reglamentados en un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 4. Los recursos del Fondo Cuenta estarán constituidos por los ingresos que se deriven de la compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y sus respectivos rendimientos financieros.

PARÁGRAFO 5. La Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces será la encargada de efectuar el recaudo respectivo de conformidad con la reglamentación aplicable para este tipo de fondos especiales.

PARÁGRAFO 6. Las inversiones que se realicen con recursos de este fondo serán identificadas y priorizadas por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y por la Secretaría o entidad municipal que en su defecto tenga directa relación con el proyecto identificado.

ARTÍCULO 280. CREACIÓN DEL FONDO CUENTA PARA EL COBRO POR APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO. Crease el Fondo Cuenta de para el Cobro por Aprovechamiento Económico del Espacio Público, de conformidad con el artículo 27 de la Ley 225 de 1995 referente a la creación de fondos



especiales, cuyo fin es el de recaudar y orientar la destinación de los recursos provenientes del Aprovechamiento Económico del Espacio Público.

PARÁGRAFO 1. Los recursos del Fondo Cuenta de para el Cobro por Aprovechamiento Económico del Espacio Público estarán destinados a los siguientes fines:

- Cualificación y sostenibilidad planificada y sistémica del espacio público y del paisaje urbano y/o rural.
- Administración de los elementos constitutivos y/o complementarios del espacio público.
- Mantenimiento y preservación de los elementos constitutivos y/o complementarios del espacio público del municipio.
- Construcción de nuevo espacio público.
- Realización de actividades por parte de la administración municipal y alianzas público-privadas – APP en el espacio público con fines lucrativos.

PARÁGRAFO 2. Los mecanismos para estimar, liquidar y el procedimiento para el respectivo pago por el Aprovechamiento Económico del Espacio Público serán los reglamentados por el Decreto Municipal 126 de 2022, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 3. Los recursos del Fondo Cuenta estarán constituidos por los ingresos que se deriven por el Aprovechamiento Económico del Espacio Público y sus respectivos rendimientos financieros.

PARÁGRAFO 4. La Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces será la encargada de efectuar el recudo respectivo de conformidad con la reglamentación aplicable para este tipo de fondos especiales.

PARÁGRAFO 5. Las inversiones que se realicen con recursos de este fondo serán identificadas y priorizadas por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y por la Secretaría o entidad municipal que en su defecto tenga directa relación con el proyecto identificado.

ARTÍCULO 281. FONDO CUENTA PARA LA COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES VIS Y/O VIP EN LOS TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN. El Fondo Municipal para la Inversión en Proyectos VIS y/o VIP fue creado por medio del Acuerdo Municipal 084 de 2014 y en adelante se denominará el Fondo Cuenta para la Compensación de Obligaciones VIS y/o VIP en los Tratamientos de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión, cuyo fin es el de recaudar y orientar la destinación de los recursos provenientes del Compensación de Obligaciones VIS y/o VIP en los Tratamientos de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión.

PARÁGRAFO 1. Los recursos del Fondo Cuenta para la Compensación de Obligaciones VIS y/o VIP en los Tratamientos de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión estarán destinados a los siguientes fines:

- Para la compra de predios destinados a proyectos VIS y/o VIP que adelante el municipio y/o en asociación con otras entidades de orden departamental o nacional y/o asociaciones público-privadas.
- Para el desarrollo de proyectos VIS y/o VIP que adelante el municipio y/o en asociación con otras entidades de orden departamental o nacional y/o asociaciones público-privadas, a través del banco de tierras o banco inmobiliario, patrimonios autónomos y/o fiducias.



PARÁGRAFO 2. Los casos en los cuales procede el pago por compensación derivada de las obligaciones VIS y/o VIP en los tratamientos de desarrollo en suelo urbano y de expansión, serán aquellos que la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces defina de conformidad con su conveniencia para el desarrollo del municipio y las disposiciones reglamentadas en este Acuerdo.

PARÁGRAFO 3. Los recursos del Fondo Cuenta estarán constituidos por los ingresos que se deriven de la compensación de las obligaciones VIS y/o VIP en los tratamientos de desarrollo en suelo urbano y de expansión o en aquellos predios mayores a 1.200 m², y sus respectivos rendimientos financieros.

PARÁGRAFO 4. La Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces será la encargada de efectuar el recaudo respectivo de conformidad con la reglamentación aplicable para este tipo de fondos especiales.

PARÁGRAFO 5. Las inversiones que se realicen con recursos de este fondo serán identificadas y priorizadas por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y por la Secretaría o entidad municipal que en su defecto tenga directa relación con el proyecto identificado.

ARTÍCULO 282. FONDO MUNICIPAL DE COMPENSACIONES POR CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS. El fondo municipal de compensaciones por cesiones públicas obligatorias fue adoptado mediante el Acuerdo Municipal 084 de 2014 y reglamentado por el Decreto Municipal 140 de 2014 y el Decreto 346 de 2018, siendo este Acuerdo y Decretos o los demás que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

SUBCAPÍTULO 5. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA EL INCENTIVO DE CONSTRUCCIONES CON ELEMENTOS BIOCLIMÁTICOS Y SOSTENIBLES

ARTÍCULO 283. ELEMENTOS BIOCLIMÁTICOS Y SOSTENIBLES. Con el objetivo de mitigar las consecuencias del cambio climático, e incentivar la implementación de energías alternativas en los diseños de los nuevos desarrollos, la administración municipal definirá mecanismos bioclimáticos y sostenibles para las edificaciones de carácter residencial, comercial, de servicios e institucional. Dicha reglamentación se deberá realizar en un periodo constitucional posterior a la aprobación del presente acuerdo.

Los propietarios, urbanizadores y/o desarrolladores podrán incorporar los siguientes elementos bioclimáticos y sostenibles en los proyectos de urbanización y/o de construcción:

- Garantizar la iluminación de los espacios comunes y sociales que permita captar más de 4 horas de sol diarias. Los espacios deben estar ventilados permitiendo la circulación y control del Aire.
- Ahorro y aprovechamiento sostenible de agua y energía a través de exenciones tributarias, a los predios que cumplan a cabalidad con los porcentajes de ahorro de la Resolución 549 del 2015.
- Implementación de tecnologías, mecanismos y normatividad nacional que se enfoque hacia el desarrollo sostenible de edificaciones y el ahorro energético de los mismos.



- Techos y muros verdes, mecanismos de recirculación de agua, tecnologías de bajo consumo, utilización de energías provenientes de fuentes alternativas (eólica, solar, entre otras)

PARÁGRAFO 1. Se podrán realizar exenciones tributarias adicionales que se deberán reglamentar a través de un Acuerdo Municipal, impulsado por el alcalde.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 284. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN. Los Instrumentos de Financiación son aquellos que permiten, derivados de los procesos de desarrollo urbano, de las actuaciones y de las acciones urbanísticas, obtener recursos para la implementación de los planes, programas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial y su programa de ejecución.

ARTÍCULO 285. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento sobre las normas, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

La participación en plusvalía se encuentra debidamente regulada en el municipio, mediante el Acuerdo Municipal 026 de 2016 y modificado mediante Acuerdo Municipal 03 de 2021, siendo estos acuerdos o los demás que los adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

PARÁGRAFO 1. La administración municipal deberá realizar el análisis sobre los cambios en las normas que constituyan hechos generadores de conformidad con lo referente a la participación plusvalía establecido en la Ley 388 de 1997 o las que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del presente acuerdo o la adopción de planes parciales u otros instrumentos de planificación complementarios, el Alcalde Municipal solicitará la realización de la estimación del mayor valor por metro cuadrado en cada zona o subzona donde se concretan los hechos generadores de la participación en plusvalía, para lo cual se contará con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles. Para la estimación del mayor valor por metro cuadrado en cada zona o subzona, se tendrá en cuenta únicamente la norma de edificabilidad básica definida en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo definido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, el alcalde municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes.



PARÁGRAFO 4. Cuando se adopten planes parciales, u otros instrumentos de planificación complementarios, el Alcalde Municipal sólo podrá solicitar la estimación del mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada zona o subzona donde se concreten hechos generadores de la plusvalía teniendo en cuenta la norma de edificabilidad básica, toda vez que el aprovechamiento o edificabilidad adicional se financia con las cargas generales, según el caso, que deberán asumir propietarios, gestores y/o desarrolladores de proyectos.

ARTÍCULO 286. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. Es una contribución especial que genera un gravamen real, que se impone a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público. Es un instrumento de financiación del desarrollo urbano y su recaudo tiene destinación específica para la construcción o rehabilitación de las obras.

A la fecha esta contribución se encuentra debidamente reglada en Fusagasugá, en el Acuerdo Municipal 010 de 2018 expedido por el Concejo Municipal, siendo este Acuerdo o los demás que los adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

ARTÍCULO 287. OBRAS EN COFINANCIACIÓN CON LA COMUNIDAD O VALORIZACIÓN POR BENEFICIO LOCAL. De conformidad con el artículo 126 de la Ley 388 de 1997 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, cuando una obra urbanística cuente con la aprobación del municipio y sea solicitada por el 55% de los propietarios de predios o de unidades habitacionales beneficiados por la obra, o sea requerida por una Junta de Acción Comunal o entidad comunitaria que represente los intereses ciudadanos de quienes puedan beneficiarse, bajo el entendido y con el compromiso de que la comunidad participe en la financiación de la obra, finiquitando el Acuerdo mediante actas suscritas conjuntamente en las que se defina el porcentaje a asumir por la administración, la fuente cierta de recursos y los demás compromisos que garanticen la concreción de este mecanismo, el municipio podrá adelantar la obra según el esquema de valorización local que diseñe para financiar la obra.

A la fecha esta contribución se encuentra debidamente reglada en Fusagasugá, en el Acuerdo Municipal 010 de 2018 expedido por el Concejo Municipal, siendo este Acuerdo o los demás que los adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

ARTÍCULO 288. ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO. La Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público se encuentra reglamentado por el Decreto Municipal 126 de 2022, siendo este Decreto o los demás que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

PARÁGRAFO 1. Se entiende por Aprovechamiento Económico del Espacio Público, el instrumento de gestión financiera del espacio público, que permite su utilización y define mecanismos para la obtención de retribuciones económicas que garanticen su cualificación y sostenibilidad a corto, mediano y largo plazo de los inmuebles destinados para el uso colectivo, el mejoramiento y/o mantenimiento de los elementos complementarios, la gestión del paisaje urbano y/o rural y el disfrute colectivo del mismo, en aplicación de lo establecido en el presente Acuerdo, con el fin de facilitar la coordinación interinstitucional, la participación comunitaria, y la garantía del derecho a gozar de un ambiente sano.



PARÁGRAFO 2. La Administración Municipal podrá suscribir contratos de Administración, Mantenimiento y/o Aprovechamiento Económico del Espacio Público con personas naturales o jurídicas, garantizando la contraprestación o pago por el uso del espacio público en condiciones de justicia y equidad.

PARÁGRAFO 3. El monto derivado de la suscripción de contratos de Aprovechamiento Económico del Espacio Público deberá ser cancelado al “*FONDO CUENTA PARA EL COBRO POR APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO*” del que trata el ARTÍCULO 280 de este Acuerdo.

PARÁGRAFO 4. La Secretaría de Planeación en un término no mayor a seis meses una vez expedido el presente Acuerdo, mediante Decreto municipal deberá actualizar la reglamentación contenida en el Decreto Municipal 126 de 2022 correspondiente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público conforme a lo establecido en la presente revisión y ajuste del POT.

ARTÍCULO 289. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

De conformidad con el artículo 88 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, facúltase al Alcalde Municipal para emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

ARTÍCULO 290. TÍTULOS DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

De conformidad con el artículo 89 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores y Seguros.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

ARTÍCULO 291. EXIGIBILIDAD Y PAGO DE LOS DERECHOS ADICIONALES.

De conformidad con el artículo 90 de la Ley 388 de 1997 o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se



causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva.

ARTÍCULO 292. OBRAS POR IMPUESTOS MUNICIPALES. Es una modalidad alternativa para el pago de las obligaciones tributarias municipales de libre destinación, mediante la ejecución de obras que beneficien a la comunidad en general, adoptado mediante Acuerdo Municipal 016 de 2022, y reglamentado mediante el Decreto Municipal 107 de 2022 siendo estos actos administrativos o aquellos que los adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

SUBCAPÍTULO 1. IMPUESTOS, INCENTIVOS Y OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 293. IMPUESTO PREDIAL. Es un mecanismo tributario que, si bien no es de destinación específica, es óptimo para la financiación de malla vial principal, redes matrices de servicios públicos, equipamientos comunitarios y espacio público efectivo. Este gravamen municipal recae sobre los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del Municipio de Fusagasugá y se genera por la existencia del predio, jurídica o físicamente, independientemente de quién sea su propietario. El pago del impuesto predial se encuentra regulado en Fusagasugá, mediante el Acuerdo Municipal 026 de 2016 siendo este Acuerdo o los demás que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

ARTÍCULO 294. MANEJO DIFERENCIADO DEL PREDIAL. Para efectos de financiar el desarrollo del territorio de Fusagasugá, la Administración Municipal reglamentará en un término no mayor de (18) dieciocho meses una vez expedido el presente Acuerdo, el procedimiento que permita destinar hasta el 50% del incremento que hasta por (04) cuatro años se genere en el recaudo por pago del impuesto predial de los inmuebles del área urbana.

PARÁGRAFO 1. El valor que se cuantifique se destinará a la financiación de proyectos establecidos en el marco de este Acuerdo y definidos por la Administración Municipal, así mismo, podrá llegarse a Acuerdos de pago anticipado de los recursos y su uso será para financiar las intervenciones territoriales.

ARTÍCULO 295. PAGO POR TARIFAS. De conformidad con los lineamientos legales, las tarifas impuestas a los ciudadanos por concepto de prestación de los servicios públicos domiciliarios, deberán servir para financiar obras de infraestructura relacionadas con ellos en tanto dentro de la tarifa están incluidas los componentes asociados a toda la operación de la infraestructura que se requiere para la prestación del servicio, así como las inversiones, mantenimiento y los planes de expansión, y en ese sentido financian el desarrollo urbano.

PARÁGRAFO 1. La Administración Municipal de Fusagasugá, deberá poner en conocimiento de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios esenciales, las necesidades que frente a ampliación/expansión/mantenimiento o mejoramiento/reconversión de redes, se requiera de manera prioritaria, a fin de lograr una agenda y cronograma con las empresas para que ejecuten lo requerido por el municipio.

PARÁGRAFO 2. Es deber de la Administración Municipal, usar todos los mecanismos jurídicos e institucionales que permitan garantizar que las acciones de las empresas se adecuen a las necesidades de ordenamiento territorial previstas en el POT y su programa de ejecución, incluida la debida formulación de los respectivos planes maestros.



ARTÍCULO 296. IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA. Este impuesto recae sobre la Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción e Intervención del espacio Público y en general cualquier actuación dentro del suelo urbano, rural y suburbano.

En la actualidad la delimitación urbana se encuentra regulada en Fusagasugá, mediante el Acuerdo Municipal 026 de 2016 siendo este Acuerdo o los demás que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

ARTÍCULO 297. IMPUESTO POR PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL. De conformidad con el Acuerdo Municipal 026 de 2016 referente al Estatuto de rentas del municipio de Fusagasugá y sus reformas expedidas por el Concejo Municipal, se entiende por publicidad exterior visual, el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales como Leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sean peatonales o vehiculares, terrestres o aéreas; no considerándose Publicidad Exterior Visual para efectos del presente estatuto, la señalización vial, la nomenclatura urbana o rural, la información sobre sitios históricos, turísticos y culturales, y aquella información temporal de carácter educativo, cultural o deportivo que coloquen las autoridades públicas u otras personas por encargo de éstas, que podrá incluir mensajes comerciales o de otra naturaleza siempre y cuando éstos no ocupen más del 30% del tamaño del respectivo mensaje o aviso. Tampoco se considera Publicidad Exterior Visual las expresiones artísticas como pinturas o murales, que no contengan mensajes comerciales o de otra naturaleza.

La normativa aplicable a esta materia está definida en el Acuerdo Municipal 026 de 2016 y reglamentada en el Decreto Municipal 290 del 2017 siendo estos actos administrativos o aquellos que los adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

PARÁGRAFO 1. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del presente Acuerdo, la administración municipal mediante Decreto deberá determinar un porcentaje de los recursos obtenidos por este medio para la financiación de intervenciones urbanísticas previstas en el presente POT.

ARTÍCULO 298. INCENTIVOS (EXENCIONES Y/O DESCUENTOS) TRIBUTARIOS Y/O FISCALES. De conformidad con lo señalado en el estatuto tributario, la administración municipal de Fusagasugá podrá hacer uso de las exenciones y/o descuentos para la promoción de desarrollos urbanos, rurales o para cualquiera otra finalidad pública como conservación ambiental, conservación y protección del patrimonio cultural, los clústeres del sistema económico principal, que se enmarcan en los contenidos previstos en la presente revisión y ajuste del POT.

PARÁGRAFO 1. Para hacer uso de las exenciones y/o descuentos, la Administración Municipal, en un trabajo conjunto entre la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Planeación o quienes hagan sus veces durante la elaboración de los presupuestos plurianuales y anuales, deberán revisar y evaluar técnicamente a que áreas definidas en la revisión y ajuste del POT o en sus instrumentos de planificación intermedia, serán susceptibles de la aplicación de estos incentivos, con el fin de presentar la iniciativa ante el Concejo Municipal por medio de un Acuerdo Municipal.

ARTÍCULO 299. COMPENSACIONES EN EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. De conformidad con el artículo 2.2.5.2.1 del Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen y sustituyan, el reconocimiento y pago de las compensaciones previstas en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto 151 de 1998 o aquellas normas que los adicionen, modifiquen y sustituyan, por la aplicación del tratamiento de



conservación que se define en la presente revisión y ajuste del POT o en los instrumentos que lo desarrollen, procederá exclusivamente cuando se limiten derechos de edificabilidad de determinados predios o inmuebles ubicados en el suelo urbano o de expansión urbana, conforme a la clasificación del suelo que haya establecido el municipio.

PARÁGRAFO 1. En ningún caso, pese a que se encuentren en suelo urbano o de expansión urbana, serán objeto de compensación, los terrenos o inmuebles que por sus características físicas, topográficas o geológicas sean inconstruibles ni aquellos que sean declarados como zonas de amenaza o riesgo.

ARTÍCULO 300. COMPENSACIONES EN EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN MEDIANTE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 12 del Decreto 151 de 1998, o aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo es uno de los mecanismos para efectuar el pago de las compensaciones a que haya lugar con ocasión de la aplicación del tratamiento urbanístico de conservación a determinados predios o inmuebles generadores de tales derechos.

Tan sólo en el evento en que el municipio haya definido la transferencia de derechos de construcción y desarrollo como mecanismo para el pago de la compensación por el tratamiento de conservación, en los términos que se establecen en los artículos 6, 7, 8, 9 y 10 del Decreto 151 de 1998 o aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, los propietarios de los terrenos a los cuáles se haya asignado dicho tratamiento, podrán ser compensados mediante la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.

Cuando el respectivo municipio no haya adoptado este mecanismo de compensación, garantizará que los propietarios de los predios o inmuebles a conservar sean objeto de otro tipo de estímulos, beneficios o formas de compensación en los términos que se establecen en el Decreto 151 de 1998 y en el Capítulo II del Título que trata de los Instrumentos de Financiación y Mecanismos de Gestión del Desarrollo Territorial del Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá reglamentar este tipo de compensaciones en un plazo no mayor a doce (12) meses.

PARÁGRAFO 2. El municipio, sus entidades descentralizadas y las entidades que conforman el Sistema Nacional Ambiental mantendrán, en todos los casos, la posibilidad de adquirir los terrenos calificados por su normativa urbanística o ambiental como de conservación o protección ambiental.

PARÁGRAFO 3. Para determinar el monto de la compensación en tratamientos de conservación ambiental, y de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 11 del Decreto 151 de 1998 o aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se entenderá por suelo urbanizable de conservación el área total del predio objeto del tratamiento de conservación, descontando la superficie correspondiente a eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, así como el porcentaje correspondiente a las cesiones públicas obligatorias de que hayan sido objeto los inmuebles colindantes que se tengan en cuenta para determinar el valor de la compensación.



En el caso de edificios a conservar, el monto de la compensación se aplicará sobre el suelo edificable que corresponderá al área de suelo ocupado por la edificación sometida al tratamiento de conservación.

ARTÍCULO 301. OTROS MECANISMOS PARA EL PAGO DE COMPENSACIONES EN EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. De conformidad con el artículo 2.2.5.2.3 del Decreto 1077 de 2015, o aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, algunos de los mecanismos de compensación que se pueden utilizar de manera alternativa o complementaria cuando no se opte por la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, son los siguientes:

1. Asimilación de los inmuebles a los estratos 1 o 2 para efectos del pago del impuesto predial y demás gravámenes municipales que tengan cómo base gravable el avalúo o el autoavalúo.
2. Asignación de tarifas reducidas de impuesto predial.

PARÁGRAFO 1. En el supuesto de zonas o áreas urbanas a conservar por su interés histórico o arquitectónico, donde las propiedades mantienen las características con fundamento en las cuáles se declaró la conservación, se podrán aplicar los mecanismos de compensación de que trata el presente artículo.

ARTÍCULO 302. CONDICIONES PARA EL PAGO DE LAS COMPENSACIONES EN EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. De conformidad con el artículo 2.2.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015, o aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, las condiciones que deben cumplir los propietarios de los inmuebles para el pago de las compensaciones son las siguientes:

1. Los propietarios de los inmuebles deberán mantener y cumplir en todo momento con las condiciones y requisitos que se establezcan en la declaratoria de conservación.
2. En caso de estimarlo necesario, los municipios y distritos podrán condicionar el pago de la compensación, a la presentación, aprobación y ejecución por parte de los propietarios de un proyecto de recuperación íntegra del inmueble. Durante el estudio de los proyectos integrales de recuperación de inmuebles, se adelantará una visita técnica al predio y se consultarán los datos de archivo, documentación fotográfica y bibliográfica según sea el caso.
3. Conforme lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 151 de 1998 o aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación a quienes se hubieran pagado compensaciones, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

ARTÍCULO 303. IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO – ICA. El impuesto de industria y comercio es un gravamen directo de carácter municipal que grava toda actividad industrial, comercial o de servicios que se realice en la jurisdicción del municipio. El impuesto de industria y comercio – ICA se encuentra regulada en Fusagasugá, mediante el Acuerdo Municipal 026 de 2016 siendo este Acuerdo o los demás que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia siendo este Acuerdo o los demás que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el marco jurídico municipal en la materia.

ARTÍCULO 304. NORMA COMÚN AL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y AL IMPUESTO PREDIAL. La Administración Municipal determinará, atendiendo las reglas del marco fiscal y principios generales del presupuesto, los recursos que por estos



impuestos pueden ser usados para financiar los proyectos del POT, o aquellos instrumentos de planificación intermedia que pueden ser susceptibles del uso de estos recursos que con base en ellos se recaudaron.

SUBCAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS PARA ASUNTOS AMBIENTALES

ARTÍCULO 305. INSTRUMENTOS ECONÓMICOS Y DE FINANCIACIÓN AMBIENTAL.

Son instrumentos económicos y de financiación ambiental para su implementación en Fusagasugá los siguientes:

1. Incentivos (exenciones y/o descuentos) tributarios y/o fiscales de pago de impuestos a predios rurales que tengan más del 50% en usos de áreas de conservación y protección ambiental de conformidad con lo dispuesto en el ARTÍCULO 10 de este Acuerdo.
2. Incentivos económicos directos: Pago por servicios ambientales y mecanismos de desarrollo limpio –MDL–.
3. Fuentes de financiación identificadas en el Decreto 1076 de 2015 o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan, para financiar la ejecución de los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas.
4. Ingresos corrientes a los que se refiere el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011 y reglamentado en el Decreto 1076 de 2015 o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan, que corresponden al presupuesto de los municipios y garantizarán la inclusión de dichos recursos dentro de sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizándose la partida destinada para gastos asociados a la compra de predios, mantenimiento y pagos por servicios ambientales.

PARÁGRAFO 1. El municipio reglamentará a través de un Acuerdo municipal en un plazo no mayor de dos (2) años a partir de la expedición del presente Acuerdo, el alcance, porcentajes y mecanismos de compensación y financiación ambiental, de los que trata este artículo, previo estudio y viabilidad por parte de la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces.

TÍTULO X DEL CONTROL Y SEGUIMIENTO AL POT

ARTÍCULO 306. CONTROL Y SEGUIMIENTO AL POT DEL MUNICIPIO. Para garantizar la realización y ejecución del POT del municipio y la continuidad y legitimación del proceso de ordenamiento territorial, se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social establecidos en la Legislación Vigente y en especial los contemplados en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

PARÁGRAFO 1. La administración municipal annually elaborará un reporte sobre el avance en la ejecución del POT, que presentará al Concejo Municipal, conjuntamente con el informe establecido en el artículo 43 de la Ley 152 de 1994 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Al término de cada período constitucional de gobierno se debe consolidar un informe con los resultados del seguimiento a la ejecución del POT, en el cual se debe establecer entre otros, la necesidad de dar continuidad a proyectos desarrollados en cada período.

PARÁGRAFO 2. La información del Expediente Urbano o Municipal del que trata el ARTÍCULO 307 es la base para efectuar los reportes anuales de seguimiento y evaluación del POT.



La Secretaría de planeación expedirá, en los próximos seis meses, un acto administrativo en el que publique la línea base y los indicadores que se incluirán en el Expediente Urbano o Municipal para asegurar la evaluación de resultados e impactos del POT, el cual será construido a través de la información proveniente del Observatorio Inmobiliario del gestor catastral y el Observatorio Socioeconómico o quienes hagan sus veces, así como del avance de los proyectos identificados en el programa de ejecución.

PARÁGRAFO 3. Los informes anuales y el resultado de seguimiento y evaluación serán divulgados a través de la página web que determine la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 4. El Concejo Municipal y el Consejo Territorial de Planeación serán las instancias encargadas de ejercer el control y seguimiento a la implementación del presente Acuerdo, para lo cual la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá suministrar la información correspondiente, por lo menos una (1) vez al año informe de ejecución del POT.

ARTÍCULO 307. EXPEDIENTE URBANO O MUNICIPAL. De conformidad con el artículo 112 de la Ley 338 del 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales, el municipio deberá organizar un Expediente Urbano o Municipal, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.

PARÁGRAFO 1. El responsable del Expediente Urbano o Municipal será la Secretaría de Planeación, el Observatorio Inmobiliario del gestor catastral, el Observatorio Socioeconómico o quienes hagan sus veces.

ARTÍCULO 308. SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL. Para el adecuado manejo, procesamiento, uso y difusión de la información se creará el Sistema de Información Geográfica Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos de soporte al POT, y los demás insumos que se puedan relacionar en el proceso unificado de planificación territorial.

PARÁGRAFO 1. El responsable del Sistema de Información Geográfica Municipal será la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, la cual suministrará la información necesaria a las entidades del orden Municipal, Departamental y Nacional de acuerdo a la demanda de información y a las competencias de los diferentes niveles de gobierno. Dicho Sistema será coadministrado por el Observatorio Inmobiliario del gestor catastral o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 2. Para garantizar la interoperabilidad de la información en la administración, todas las dependencias deberán contar con un técnico o profesional, encargado de administrar, actualizar y suministrar a la Secretaría de Planeación y al Observatorio Inmobiliario del gestor catastral o quienes hagan sus veces, la información estadística, documental y cartográfica que maneje. Dicha información será parte integral del Expediente Urbano o Municipal del que habla el ARTÍCULO 307 y deberá ser suministrada por lo menos una (1) vez al año por cada dependencia desde la entrada en vigencia del presente Acuerdo.



PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Planeación o quién haga sus veces, deberá realizar la validación técnica y oficialización de la cartografía básica producida por el municipio con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de conformidad con lo definido en las Resoluciones 471 y 569 de 2020 del IGAC, las modificaciones realizadas por la Resolución 197 de 2022 del IGAC y todas aquellas normas que la adicionen, modifiquen y sustituyan.

PARÁGRAFO 4. La Secretaría de Planeación o quién haga sus veces, deberá realizar la validación técnica y estandarización de la cartografía temática del POT para su posterior entrega al Instituto Geográfico Agustín Codazzi en un plazo de tres (3) meses posteriores a la expedición del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en la Resolución 658 de 2022 del IGAC y todas aquellas normas que la adicionen, modifiquen y sustituyan.

PARÁGRAFO 5. La Secretaría de Planeación o quién haga sus veces, deberá realizar la estandarización de la cartografía oficial del POT para su posterior entrega al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de conformidad con los lineamientos del modelo LADM_COL - POT establecidos en la Resolución 495 de 2022 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, así como todas aquellas normas que la adicionen, modifiquen y sustituyan.

ARTÍCULO 309. PROGRAMA DE EJECUCIÓN. De conformidad con el artículo 2.2.2.1.2.3 del Decreto 1232 de 2020 compilado en el Decreto 1077 de 2015 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el Programa de Ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el período de la correspondiente administración municipal, a partir de los programas y proyectos definidos para toda la vigencia de la presente revisión y ajuste del POT.

El Programa de Ejecución se integrará al Plan de Inversiones y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales.

El documento correspondiente al Programa de Ejecución al que se refiere este artículo es el *05 - Documento Técnico de Soporte – DTS_Matriz de Programas y Proyectos – Programa de Ejecución*, el cual hace parte integral de este Acuerdo.

PARÁGRAFO 1. Los planes de gasto público derivados del Plan de Desarrollo contemplarán los proyectos del programa de ejecución del POT respectivo, y serán coherentes con las proyecciones de recursos para su financiación de Acuerdo el marco fiscal de mediano plazo.

Para que la ejecución del gasto sea compatible con el Plan de Inversiones de cada Plan de Desarrollo, el Concejo Municipal garantizará que se lleven a cabo anualmente las apropiaciones y procesos presupuestales para dar cumplimiento a la estrategia y programación financiera propuesta para la ejecución de los proyectos del POT.

Cuando se hubiere iniciado la ejecución de proyectos que trasciendan el período de la Administración Municipal, el Concejo y las autoridades administrativas municipales, garantizarán que estos tengan la financiación en cada vigencia fiscal hasta su culminación.

ARTÍCULO 310. DE LA RENDICIÓN DE CUENTAS. En la rendición de cuentas anual que realiza el Alcalde Municipal se deberá incluir un reporte de la gestión del POT, el cual contendrá como mínimo la información correspondiente a los resultados de implementación del programa de ejecución de la vigencia respectiva, la cual formará



parte del Expediente Urbano o Municipal del que habla el ARTÍCULO 307 del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 1. La administración municipal deberá realizar la publicación anual de los documentos referentes al reporte de la gestión del POT de los que habla el presente artículo a través de los medios físicos y digitales que estén a su disposición.

ARTÍCULO 311. DE LA ENTIDAD ENCARGADA DE LA EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO AL POT. El Alcalde Municipal realizará los ajustes administrativos necesarios para conformar un equipo interdisciplinario y transversal a la Administración en el corto plazo de vigencia de esta revisión, que tenga por función la gestión, implementación y ejecución del POT y los instrumentos que lo complementen y/o desarrollen, además del control, seguimiento y evaluación del POT y los instrumentos que lo complementen y/o desarrollen del que trata el ARTÍCULO 306, así como el soporte a la validación y consolidación de la data territorial multipropósito, la implementación y articulación interinstitucional del Sistema de Información Geográfica Municipal del que trata el ARTÍCULO 308, de elaborar el Expediente Urbano o Municipal del que trata el ARTÍCULO 307 del presente Acuerdo y los informes que se soliciten o correspondan, además de participar en las modificaciones, revisión y ajustes a este Acuerdo.

TÍTULO XI DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 312. TRANSICIÓN. Los trámites radicados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente revisión y ajuste del POT, se resolverán con base en las normas vigentes en el momento de su radicación, siempre y cuando la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente plan y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 313. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN CON BASE EN LICENCIAS DE URBANIZACIÓN VIGENTES. Los titulares de las licencias de urbanización expedidas con fundamento en las normas aplicables con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan y de los instrumentos que lo desarrollen y complementen, podrán solicitar, durante la vigencia de la licencia de urbanización, que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas o reglamentaciones contenidas en dicha licencia de urbanización y demás normas urbanísticas y/o arquitectónicas aplicables en el momento de su expedición.

Una vez cumplida la vigencia de la licencia de urbanización y ejecutada ésta, tendrán un plazo máximo de dos (2) años para obtener licencias de construcción con base en las normas o reglamentaciones contenidas en dicha licencia de urbanismo y demás normas urbanísticas y/o arquitectónicas vigentes en el momento de su expedición. Vencido este plazo, deberán cumplir con las normas establecidas en este Plan y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 314. DEL PERÍODO DE TRANSICIÓN PARA LA REUBICACIÓN DE ACTIVIDADES. Los periodos de transición para la reubicación de actividades son los siguientes:

1. Los predios localizados en suelo urbano o rural que desarrollen actividades en zonas permitidas por el Acuerdo 029 del 2001, y que en el presente Acuerdo no se contemplan dentro los usos principales, compatibles o condicionados, deberán reubicar dicha actividad en las zonas habilitadas correspondientes en un período máximo de 8 años.



2. Los predios localizados en suelo urbano o rural que desarrollen actividades en zonas que no cumplieran la normatividad del Acuerdo 029 de 2001 y que en el presente Acuerdo no se contemplan dentro los usos principales, compatibles o condicionados, deberán reubicar dicha actividad en las zonas habilitadas correspondientes en un período máximo de 4 años.

PARÁGRAFO 1. Los períodos de transición de los que trata este artículo serán contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2. Los períodos de transición indicados en el presente artículo no suspenden los términos derivados de los procesos sancionatorios de carácter administrativo y/o policivo que cursen contra los establecimientos y/o las actividades ubicadas en las áreas del territorio municipal donde su uso es prohibido; el presente artículo no restringe ni limita la facultad de las autoridades administrativas y/o policivas para imponer sanciones o abrir nuevos procesos sancionatorios contra los establecimientos que contravengan dichos usos del suelo.

PARÁGRAFO 3. A fin de garantizar el uso efectivo de los equipamientos públicos objeto de reubicación y la infraestructura pública existente, se podrá realizar su mantenimiento, adecuación o mejora, en tanto se da su desarrollo o reubicación en los predios destinados por el municipio para tal fin dentro del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 4. Se reconocen y respetan las actuaciones urbanísticas adoptadas mediante actos administrativos de contenido particular y concreto, expedidas y ejecutadas en legal y debida forma.

ARTÍCULO 315. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN CON BASE EN NORMAS ANTERIORES AL PRESENTE PLAN. Los propietarios de los predios que culminaron los procesos de desarrollo por urbanización y cuyas normas no fueron modificadas antes de la expedición del presente Plan, tienen un plazo máximo de dos (2) años, contados a partir de la publicación del presente Plan, para obtener licencias de construcción con base en las normas o reglamentaciones contenidas en la licencia de urbanización y demás normas urbanísticas y/o arquitectónicas vigentes en el momento de su expedición.

ARTÍCULO 316. COORDINACIÓN EN LA REGLAMENTACIÓN DEL POT. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, es la entidad encargada de coordinar la reglamentación del presente Acuerdo, así como adoptar los ajustes a la cartografía y a las fichas normativas, con el propósito de garantizar la claridad y coherencia de la norma y facilitar su aplicación por parte de los ciudadanos.

ARTÍCULO 317. VIGENCIA DEL POT. El POT, tendrá una vigencia de corto, mediano y largo plazo. Para el Municipio de Fusagasugá el corto plazo comprende un periodo constitucional completo y el tiempo restante de la administración actual, mediano plazo un segundo periodo constitucional completo y largo plazo un tercer periodo constitucional completo de administraciones municipales más, es decir el corto plazo se define como los meses faltantes del actual periodo de administración municipal, hasta el 31 de diciembre de 2023 y el periodo constitucional siguiente, de conformidad con disposiciones legales vigentes.

ARTÍCULO 318. REVISIÓN Y AJUSTE AL POT. Los procesos de revisión y ajuste al POT que a bien tengan emprender las futuras administraciones municipales atenderán lo atinente para tal fin lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, y el Decreto 1232 de 2020 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

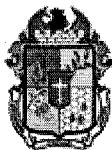


ARTÍCULO 319. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS. El presente Acuerdo modifica y actualiza las normas aplicables al Municipio de Fusagasugá, en concordancia con la Ley 388 de 1997 y demás normas análogas. El presente Acuerdo, deroga el Acuerdo 029 de 2001, el Acuerdo 031 de 2003, el Acuerdo 034 de 2006, el Acuerdo 09 de 2006, el Decreto Municipal 244 de 1996, el Decreto Municipal 133 de 2008, el Decreto Municipal 302 de 2007, el Decreto Municipal 513 de 2009, Decreto Municipal 134 de 2022, la Circular de la Secretaría de Planeación 001 de 2013, las Circulares Interpretativas de la Secretaría de Planeación 003 y 004 de 2022 y todos aquellos actos administrativos que le sean contrarios. Este Acuerdo de revisión y ajuste al POT rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

Dado en Fusagasugá, a los diecisiete (17) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), después de dos (2) debates, así: PRIMER DEBATE en Comisión Primera, octubre nueve (09) y octubre doce (12) de 2023; SEGUNDO DEBATE en Plenaria, octubre dieciséis (16) de 2023.

BLANCA YOLY REYES CARRILLO
Presidenta Concejo Municipal

LINA MARCELA GÓMEZ ROMERO
Secretaria General



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

ALCALDIA DE FUSAGASUGA

Fusagasugá, dieciocho (18) de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

SANCIONADO: Publíquese y envíese a revisión Departamental.


JHON JAIRO HORTÚA VILLALBA
Alcalde


JONATAN ARMANDO MARTÍNEZ CASTIBLANCO
Secretario de Gabinete y Buen Gobierno

CONSTANCIA: Para efectos de publicación del Acuerdo No. 100-02.01-10 del 18 de octubre de 2023, **POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA.** Se fijó una copia en la cartelera oficial municipal, hoy dieciocho (18) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), y se remite copia para ser leído su contenido a través de la emisora local.


JONATAN ARMANDO MARTÍNEZ CASTIBLANCO
Secretario de Gabinete y Buen Gobierno

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Acuerdos 2023

1 Original: Concejo Municipal

Revisó: Jonatán Armando Martínez Castiblanco

Proyectó: Sherley Figueredo Vargas

1 copia: Secretaria Administrativa

1 copia: Secretaria de Gobierno Departamental