

LIBRO V: NORMAS.

LIBRO I.

NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES.

ARTICULO 1: Son las que determinan la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el Componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial de Fonseca 2004 – 2015 y en las demás disposiciones o propuestas de los componentes urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece y en su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del EOT (numeral 1 del artículo 15 de la ley 388 de 1997)..

CAPITULO I

CONSIDERACIONES GENERALES.

ARTICULO 2: LA DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA URBANA: Es la que aparece definida en el plano base urbano el cual hace parte integral de este documento.

ARTICULO 3: LA DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA RURAL.: Se establece la división político administrativa del área rural en los siguientes corregimientos:

- Almapoque (Cabecera corregimental los Altos).
- Conejo
- Cardonal
- Sitio Nuevo
- El Hatico

Los perímetros de estos corregimientos se describen en el plano Clasificación del Suelo Rural, el cual hace parte integral de este código.

ARTICULO 4: LAS CUENCAS HIDROGRÁFICAS: Se declaran suelo de protección todas las cuencas y microcuencas presentes en el territorio municipal.

ARTICULO 5: CARTOGRAFÍA DE DIAGNOSTICO.: Hace parte integral de este documento la cartografía del diagnostico compuesta por los siguientes planos:

- Plano de áreas de manejos especiales
- Plano de uso actual del suelo cabecera municipal
- Plano de estructura física y equipamientos rurales
- Plano base subregional
- Plano de fisiográfico
- Plano de isoyetas
- Plano de asentamientos y limites corregimentales
- Plano de limites de barrios cabecera municipal
- Plano de áreas protegidas
- Plano de cobertura de acueducto
- Plano de cobertura de alcantarillado
- Plano de redes telefónicas
- Plano de sistema de servicios públicos
- Plano de sistema urbano actual
- Plano base urbano
- Plano base rural
- Plano de zonas de manejo
- Plano de uso actual del suelo
- Plano de sistema de equipamientos
- Plano de servicios de transporte.

ARTICULO 6: LA CARTOGRAFÍA DE LA PROPUESTA:

- Plano de amenazas municipal
- Plano de amenazas urbano
- Plano de áreas de actividad
- Plano de áreas productivas
- Plano de clasificación del territorio
- Plano del modelo de ocupación
- Plano de perímetros
- Plano de reserva municipal
- Plano de reserva urbano
- Plano de tratamientos urbano
- Plano de plan vial rural
- Plano de plan vial urbano

CAPITULO II

POLÍTICAS Y LÍNEAS ESTRATÉGICAS.

ARTICULO 7: En el marco de los objetivos y políticas del esquema de ordenamiento territorial, se establecen cuatro estrategias básicas que dan fundamento al componente general, por ende a la totalidad del estructuramiento del suelo, en su orden: De sostenibilidad ambiental, desarrollo social y cultural, de desarrollo económico y de convivencia y gobernabilidad.

SUBCAPITULO I

DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

:ARTICULO 8: DEFINICIÓN: Base de su expansión y desarrollo municipal será las decisiones que sobre el ordenamiento y ocupación del suelo realice Fonseca, por lo cual se requerirá tomar medidas encaminadas a atender dos frentes en el tema ambiental: una, la conservación, preservación y desarrollo sostenible de los recursos naturales renovables y no renovables que hay en el Municipio y la otra, la integración que se hagan de ellos por medio de obras físicas como infraestructura, aspectos socioeconómico por medio del aprovechamiento social que de los recursos haga la comunidad y de aspectos culturales por medio de la educación y conocimiento de los jóvenes y adultos frente al ambiente.

ARTICULO 9: OBJETIVOS: Se establecen los siguientes objetivos:

- Proteger zonas naturales especiales, que garanticen la oferta de bienes y servicios esenciales, para la promoción del desarrollo socioeconómico y prevención de desastres naturales¹.
- Generar una conciencia de protección y conservación de los recursos naturales renovables, mediante la concertación y participación activa de todas las instancias relacionadas con la materia.
- Establecer mecanismos integrales que permitan la preservación y defensa del patrimonio ecológico del municipio de Fonseca.

¹ Artículos 2 y 3 Decreto 2811 de 1974. Artículos 1, 7, 65, 67, 68 Ley 99 de 1993.

- Orientar y regular los procesos de localización y distribución de las actividades y usos de la tierra, en armonía con el medio ambiente y del sistema ecológico principal de la región y del municipio y según lo establecido en la Ley.
- Recuperar y preservar las condiciones de regulación hídrica y de calidad con el fin de satisfacer demandas actuales y futuras.
- Establecer las regulaciones para la protección del medio ambiente, la conservación de recursos naturales y la defensa del paisaje del municipio.
- Ordenar las actividades y los usos del suelo en las fuentes hídricas.
- Promover alianzas estratégicas con otras entidades y con las comunidades que busquen la conservación y manejo adecuado de las cuencas hidrográficas.
- Establecer acciones para la protección de acuíferos, humedales y otros importantes cuerpos de agua de manera concertada y paralela con la entidad ambiental regional.
- Reducir los factores que originan las situaciones de amenazas y riesgos del municipio, estableciendo normas estructurales para asegurar la protección del territorio.
- Rescatar el carácter colectivo del espacio público y establecer los equipamientos y amoblamientos necesarios para su protección y preservación.
- Incorporar el espacio público como elemento estructurante para el desarrollo territorial y la consolidación social e intercultural.
- Generar alianzas intermunicipales para la gestión de procesos ambientales en áreas estratégicas de interés común.
- Promover una nueva cultura en la relación población - naturaleza - territorio, en una perspectiva de mejoramiento de la calidad de vida dentro de un marco de sostenibilidad ambiental.
- Propiciar la participación activa de las comunidades indígenas en el proceso de manejo y control ambiental del municipio.

- Elaborar y ejecutar el Plan de Manejo y Gestión Ambiental Municipal en el marco de los lineamientos del Esquema de Ordenamiento Territorial 2004 - 2015 .

ARTICULO 10: POLÍTICAS: Se establecen las siguientes políticas:

- Promover el desarrollo municipal dentro de los parámetros del manejo integral del medio ambiente y de las condiciones naturales, a fin de conservar los recursos naturales existentes así como también procurar la rehabilitación de los sistemas y recursos que han sido afectados por diferentes acciones antrópicas.
- Localizar y normalizar las zonas que originen riesgo ambiental o natural, desarrollar la zonificaciones de amenazas y riesgos.
- Establecer campañas y programas que reduzcan las actuaciones sobre zonas de riesgo, el espacio público y las áreas de riqueza ambiental reconocida.
- Coordinar acciones entre instituciones y municipios vecinos para el manejo integral de los recursos naturales en el municipio.
- Impulsar alianzas estratégicas entre el sector público, el sector privado y la comunidad para la recuperación ambiental.
- Crear un triángulo sostenible entre sector público – comunidad- sector privado, que genere el manejo de un ambiente sano.²
- Impulsar en el municipio de Fonseca, en todos los procesos productivos el concepto de producción limpia.
- Buscar la protección y desarrollo del patrimonio ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico y cultural de la Sierra Nevada de Santa Marta y sus zonas de influencia³
- Buscar la defensa de la identidad de las comunidades con una tradición cultural propia, especialmente de los pueblos indígenas de la Sierra Nevada de Santa Marta.⁴

² Artículos 69, 70, 72 Ley 99 de 1993.

³ Ley 4071 de 1997.

⁴ Ibíd.

- Hacer una gestión eficiente de los residuos sólidos producidos por el municipio la cual que deberá estar enmarcada dentro de los parámetros de la legislación nacional.

SUBCAPITULO II

DESARROLLO SOCIAL Y CULTURAL

ARTICULO 11: DEFINICIÓN: La estructuración de un modelo social con libertades a los derechos individuales de los individuos y orientado hacia la satisfacción de las necesidades de la población, se concibe bajo un esquema de concertación entre estado y sociedad, creando instrumentos que permitan la interacción de la comunidad y la administración municipal, para lograr el fortalecimiento y el acceso a la educación, salud, servicios públicos, cultura, recreación y deporte, y demás aspectos que contribuyan al desarrollo social de la población.

El municipio debe dirigir su accionar político – administrativo hacia los distintos estamentos de la sociedad especialmente hacia los sectores vulnerables, propiciando el mejoramiento de las condiciones de vida y el desarrollo de la comunidad, logrando reducir los índices de pobreza, para lograr un modelo de sociedad mas justo y equitativo.

Este accionar debe concretarse mediante el fomento, promoción y rescate de los valores humanos y de las distintas expresiones culturales de la municipalidad y de la región.

ARTICULO 12: OBJETIVOS: Se establecen los siguientes objetivos:

- Fomentar programas de capacitación y formación educativa, que garanticen la recuperación de los valores y un mejoramiento de la calidad de la educación básica primaria, básica secundaria y educación técnica y universitaria.
- Capacitar la fuerza laboral que requiere el sector productivo según la vocación del suelo municipal.
- Garantizar un mejoramiento de la cobertura y calidad de los servicios de salud en el Municipio, lo cual implica fortalecer económica y administrativamente a la ESE Hospital San Agustín de Fonseca y la

optimización de la red hospitalaria y el Sistema General de Seguridad Social

- Propiciar el desarrollo y crecimiento integral de las comunidades indígenas a través de la participación efectiva en la toma de decisiones, para integrarlos al desarrollo socioeconómico, respetando sus conceptos y tradiciones culturales.
- Analizar y evaluar el sistema administrativo y operativo del esquema actual de prestación de los servicios públicos domiciliarios, propiciando el mejoramiento de la calidad de los servicios y la ampliación de la cobertura en la zona urbana y rural.
- Impulsar, Incentivar y fortalecer a las organizaciones, líderes y dirigentes deportivos del Municipio, a través de un plan de atención integral que consolide los procesos de fortalecimiento institucional y se desarrolle con participación activa de la comunidad Fonseca.
- Promover acciones encaminadas a la identificación y prestación de servicios a la población vulnerable.
- Generar procesos que contribuyan al fortalecimiento de la actividad cultural y brindar alternativas de recreación y esparcimiento para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio de Fonseca.
- Fortalecer y promover las diferentes expresiones culturales, adecuando y creando espacios y medios para que se desarrollen dentro de los escenarios que se establezcan mediante la provisiones de suelo para el desarrollo de infraestructura asociada a estas actividades.
- Mejorar la actual cobertura de Servicios Públicos Domiciliarios en área urbana y rural.
- Elaborar el Plan de Desarrollo Cultural del Municipio de Fonseca concertado con las organizaciones y la comunidad en general.

ARTICULO 13: POLITICAS: Se establecen las siguientes políticas:

- Poner en marcha una estrategia de participación ciudadana en la elaboración anual del presupuesto municipal, mediante el esquema del presupuesto participativo, encaminado a realizar inversión social que Fonseca requiere en el campo de la educación, salud, servicios públicos,

cultura, recreación y deporte, etc.

- Implementar procesos de participación ciudadana alrededor del Ordenamiento Territorial Municipal, de manera que sea una comunidad activa frente a su territorio.
- Fortalecer los vínculos con los niveles territoriales nación, región, departamento y Corporación, de manera que se desarrollen proyectos conjuntos entre el municipio y cada uno de los niveles territoriales y se armonicen las políticas e intereses sectoriales de manera conjunta.
- Utilizar de manera conveniente y eficiente los instrumentos de gestión, planificación y gestión incluidos en la normatividad correspondiente.
- Desarrollar y complementar la infraestructura urbana de Fonseca y de las cabeceras de los corregimientos, de espacios pertinentes para el desarrollo de las diferentes expresiones culturales de la comunidad.
- Recuperar y proteger el patrimonio cultural e histórico municipal.
- Reconocer la cultura como factor de desarrollo económico y social.
- Democratizar los bienes y servicios culturales.
- Reconocer y aceptar el pluralismo de la diversidad cultural.

SUBCAPITULO III

DE DESARROLLO ECONÓMICO.

ARTICULO 14: DEFINICION: El desarrollo económico de la sociedad Fonsequera solo es posible a través del establecimiento de políticas claras que conlleven al aprovechamiento de las potencialidades existentes y la preparación del recurso humano, armonizadas con las políticas regionales y nacionales que permitan al municipio competir ventajosamente en los mercados (departamental, regional, nacional e internacional), se requiere elevar la productividad de los distintos renglones de la economía con el apoyo del estado y la comunidad. El esquema de ordenamiento de Fonseca procurará establecer un conveniente uso del suelo a fin de que las actividades económicas encuentren espacios comercialmente equipados para su normal desarrollo.

ARTICULO 15: OBJETIVOS: Se establecen los siguientes objetivos:

- Propiciar el desarrollo económico del municipio como mecanismo esencial para la generación empleo, riqueza y bienestar de los Fonsequeros.
- Impulsar la actividad agropecuaria para reposicionarla como la principal fuente de desarrollo en el municipio.
- Impulsar a la microempresa, famiempresa y demás formas asociativas para la generación principalmente de empleo.
- Apoyar la construcción de infraestructura para la comercialización de la producción agrícola específicamente centros de acopio y de comercialización.
- Apoyar al sector comercio y servicios, para convertirlos en sectores autosuficientes a la demanda futura procurando una buena localización.
- Apoyo al sector agrícola y pecuario mediante la construcción de infraestructura que facilite su funcionamiento y mediante la ejecución de planes sectoriales.

ARTICULO 16: POLITICAS: Se establecen las siguientes políticas:

- impulsar la generación de empleo a través del fortalecimiento de la microempresa, famiempresas y demás formas asociativas para la producción.
- Convertir los esquemas de economía solidaria en estructuras de interés prioritario, las cuales se fortalecerán a través de asesoría, capacitación y acceso a créditos.
- A través de la Secretaria de Desarrollo Social y con la población identificada en SISBEN, organizar y liderar los comedores comunitarios de las escuelas del municipio.
- Fortalecer a los sectores de comercio y servicios mediante el mejoramiento de la infraestructura asociada a estos sectores.
- Establecer la necesidad de lograr reconversión del uso del suelo rural según clasificación, vocación agrológica y forestal para mejorar los niveles de productividad del área rural.

- Promover el desarrollo de la elaboración de estudios de comercialización y mercadeo para direccionar la producción local.
- Apoyar la educación para la producción mediante la desconcentración de la asistencia técnica agropecuaria y la implantación de proyectos y granjas experimentales demostrativas para la promoción de nuevas técnicas para la producción agropecuaria.
- Localizar e incorporar las áreas comunales a los procesos productivos mediante la elaboración de proyectos asociativos liderados por población de bajos recursos económicos y grupos vulnerables del área rural.
- Gestionar recursos de capital privado y del orden nacional para los diseños de proyectos de infraestructura para adecuación de tierras y utilización de nuevas tecnologías para la producción agrícola y pecuaria.
- Promover la reactivación de la economía de las cabeceras corregimentales mediante el establecimiento de proyectos asociativos e individuales.
- Proteger las áreas de producción para el desarrollo socioeconómico con restricciones ambientales.
- Aprovechar el potencial geológico-minero del municipio (carbón, materiales lapidarios, barita, materiales de construcción etc), para la explotación acorde con las condiciones ambientales del municipio.
- Promover los estudios para la localización de canteras y buscar fuentes diferentes al de material de río como insumos en la construcción.
- Promover el desarrollo de estudios para identificación de potencialidades mineras del municipio, tecnificación de la producción, caracterización y evaluación de reservas, depósitos existentes y legalización, organización y desarrollo de los proyectos.
- Apoyar el desarrollo y la ejecución de proyectos mineros y gestionar la utilización de la mano de obra que habita en la municipalidad.
- Diseñar una estrategia amplia que identifique las posibilidades de un municipio situado en una región cuyo suelo es apto para la agricultura, ganadería y la minería y que permita aprovechar las zonas que por su localización desarrollar un intenso comercio binacional con Venezuela.

SUBCAPITULO IV

DE CONVIVENCIA Y GOBERNABILIDAD.

ARTICULO 17: DEFINICION: Esta estrategia se basa en el desarrollo de un individuo identificado con su naturaleza, su entorno y con sus coterráneos y proyectado hacia una sociedad equitativa, solidaria, democrática y participativa.

Este aspecto es el que construye el tejido social y crea las bases para formar un ciudadano tolerante, participativo, solidario, con sentido de pertenencia sobre el Municipio de Fonseca, todo esto soportado en una cultura ciudadana, respeto al Derecho a la Vida, al disenso, y a las relaciones para que todos los demás enfoques puedan cristalizarse y consolidarse.

ARTICULO 18: OBJETIVOS: Se establecen los siguientes objetivos:

- Fortalecer la estructura organizativa y la modernización de la administración municipal mediante el mejoramiento continuo de su recurso humano, el fortalecimiento de las finanzas municipales y la sistematización de los procesos administrativos.
- Fortalecer la organización social y comunitaria y coordinar acciones culturales con impacto dentro de la comunidad a partir de redes de comunicación y de la realización de proyectos colectivos de convivencia y solidaridad ciudadana.
- Desarrollar la convivencia ciudadana mediante programas de formación a la ciudadanía.
- Diseñar y generar espacios de diálogos de concertación y conciliación entre los diferentes actores y protagonistas del conflicto armado en el municipio, en el marco de las directrices y acuerdos que se adelantan a nivel nacional en torno al proceso de paz.
- Establecer acciones locales sociales, culturales, institucionales y económicas, que permitan generar condiciones propicias para la convivencia pacífica en todo el territorio municipal.
- Promover procesos de convivencia pacífica entre familias en conflicto y entre la comunidad en general y las dificultades en particular.

ARTICULO 19: POLÍTICAS: Se establecen las siguientes políticas:

- Promoción de los mecanismos de participación ciudadana, en el proceso de formulación, ejecución, control y retroalimentación del Esquema de Ordenamiento Territorial 2004-2012 “UNA ALCALDÍA PARA TODOS”, con el objeto de generar condiciones para la convivencia social en el municipio.
- Promoción del respeto por los derechos humanos, la convivencia social, la solidaridad, y la tolerancia, como valores fundamentales y base esencial de una cultura de paz sostenida y equilibrada.
- Fortalecimiento del Comité Local de Atención a personas desplazadas por la violencia, integrado por Alcalde, representantes de la Salud, Personero, Iglesia y un representante de las comunidades legalmente organizadas.
- Establecer acciones locales integrales para ayudar al proceso de paz que actualmente se realiza en nuestro país, sin alejarse de los niveles de gobernabilidad y competitividad territorial.
- Establecer alternativas viables al proceso de paz, comenzando por el cambio de actitud personal de los habitantes.
- Diseñar un programa de educación para la convivencia social ciudadana y construcción de una nueva sociedad, en el marco de un desarrollo sostenible de los recursos naturales.
- Diseñar espacios de participación social para la planeación de las inversiones en bienestar social, educación e investigación científica y tecnológica.
- Procurar que los gobiernos locales apoyen convenientemente las iniciativas que fomenten y fortalezcan el desarrollo económico privado, diseñando las alianzas estratégicas necesarias entre actores públicos y privados, necesarias para el Desarrollo Municipal y Regional.
- Fortalecer la gestión y el aspecto fiscal, principalmente los tributos que provienen de fuentes relacionadas con el territorio y el uso y ocupación del suelo municipal.
- Dinamizar los procesos de planeación del municipio, principalmente en lo que al ordenamiento del territorio compete fortaleciendo sus equipos técnicos y consolidando entre los profesionales un accionar coordinado.

- Definir una estrategia y modelo de ordenamiento físico de ámbito territorial municipal y regional, el cual entre otros debe tener un alto contenido de sostenibilidad, para lograr en el largo plazo el Fonseca deseado por la población actual y el posible para los futuros ciudadanos Fonsequeros.
- Buscar la integración de los municipios del Sur de la Guajira por medio de la creación de la Provincia de Padilla, teniendo en cuenta la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO III

MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

ARTICULO 20: DEFINICIÓN: A fin de lograr que Fonseca se convierta en un Municipio autónomo y competitivo, se procurará su integración territorial al sistema Regional, Nacional e Internacional mediante la identificación de un modelo de ordenamiento, que valore la riqueza de su medio natural, la localización estratégica, y que integre y potencie el Municipio de Fonseca, su población rural y que finalmente se convierta en facilitador del desarrollo socio económico local, subregional y regional.

La ordenación del territorio municipal se prevé sea materializada a través de la identificación, fortalecimiento y producción del sector agrícola, en el cual mediante un sistema de adecuación de tierras, una óptima articulación de comunicaciones urbano-rural y la implementación de proyectos productivos y desarrollo tecnológico, se integren estos ámbitos del municipio.

La conceptualización, formulación y puesta en marcha de la estrategia EOT-FONSECA se convierte en la oportunidad local para dinamizar un proceso de planeación y de producción de instrumentos de gestión, el cual no sido puesto en marcha a través del tiempo y del cual se derivó una cultura local desarrollo espontáneo y desorden territorial.

El territorio rural en general se planificará a través de los corregimientos, con sus respectivas cabeceras corregimentales y en el área urbana los barrios se constituirán en las unidades básicas para procurar complementar el equipamiento del territorio municipal.

Con base en el Modelo de Desarrollo Actual que ha identificado al municipio de Fonseca en su contexto regional social y económico, y soportado en los resultados

establecidos en el documento de Diagnóstico, se propone un modelo de desarrollo territorial 2004-2015, el cual permita actuar de manera integral sobre los condicionantes que limitan el desarrollo de la población municipal. De esta forma, el modelo busca delinear políticas y estrategias que alteren positivamente la imagen actual del municipio, construyendo una imagen deseada que propenda por elevar el nivel de vida de los Fonsecaños.

ARTICULO 21: ESTRUCTURA URBANO-RURAL: El ámbito Urbano - Rural se constituye en la unidad territorial y de cohesión del Municipio, en el cual descansan el conjunto de relaciones y vínculos de los asentamientos existentes, los elementos ínter actuantes de la base natural, y los procesos de movilidad, conectividad y accesibilidad de la población a los procesos de desarrollo del municipio.

En el marco de este escenario, el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Fonseca (La Guajira) 2004 – 2015, tiene como objetivos:

Consolidar y asegurar la unidad territorial del municipio incorporando adecuadamente el área urbana y rural al proceso de desarrollo municipal. Esto se logra en principio implementando un proceso de complementación de infraestructura vial.

- Promover procesos que faciliten la accesibilidad física y social de la población a los servicios públicos domiciliarios.
- Generar los acondicionamientos infraestructurales y de equipamientos sociales en las cabeceras corregimentales y asentamientos indígenas que permitan la estabilización de los asentamientos.

Configurar territorialmente un sistema de comunicación que permita la integración eficiente de las zonas productivas rurales e indígenas con el área urbana y los centros de consumo regionales (Barrancas, San Juan del Cesar, Maicao, Riohacha, Valledupar, Maracaibo).

- Fortalecer la comunicabilidad del área rural a través de la infraestructura vial y de transporte, que articule los asentamientos del área, las zonas de producción y a éstas con la cabecera urbana y la región.
- Afianzar las relaciones urbano - rurales – indígenas sobre la base del recurso hídrico en un proceso de consolidación de una nueva cultura de su manejo y recuperación.

- Generar un proceso de articulación y funcionalidad entre las localidades, asentamientos rurales y territorios indígenas que conforman el municipio y su interacción con la cabecera.
- Consolidar con el adecuado diseño y uso del suelo, el corredor de la vía nacional que comunica a Valledupar con Riohacha.

ARTICULO 22: ESTRUCTURA INTRAURBANA: Caracterizado por concentrar la localización de actividades sociales, comerciales e institucionales a lo largo de la vía nacional.

Entre los objetivos planteados en estructura intra urbana, se cuentan:

- Establecer un modelo de desarrollo territorial urbano que genere oportunidades de desarrollo de las comunidades y mejore su calidad de vida.
- Crear y consolidar la infraestructura de servicios básicos de transporte y viales, que permita un mejoramiento en la cobertura y la calidad en su prestación.
- Determinar los usos del suelo urbano (residencial, comercial, institucional, industrial y de reserva), acorde con la capacidad productiva del territorio y la compatibilidad de usos en el marco de la sostenibilidad.
- Delimitar las zonas de riesgos y amenazas por diferentes factores, y relocalización de asentamientos hacia lugares que aseguren la protección de las comunidades.
- Identificar macroproyectos que dinamicen la estructura urbana e impulsen la competitividad en el marco de un proceso desarrollo sostenible de la cabecera municipal.
- Fortalecer una estructura organizacional, que lidere procesos de desarrollo sostenible asegurando la participación social.
- Impulsar intervenciones que consoliden el tejido urbano con énfasis en la habitabilidad y aseguramiento de la vivienda de interés social como contribución efectiva en la superación de la pobreza existente en el territorio.
- Incorporar el concepto de espacio público como elemento articulador de la convivencia y el esparcimiento.

ARTICULO 23: COMPONENTES DEL MODELO: El modelo de ocupación se basa en los siguientes elementos estructurantes:

PARÁGRAFO PRIMERO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:

- **MEDIO AMBIENTE:** Es directriz primaria el tema ambiental en el municipio el cual está conformado por el macizo de la Sierra Nevada de Santa Marta, por la Serranía del Perijá y el valle del río Ranchería zonas protegidas de importancia nacional.
- **SISTEMA HÍDRICO:** El conjunto del Sistema Hídrico conformado por los cauces y cuerpos de agua de mayor importancia municipal como el Valle del Río Ranchería y los arroyos Conejo, la Quebrada, Mamón y el Toco.
- **SISTEMA VIAL:** El sistema vial nacional es otro elemento estructurante; la transversal Carmen-Bocona-Valledupar-Maicao-Puerto Bolívar⁵, y las vías que se desprendan de ella y conecten las veredas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ESPACIOS DE GOBERNABILIDAD: Otro de los componentes del modelo lo constituyen las áreas que han sido declaradas de preservación o conservación por instancias nacionales como el Parque Nacional Natural Sierra Nevada de Santa Marta al noroccidente, donde está el resguardo indígena Mayabangloma, y la Serranía del Perijá al sur oriente como área de manejo ambiental nacional; dentro de esta área se encuentran los corregimientos de Conejo, el Hatico, Sitionuevo y Almapoque.

Los proyectos al interior de estas áreas protegidas deben ser concertados con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y la CAR, por ser espacio biogeográficos y de alta importancia nacional e internacional, siempre se debe considerar una baja densidad poblacional e infraestructura

PARÁGRAFO TERCERO: VOCACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL: El modelo se apoya en la vocación del suelo municipal, el cual de manera general, es de vocación de Conservación, Ganadera y Agrícola de acuerdo con el estudio de Zonificación Agro ecológica del IGAC. Las zonas con vocación de conservación forestal requieren ser conservadas permanentemente con vegetación natural o plantaciones forestales con fines de protección permitiéndose la producción indirecta de frutos o productos secundarios, sin que desaparezca temporal ni definitivamente el bosque, este tipo de vocación es el que predomina sobre el territorio municipal.

⁵ Decreto 1735 de 2001.

La vocación de tipo agrícola es la segunda en extensión dentro del territorio municipal, este tipo de tierras necesitan practicas manuales de preparación de suelos, manteniéndolos provistos de una cobertura vegetal protectora excepto por periodos breves; las practicas de conservación de suelos y aguas deben ser intensas.

Con respecto a la vocación ganadera, el manejo debe enfocarse a evitar el sobrepastoreo, controlar las quemas y manejar la composición de la pastura mediante la introducción de leguminosas forrajeras.

PARAGRAFO CUARTO PROYECTOS PRODUCTIVOS ESTRATÉGICOS: El modelo integra dos grandes componentes: uno la construcción de un distrito de riego a partir de la Represa del Río Ranchería y el otro correspondiente a las dos áreas de explotación minera identificadas por Minercol

CAPITULO IV

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL.

ARTICULO 24: CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Se constituye como suelo municipal de Fonseca, los suelos clasificados como urbanos en la cabecera municipal y de los centros poblados de El Hatico, Conejo, El Confuso, Cardonal, Sitio Nuevo y Los Altos, los suelos de expansión urbana suburbano de la cabecera municipal, y los suelos rurales destinados a fines agropecuarios, mineros, forestales y de protección.

ARTICULO 25: SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA: Son los suelos necesarios para el normal desarrollo de las actividades urbanas localizadas al interior de los perímetros descritos y reglamentados en los subcapitulos I y II de este reglamento.

ARTICULO 26: SUELOS SUBURBANO: Forman parte sustantiva del suelo rural de este municipio, contiguos a la zona urbana, se identificó el área suburbana para el desarrollo de unidades prediales con fines agrícolas, este suelo se describe y reglamenta en el subcapitulo IV.

ARTICULO 27: SUELOS DE PROTECCIÓN. Corresponden a las áreas identificadas como: áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales, áreas de especial interés ambiental y paisajístico, áreas de reserva para el aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios, áreas de amenaza y riesgo, descritas y reglamentadas en el capítulo V.

SUBCAPITULO I

SUELO URBANO.

ARTICULO 28: DEFINICIÓN: Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso, el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios masivos domiciliarios o sanitario.

Artículo. Barrios: Los barrios que conforman el casco urbano del municipio de Fonseca son los que se describen en el siguiente cuadro:

NUMERO	NOMBRE BARRIO	Acotamiento		Barrios Limítrofes (los números corresponden al orden de los barrios)			
		Calles	Carreras	Norte	Sur	Este	Oeste
1	Cerrejón	13 - 11	3 - 6	Río	8	ZE	2
2	Los Olivos	13 - 11	6 - 9	Río	8	1	3
3	Brisas del Rancharía	13 - 11	9 - 13	Río	7, 26	2	4
4	Caraquitas	13 - 9	13 - 16	Río	5	3	5
5	Centro	17 - 9	13 - 21	24, 4, Río	6, 14, 19	6, 7, 3 y	21, 23 y 19

						4	
6	El Campo	13 – 17 ^a	13 – 17	5	12, 28, 14	7	5
7	Primero de Julio	13 – 17	10 - 13	3	12, 27	26 y 27	5, 6
8	El Carmen	18 – 13	2 - 9	2, 1	9	ZE	26, 27
9	Doce de Octubre	17 – 24	4B 11	8, 27	10	ZE, 8	12, 10
10	Cristo Rey	20 – 35	14 - 5	9, 12	ZE	9, ZE	28, 15, 11
11	José Prudencio Padilla	24 – 33	15 – 10	10, 15	ZE	10	15
12	Quince de Diciembre	20 - 17	11 – 14	7, 6	10, 28	27, 9	6, 28
13	San Tropel	20 – 27	16 - 20	14	ZE	28, 15	14, 16
14	Las Delicias	17 - 23	21 - 16	5, 19	13, 16	28, 13, 6	17, 16
15	Nueva Esperanza	21 – 28	16 – 13	28, 13	11, 13	10	13
16	Crispín Medina	19 – 26	25 – 20	17	ZE	14	ZE
17	El Paraíso	19 – 15 ^a - 19	21 – 25	18 - 19	16	19, 14	ZE
18	Villa Jardín	13 – 16	25 – 24	20	17	19	ZE
19	Alto Prado	17 – Diag . 12	19 – 24	5, 23, 20	14, 17	5	20, 18
20	Villa Luz	13 – Diag . 12	22 – 25	22	18, 19	23, 19	ZE
21	Las Florez	9 – 11	19 - 12	24	5	5, 24	23
22	La Floresta	Diag . 12 – 6 ^a	23 – 26	25	20	23	ZE
23	Gómez Daza	Diag	21 -23	24,	19,	24,	25, 22

		. 12 - 5		ZE	20	21	
24	San Agustín	10 – 2	18 – 21b	ZR	5, 21	ZR, 5	23, ZE
25	La Primavera	6 ^a – 4	23 – 26	ZE	22	ZE, 23	ZE
26	El Retorno	13 – 16	9 - 10	3	27	8	7
27	Medina	17 ^a – 16	9 - 11	26, 7	9	8, 9	7, 12
28	San José	21 – 17 ^a	16 – 14	6	15	12, 10	14, 13

ARTICULO 29: POLIGONAL: El perímetro del suelo urbano de la cabecera municipal es el que configura la siguiente poligonal:

Tabla 1. Puntos poligonal urbana

PUNTO	ESTE	NORTE	PUNTO	ESTE	NORTE
1	1136432.44	1697119.38	32	1132733.03	1695754.22
2	1136780.20	1696726.22	33 A	1132529.24	1695715.65
3	1136579.26	1696511.21	33	1132469.24	1695704.25
4	1136476.88	1696628.59	34	1132197.16	1695652.77
5	1136215.59	1696505.16	35	1132524.22	1695916.03
6	1135622.46	1696380.48	36	1132626.15	1696285.71
7	1135713.35	1695680.20	37	1132681.59	1696270.27
8	1135560.40	1695782.78	38	1132709.40	1696632.49
9	1135609.83	1695521.57	39	1132920.07	1696640.72
10	1135548.20	1695492.83	40	1132937.04	1696514.67
11	1135566.12	1695405.57	41	1133037.02	1696555.01
12	1135422.37	1695381.88	42	1132982.41	1696760.30
13	1135513.92	1694927.99	43	1133058.86	1696788.35
14	1135187.48	1694873.44	44	1133045.90	1696828.75
15	1135097.54	1694952.98	45	1133133.56	1696863.17
16	1134308.31	1694804.48	46	1133107.69	1696930.64
17	1134303.35	1694936.32	47	1133194.63	1696957.50
18	1134348.43	1694948.18	48	1134220.69	1696428.59
19	1134316.50	1694316.50	49	1134944.26	1696562.77
20	1134047.18	1695067.71	50	1134938.51	1696591.09
21	1134038.05	1695124.01	51	1135097.40	1696622.52

22	1133804.56	1695090.83	52	1135089.32	1696666.10
23	1133795.27	1695134.62	53	1135318.40	1696701.67
24	1133096.59	1695028.76	54	1135322.75	1696676.24
25	1133076.79	1695136.50	55	1135859.62	1696767.93
26	1133164.54	1695149.09	56	11358511.42	1696815.77
27	1133110.98	1695444.34	57	1135901.94	1696823.77
28	1132995.29	1695422.54	58	1135889.97	1696879.97
29	1133003.19	1695366.91	59	1135940.54	1696887.41
30	1132901.17	1695351.19	60	1135936.56	1696926.04
31	1132782.41	1695443.32	61	1136070.04	1696947.17
62	1136065.42	1698976.04	64	1136104.65	1697282.40
63	1136256.67	1696997.01	65	1136218.21	1697403.58

PARÁGRAFO 1. SUELO URBANO DE SEGUNDO NIVEL: Se constituyen como suelo urbano de segundo nivel las cabeceras corregimentales siguientes: Conejo, Los Altos, El Confuso, Cardonal, El Hatico y Sitio Nuevo.

PARÁGRAFO 2. POLIGONALES: Los suelos urbanos de segundo nivel son los que se ubican dentro de las siguientes poligonales.

Puntos poligonal Cardonal (2º Nivel)

PUNTO	ESTE	NORTE
1	1132018	1693164
2	1132021	1692487
3	1132507	1692336
4	1132566	1692705
5	1132353	1692734
6	1132414	1692981

Puntos poligonal El Hatico (2º Nivel)

PUNTO	ESTE	NORTE
1	1133699	1697934
2	1133305	1697994
3	1133334	1698209
4	1133728	1698487
5	1134034	1697864

Puntos poligonal Conejo (2º Nivel)

PUNTO	ESTE	NORTE
1	1139866	1683361
2	1140017	1683669
3	1139925	1684006
4	1140076	1684099
5	1140777	1683703
6	1140717	1683426

Puntos poligonal Sitio Nuevo (2º Nivel)

PUNTO	ESTE	NORTE
1	1130896	1684830
2	1131199	1685077
3	1131352	1684894
4	1131231	1684678
5	1131171	1684401
6	1130989	1684370

Puntos poligonal Los Altos 2º (Nivel)

PUNTO	ESTE	NORTE
1	1139301	1694976
2	1139727	1694947
3	1140186	1694242
4	1139943	1694210
5	1139457	1694208
6	1139364	1694669

SUBCAPITULO II

SUELO EXPANSIÓN URBANA.

ARTICULO 30: DEFINICIÓN. Constituido por la porción de territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determine el Programa de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la cabecera municipal, y a la posibilidad de dotación

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

ARTICULO 31: LOCALIZACIÓN. De acuerdo con el crecimiento esperado y la población a albergar en un horizonte de 16 años (año 2015), y teniendo en cuenta los proyectos productivos agrícolas y mineros y las expectativas de mejoramiento de las condiciones económicas del municipio y de sus habitantes, se han determinado cuatro (4) áreas de expansión en área urbana de primer nivel, localizadas en el plano PERÍMETROS URBANOS.

PARÁGRAFO 1: ZONA DE EXPANSIÓN 1, ZE 1

Localizada hacia el extremo occidental del casco urbano, paralelamente a la carretera nacional que conduce a Distracción, la cual tiene un área de 55,4 Ha. Y estará destinada para uso residencial, principalmente tipo conjuntos residenciales.

Puntos poligonal ZE 1

ÁREA EXPANSIÓN = 55.4 HA		
PUNTO	ESTE	NORTE
35	1132524.22	1695916.03
35 A	1131769.02	1696212.62
35 B	1131764.21	1697085.68

PARÁGRAFO 2: ZONA DE EXPANSIÓN 2, ZE 2

ZE2: Localizada al Noreste de la ZE1, con un área de 17,34 Ha, con fin de uso residencial.

Puntos poligonal ZE 2

PUNTO	ESTE	NORTE
36	1132626.15	1696285.71
36	1132362.05	1696698.35
37	1132681.59	1696270.27
38	1132709.40	1696632.49
39	1132937.04	1696514.67
40	1132937.04	1696514.67
41	1133037.02	1696550.01
42	1132982.41	1696760.30

PARÁGRAFO 3: ZONA DE EXPANSIÓN 3, ZE 3

Localizada en los sectores Suroeste y Sureste del casco urbano, con un área de 204, 7 Has, con fin de uso residencial, prioritariamente para Vivienda de Interés Social.

Tabla 2. Puntos poligonal ZE 3

PUNTO	ESTE	NORTE	PUNTO	ESTE	NORTE
3	1136579.26	1696511.21	13	1135513.92	1694927.99
3 A	1135726.06	1694740.63	14	1135187.48	1694873.44
3 B	1133860.71	1694508.59	15	1135097.54	1694952.98
4	1136476.88	1696628.59	16	1134308.31	1694804.46
5	1136215.59	1696505.16	17	1134303.35	1694936.32
6	1135622.46	1696380.48	18	1134348.43	1694948.18
7	1135713.35	1695680.20	19	1134316.50	1695113.03
8	1135560.40	1695782.78	20	1134047.18	1695067.71
9	1135609.83	1695521.57	21	1134038.05	1695124.01
10	1135548.20	1695492.83	22	1133804.58	1695090.83
11	1135513.92	1695405.57	23	1133795.27	1695134.62
12	1135422.37	1695381.88	24	1133096.59	1695028.76
25	1133076.79	1695136.50	28	1132995.29	1695422.54
26	1133164.54	1695149.09	29	1133003.19	1695366.91
27	1133110.98	1695444.34	30	1132918.17	1695351.19

PARÁGRAFO 4: ZONA DE EXPANSIÓN 4, ZE 4

Localizada en el extremo Noreste del casco urbano, paralela a la carretera nacional, vía a Barrancas, con un área de 57,8 Ha, destinada por su vocación actual para uso mixto Institucional e industrial.

Tabla 3. Puntos poligonal ZE 4

POT.	ESTE	NORTE
2	1136780.20	1696726.22
2A	1137285.10	1697259.28
2B	1136738.60	1698000.00
2C	1136275.88	1697327.04

SUBCAPITULO III

SUELO RURAL.

ARTICULO 32: DEFINICIÓN. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Conforman esta clasificación: uso agropecuario, piscícola, forestal, minero, protección.

ARTICULO 33: LOCALIZACIÓN. La clasificación de suelo rural le corresponde a todo el territorio corregimental municipal, excluyendo sus cabeceras corregimentales anteriormente clasificadas como suelo urbano de segundo nivel. En el plano de CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL, se delimita y localiza esta clasificación.

ARTICULO 34: VOCACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL De acuerdo con el estudio de Zonas Agro ecológicas, el suelo municipal es de vocación predominantemente Agrícola, seguida de Vocación Conservación y en menor proporción Ganadera.

ARTICULO 35: USO PRINCIPAL DEL SUELO. El suelo municipal tiene mayor cantidad de área con uso principal forestal protector. Las áreas productivas agrícolas deben destinarse para cultivos semi permanentes y cultivos extensivos.

El pastoreo extensivo, en concordancia con la vocación ganadera, es el uso con menos área para su desarrollo.

ARTICULO 36: ACTIVIDADES AGRÍCOLAS. La vocación de tipo agrícola es la primera en extensión dentro del territorio municipal, con un total de 24673 Ha, que corresponden al 52% del territorio. Este tipo de tierras necesitan practicas manuales de preparación de suelos, manteniéndolos provistos de una cobertura vegetal protectora excepto por periodos breves; las practicas de conservación de suelos y aguas deben ser intensas. Las especies permitidas dentro de las clasificaciones de cultivos SEMI PERMANENTES, PERMANENTES SEMI INTENSIVOS y TRANSITORIOS SEMI INTENSIVOS deberán consultarse con la Entidad Ambiental Departamental.

ARTICULO 37: ACTIVIDADES GANADERAS. Con respecto a la vocación ganadera, el manejo debe enfocarse a evitar el sobrepastoreo, controlar las quemas y manejar la composición de la pastura mediante la introducción de leguminosas forrajeras. Es dentro de los corregimientos de Conejo y Almapoque en donde se desarrollará esta actividad con tratamiento de PASTOREO EXTENSIVO.

ARTICULO 38: ACTIVIDADES FORESTALES. Las zonas con vocación de conservación forestal requieren ser conservadas permanentemente con vegetación natural o plantaciones forestales con fines de protección permitiéndose la producción indirecta de frutos o productos secundarios, sin que desaparezca temporal ni definitivamente el bosque, este tipo de vocación es el que predomina sobre el territorio municipal.

El tipo de explotación de las zonas clasificadas como de tipo forestal será exclusivamente FORESTAL PROTECTOR. El tipo específico de explotación permitido deberá ser consultado a la Entidad Ambiental Departamental.

ARTICULO 39: ACTIVIDADES MINERAS. Las dos zonas de potencial explotación minera carbonífera, tienen 1162.37 Ha y 2270.51 Ha, para un total de 3432.88 Ha dentro del territorio municipal. Se localizan en los corregimientos de Almapoque y Conejo. En este último, el área minera se encuentra dentro de la vocación agrícola. La Administración Municipal deberá analizar con la entidad correspondiente los aspectos técnicos de la explotación minera dentro del territorio municipal a fin de dar prioridad de producción a la actividad agrícola o a la minera, y deberá promover que la explotación para una u otra actividad se desarrolle dentro de lo establecido por la Entidad Ambiental Departamental. En cuanto a la relimitación de áreas para explotaciones de materiales para construcción la entidad municipal deberá desarrollar los estudios respectivos que conduzca al establecimiento de dichas áreas.

SUBCAPITULO IV

SUELO SUBURBANO.

ARTICULO 40: DEFINICIÓN. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios masivos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y en la Ley 142 de 1.994.

ARTICULO 41: LOCALIZACION. Se incluye dentro de esta clasificación el área rural del casco urbano de Fonseca en el cual se espera se desarrollen unidades prediales suburbanas con fines agrícolas, ya que se encuentra dentro del área beneficiada por la represa del Río Ranchería destinada para dicho fin. En el plano de CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL, se delimita y localiza esta clasificación.

SUBCAPITULO V

SUELO PROTECCIÓN.

ARTICULO 42: DEFINICIÓN. Constituido por las zonas y áreas de terrenos ... que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios masivos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTICULO 43: ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.

En el territorio municipal las áreas de mayor importancia ambiental están representadas por el macizo de la Sierra Nevada de Santa Marta y la Serranía de Perijá, reglamentadas por normas superiores como zonas de importancia e interés ambiental nacional. También se incluyen las rondas de ríos y cuerpos de agua, los humedales, los cerros y otras elevaciones montañosas. Estas áreas se localizan en el plano de ÁREAS DE RESERVA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN y se describen en los acápite subsiguientes.

PARÁGRAFO 1: ÁREAS PARA LA PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL SISTEMA OROGRÁFICO.

Loma El Tablazo, en el corregimiento de El Hatico.
Lomas de Potreritos, en el corregimiento de Almapoque.
Lomas de San Agustín, en el corregimiento de Almapoque.
Sabanas de Simón, en el corregimiento de Almapoque.

PARÁGRAFO 2: ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO.

Cuenca del Río Ranchería.
Ronda y cauce del Río Ranchería en toda su extensión dentro del territorio municipal.
Ronda y cauce del arroyo La Quebrada en toda su extensión dentro del territorio municipal.
Todos los demás cuerpos de agua dentro del territorio municipal.

ARTICULO 44: ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO.

Parque Nacional Natural de la Sierra Nevada de Santa Marta.
Serranía de Perijá.
Reserva forestal Instituto Agrícola de Fonseca, en área urbana.
Zona de protección del Río Ranchería colindante con el casco urbano municipal.
La plaza principal municipal.
Área boscosa de los Algarrobillos, a la salida de Los Altos (en la cual se va a construir un parque ecológico).

ARTICULO 45: ÁREAS DE RESERVA PARA EL APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Estas áreas se localizan en el plano ÁREAS DE RESERVA, CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.

▪ **ACUEDUCTO**

Bocatoma sistema acueducto urbano.
Planta de tratamiento.
Franjas de redes primarias de conducción instaladas.
Tanques elevados.

Otras infraestructuras en zonas corregimentales y rurales.

- **ALCANTARILLADO**

Franjas de redes primarias de conducción instaladas.
Lagunas de oxidación.

- **ASEO**

Relleno sanitario.

- **ELECTRICIDAD**

Franjas de redes primarias de conducción instaladas.
Subestaciones y estaciones eléctricas en área urbana y rural.

- **GAS NATURAL**

Franjas de redes primarias de conducción instaladas.
Franjas de redes primarias de abastecimiento instaladas.
Estación reguladora de control.
Otras infraestructuras en zonas corregimentales y rurales.

CAPITULO V

RIESGOS Y AMENAZAS

ARTICULO 46: ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGOS: Las zonas en esta clasificación se muestran en el plano de AMENAZAS Y RIESGOS MUNICIPALES, en cumplimiento de lo establecido en los Decretos 919 de 1989 y 93 de 1998, y considerando que los Esquemas de Ordenamiento Territorial como instrumentos orientadores del desarrollo sostenible en el largo plazo y de la gestión territorial en el corto y mediano plazo, el municipio el municipio debe formulara en el corto plazo **PLAN MUNICIPAL PARA LA PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES:** Quedan incorporadas a estas normas todos los lineamientos y directrices establecidas en el Decreto Ley 919 de 1989 y las contempladas en el Decreto 93 de 1998.

PARÁGRAFO PRIMERO: POR REDES DE TRANSPORTE DE GAS NATURAL EN ALTA PRESIÓN. La zona de riesgo se encuentra en la parte norte del municipio de Fonseca entre el casco urbano y el corregimiento del Hatico y en la zona sur occidental donde está ubicada la estación reguladora de control.

PARÁGRAFO SEGUNDO: POR CONDICIONES DE INSALUBRIDAD. Debido al mal estado de la laguna de oxidación ya que esta vierte las aguas residuales directamente al arroyo La Quebrada considerada como el cuerpo de agua secundario más importante.

Por el manejo inadecuado del botadero de basuras en inmediaciones de los Altos.

PARÁGRAFO TERCERO: POR POTENCIAL INCENDIO O EXPLOSIÓN EN SITIOS DE EXPENDIO DE COMBUSTIBLES GASOLINA, ACPM Y GAS PROPANO. Casetas de expendio informal de combustibles o vendedores ubicados a orillas de vías.

PARÁGRAFO CUARTO: POR INUNDACIONES. Zonas SW y SE del área urbana del municipio en la zona de influencia del canal el Zaino, especialmente en los barrios 12 de Octubre, Cristo Rey, Retiro I y Crispín Medina y Villa Jardín.

En el área rural en el sector de Jagüey por desbordamiento del arroyo Platanal.

En el corregimiento del Confuso por desbordamiento del arroyo la Quebrada.

En las zonas donde el riesgo es alto se prohíbe su urbanización.

PARÁGRAFO QUINTO: POR DESLIZAMIENTOS. Este tipo de amenaza se presenta en el área rural, en sectores escarpados donde se han realizados cortes en laderas de montañas para la construcción de vías, específicamente en el área de San Agustín, Puerto López, las Bendiciones, las Marimondas, las Colonias y el Chorro. En estas zonas se ordena la construcción de obras dirigidas a disminuir el grado de amenaza y riesgos.

PARÁGRAFO SEXTO: POR EROSION HÍDRICA: Este fenómeno se presenta en el casco urbano en los barrios Cerrejón y los Olivos, en los sectores donde se presenta este riesgo, se prohíbe cualquier desarrollo urbanística, y se ordenan la realización de obras de mitigación y reducción del grado de amenaza y riesgo.

LIBRO II

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.

ARTICULO 47: Son aquellas que permiten establecer los usos del territorio, la intensidad de usos del suelo, así como las actuaciones, los tratamientos y los procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el

suelo de expansión urbana. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con las especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implican tal definición de derechos u obligaciones

CAPITULO I

CONCEPTOS Y CAMPO DE APLICACIÓN.

ARTICULO 48: APLICACIÓN. Las Normas de Urbanismo tienen aplicación en todos los procesos y obras de urbanismo, parcelación, renovación, erradicación, mejoramiento, construcción, demolición, reconstrucción, restauración, reformas, adiciones, mejoras, etc., que se lleven a cabo en el Municipio de Fonseca (La Guajira) dentro de la vigencia establecida por el Esquema de Ordenamiento Territorial 2004-2015.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

ARTICULO 49: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. La clasificación según la actividad desarrollada se determina así:

CABECERA URBANA	Residencial Comercial Industrial Institucional Múltiple De Protección
ZONA RURAL	Residencial Comercial Industrial Institucional De Protección Agrícola y Pecuario Minero.

ARTICULO 50: REGLAMENTO PARA LA CONFORMIDAD DE USOS De conformidad con el Decreto 2150 de 1.995 cualquier establecimiento industrial,

comercial o de otra naturaleza, abierto o no al público, requerirá licencia, permiso o autorización de funcionamiento o cualquier otro documento similar, con los requisitos que se enumeran en los artículos siguientes con el único propósito de garantizar la seguridad y la salubridad pública.

1. Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la entidad competente.
2. Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales según el caso, descritas por la Ley.
3. Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
4. Cancelar los derechos de autor previstos en la ley, si en el establecimiento se ejecutarán obras musicales causantes de dichos pagos.
5. Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.
6. Cancelar los respectivos impuestos

CAPITULO III

PARA SUELO URBANO.

ARTICULO 51: DEFINICIONES: Las definiciones que se adoptan para las siguientes Normas Urbanísticas, están indicadas de la siguiente manera:

Actuaciones Urbanas Integrales: desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal 2004-2015, o de Planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

Aislamiento Lateral: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación o línea de construcción y uno cualesquiera de los linderos laterales del lote.

Aislamiento Posterior: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación o línea de construcción y el lindero posterior del lote.

Almacén: Es el local de una edificación destinado a la venta de artículos al detal.

Altura de la Edificación: Es la distancia vertical sobre la línea de edificación entre el “nivel oficial” y el nivel promedio de la cubierta del piso.

Altura de piso: Es la distancia vertical entre piso fino y fondo de placa del siguiente piso.

Altura Libre: Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

Ancho del Lote: Es la distancia entre los linderos laterales del lote cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medidos a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por un punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de paramento y el lindero posterior del lote.

Ancho de la Vía: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de paramento o demarcación.

Andén: Es la parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de paramento y el bordillo, cuya superficie dura esta destinada al tránsito de peatones.

Antejardín: Es el área libre privada comprendida entre la línea de bordillo y la línea de andén.

Aprovechamiento del suelo: Es el número de metros cuadrados de la construcción permitidos por las normas urbanísticas por cada metro cuadrado de suelo.

Área Bruta: Es la superficie del total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

Área Bruta Residencial: Es el área total urbanizada menos las áreas dedicadas al uso público, institucional, comercial y otras áreas o residenciales.

Área Cubierta: Es la proyección del total de la edificación techada, sobre un plano horizontal.

Área de Construcción: Es la suma de las áreas de construcción dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas.

Área del Lote: Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

Área Forestal: Es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hídrica en ríos, quebradas, arroyos y canales.

Área Inmobiliaria: Es el área neta, menos el área de las zonas verdes, escuelas u otros servicios comunales y lotes libres, es decir, el área de los lotes ocupados por viviendas exclusivamente.

Área Libre: Es la superficie restante del lote al descontar el área ocupada. En el computo del área libre no se tendrá en cuenta los buitrones de ventilación ni los patios.

Área no Edificables: Son todas las áreas correspondientes a restricciones físicas o de zonificación en las cuales no puede realizarse ningún tipo de edificación.

Áreas de Cesión: Son aquellas áreas que el urbanizador cede al municipio gratuitamente siendo destinadas a las vías para vehículos y peatones, zonas verdes y equipamiento comunitario, de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones municipales sobre la materia.

Área de Ocupación: Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los voladizos, aleros y balcones abiertos.

Área Urbana: Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios masivos domiciliarios.

Áreas o zonas verdes: Son espacios abiertos de uso público o comunal, destinados a la recreación, ornamentación y control ambiental del municipio, que hacen parte del sistema ambiental y de espacio público y tienen como función principal el reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios públicos.

Avenida: Es la vía urbana que por la amplitud de su ancho o por su tráfico promedio diario, recibe tal calificativo.

Azotea: Cubierta plana del último piso, que eventualmente puede usarse como área libre.

Balcón: Es la parte de la edificación que sobresale de la fachada, puede ser cubierto o descubierto.

Barrio: Es un sector residencial que tiene una identidad y unos límites geográficos claros. Básicamente es una unidad residencial, la cual mediante una junta de acción comunal puede adquirir una organización social que es reconocida oficialmente por el municipio. Se considera como la unidad mínima de organización de la cabecera municipal.

Berma: Parte exterior de la vía destinado al soporte lateral de la calzada para el tránsito de peatones, semovientes y ocasionalmente al estacionamiento de vehículos y tránsito de vehículos de emergencia.

Bordillo: Es la faja de material durable, normalmente de concreto simple o reforzado que separa la calzada del andén, la calzada del separador y/o la calzada de la zona verde.

Calle: Es la vía urbana con sentido predominante Este - Oeste.

Carrera: Es la vía urbana con sentido predominante Sur - Norte.

Calzada: Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Camino Carreteable: Vía no apta para el tránsito regular de vehículos automotores, destinada principalmente al tránsito humano, animal y tractores.

Carretera: Vía rural diseñada para el tránsito de vehículos.

Carril: Parte de la calzada destinada al tránsito de una sola fila de vehículos.

Carril de circulación: Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada, cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

Cauce: Es la zona de terreno por la cual corre el flujo o reflujo de los ríos, quebradas, o corrientes de agua sin salir de su margen.

Cercas o cerramientos: Todo elemento que separa dos (2) lotes o áreas diversas.

Conjunto Cerrado: Es la agrupación de edificios, casas y construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente, sometidas a un régimen común sobre la propiedad horizontal previsto en la ley, debidamente registrados y reglamentados por acciones administrativas y legales, en el cual se acogen ciertos usos y zonas privadas y de uso común.

Conservación Histórica y Arquitectónica: Es la actuación urbanística de tratamiento que limita la transformación de la estructura física del área del municipio de inmuebles particulares con valor histórico, monumental, urbanístico y arquitectónico; de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

En esta modalidad se pretende conservar la estructura del edificio, reforzarla si es el caso y mantener los valores espaciales interiores, las características de las fachadas, el perfil volumétrico y, en lo posible, sus detalles constructivos típicos.

Construcción: Es la estructura con carácter temporal o permanente ejecutada para abrigo o servicios del hombre y sus pertenencias.

Contaminación acústica: Se entiende el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

Cuadra: Espacio de una calle pública comprendida entre dos (2) vías que la atraviesan.

Culata: Es el muro de una edificación que colinda con un lote vecino lateral o posterior.

Cuneta: Franja lateral de una vía o zona verde prevista para servir de desague de las aguas superficiales.

Demarcación: Fijación de la línea que, determina el límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea se llama "línea de demarcación".

Edificación: Es la construcción temporal o permanente destinada para dar abrigo al hombre.

Edificación Aislada: Es aquella que se encuentra rodeada de líneas por todos los costados.

Edificación Continua: Es el conjunto de construcciones adosadas por sus dos costados laterales.

Edificación en Serie: Son edificaciones de tipo repetitivo que ocupan lotes contiguos.

Edificaciones Pareadas: Son aquellas situadas en lotes contiguos y que teniendo un diseño semejante se encuentran unidas por un costado y aisladas las restantes.

Equipamiento: Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.

Espacio Público: Es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Estación de Servicio: Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación, lavadero, servicios de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles.

Estacionamiento: Es el lugar destinado al aparcamiento o acomodamiento de vehículos momentáneamente.

Estratificación Socioeconómica: Es la clasificación de los inmuebles residenciales del municipio, que se hace en atención a los factores y procedimientos que determinan la ley.

Expendio de Combustible: Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo (acpm, querosene, etc).

Fachada Exterior: Calzada o frente de una edificación que da sobre la vía pública. Las edificaciones en lotes de esquina tienen dos o más fachadas exteriores.

Fachada Interior: Alzada o frente de una edificación que da a uno cualquiera de sus aislamientos. Puede ser lateral o posterior

Fondo del Lote: Es la dimensión resultante de dividir el área del lote por el ancho promedio de éste.

Frente del Lote: Es la longitud del predio sobre la línea de demarcación:

Garaje: Es el espacio construido destinado a estacionamiento de vehículos. Puede ser público o privado.

Jardín: Es el espacio libre de edificación, cubierta por cualquier tipo de vegetación con fines ornamentales o recreativos y puede ser privado, comunal o público

Licencia: Es el acto por el cual el la Dependencia de Planeación Municipal o la instancia que haga sus veces, autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. Las licencias podrán ser de urbanismo, construcción o restauración.

Lindero: Es la línea común que separa dos (2) lotes o áreas diversas.

Línea de Construcción: Es la línea que determina el contorno de la edificación en el primer piso, cuando no existe antejardín, la línea de demarcación y de construcción son coincidentes.

Línea de Paramento: Es la línea que divide la propiedad particular de la zona de uso público o comunal.

Lote: Es el terreno deslindado a las propiedades vecinas y provisto de acceso a una o más zonas de uso público.

Lote de Esquina: Es el terreno adyacente a la intersección de dos (2) o más vías públicas, vehiculares o peatonales.

Lotificación: Es la división de un globo de terreno en dos (2) o más lotes con el propósito de realizar construcciones.

Malla Vial: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías en el sentido longitudinal y transversal, entre las cuales se encuentran las vías principales, secundarias y terciarias del sistema vial.

Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por zonas de uso público y formado por varios lotes.

Nivel Oficial: Es la cota desde la cual se miden las alturas. En los lotes con un solo frente, corresponde al punto medio de la línea de demarcación. Para varios frentes hay tantos niveles como líneas de demarcación.

Norma: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales que regulan o encauzan el desarrollo del municipio.

Normas para urbanización: Comprende las normas técnicas y legales para la división de terrenos por parcelas o urbanizaciones en concordancia con los usos establecidos. Contempla los requisitos para la construcción de los servicios masivos domiciliarios y las vías de la urbanización, lo mismo que los de áreas para zonas verdes, servicios comunales de usos público y privado.

Número de Pisos: Es el número de cortes horizontales necesarios para representar, una sola vez, todas las superficies de una edificación.

Parcelación: Es la división de un terreno rural en lotes y parcelas para uso agropecuario.

Parque: Es por definición un espacio libre situado al interior del municipio, destinado a la recreación al aire libre y al contacto con la naturaleza. En el parque predominan los valores paisajísticos y naturales sobre cualquier elemento arquitectónico que lo conforma.

Parque Urbano: Es una zona verde de descanso en un área urbana, con una superficie unitaria de 5 a 10 metros cuadrados por habitante. Debe tener variedad de oferta recreativa.

Parque Deportivo: Son instalaciones dedicadas en su mayor parte a la recreación activa, por lo que precisan una infraestructura adecuada y su radio de acción puede ser urbano o rural.

Patio: Espacio no cubierto, distinto al aislamiento que sirve para ofrecer luz, ventilación y oxigenación a las habitaciones y otras áreas.

Plano: Representación gráfica de un territorio, área, zona, edificio, obra, estructura, terreno, etc.

Plano Topográfico: Es el plano en el cual se demarcan los linderos de un predio y las características topográficas.

Plaza: Es aquella área urbana más amplia que las calles.

Perímetro urbano: Consiste en el lindero del área considerada urbanizable o aquella en el cual se permite el uso urbano y que debe ser igual según la Ley 388 de 1.997 al perímetro sanitario.

Predio: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público.

Rampa: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos (2) niveles de una edificación.

Reconstrucción: acción de redesarrollo de áreas urbanas, en especial de los centros tradicionales, que fueron afectados por catástrofes o fenómenos naturales, tales como: terremotos, huracanes, incendios entre otros y que generalmente requiere el establecimiento de modificaciones radicales en la estructura e infraestructura urbana.

Rehabilitación: Tiene como fin la prevención del deterioro en áreas recuperables mediante acciones puntuales de reparación, modernización, restauración, reemplazo o complementos de algunos componentes urbanos, en especial de servicios públicos y comunales, con el fin de proveer a un asentamiento con las necesidades básicas.

Remodelación: comprende el reemplazo parcial del uso del suelo de sectores urbanos obsoletos, en deterioro, mediante la demolición de áreas ruinosas, para

posteriormente transformar sus usos y características arquitectónicas acordes con las determinantes que exige un plan regulador vigente.

Renovación: es el proceso dinámico, correctivo y participativo de rehabilitación y reanimación de sectores del tejido urbano en áreas consolidadas que presentan un deterioro evidente y acumulativo.

Restauración: Tiene como fin preservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento, se basa en el respeto de la sustancia antigua y de los documentos auténticos.

Reubicación: es el proceso mediante el cual se lleva a cabo acciones tendientes a la ubicación en nuevos u otros sitios de la cabecera a poblaciones afectadas por proyectos urbanos. También corresponde a la ubicación en otras áreas urbanas de servicios o de movilizaciones de edificaciones a nuevos espacios.

Ronda Hídrica: Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico.

Sardinel: Es una faja de material durable que separa la calzada del andén o la calzada y el separador de una vía.

Semisótano: Edificación o parte de la misma cuya altura útil estará parcialmente por debajo del nivel medio, sin que la altura enterrada sea inferior a 1.00 metro y sin que sobresalga más de 1.65 metros de dicho nivel.

Sótano: dependencia de una edificación totalmente subterránea.

Separador: Franja que independiza dos calzadas y forma parte de la vía.

Servicios Masivos Domiciliarios: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comunidad y seguridad (agua potable, recolección de basuras, alcantarillado, teléfono, gas natural y energía eléctrica).

Subdivisión: Partición de un lote en dos (2) o más de una urbanización aprobada.

Terrenos no Urbanizables: Terrenos que por su ubicación, características físicas o imposibilidad de prestación de servicios a nivel urbano, no pueden ser adecuados o destinados para urbanización.

Terreno Urbanizado: Es aquel predio urbano, dotado de vías de acceso y con redes de servicios masivos domiciliarios, el cual está listo para ser edificado.

Urbanización: Es la parte de un terreno dividido en áreas destinadas a uso público y privado que contiene los servicios de infraestructura necesarios para ser habitado.

Urbanizador: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa e indirectamente, emprende o lleva a cabo una división de un globo de terreno, para lo cual deberá cumplir las disposiciones establecidas por la dependencia de planeación municipal o la instancia que haga sus veces.

Valor Comercial: Precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Vía Principal: Es la vía del sistema vial con la única función de mover tráfico en forma rápida.

Vía Secundaria: Es la vía del sistema vial urbano que ofrece como primera función mover el tráfico como segunda función proporcionar el acceso a las propiedades colindantes.

Vía Terciaria: Ofrecen el acceso a las viviendas o predios.

Vías Rurales: Ofrecen el acceso a los predios rurales.

Viviendas adosadas: Son viviendas semejantes situadas en dos (2) lotes contiguos sin separación en una de sus medianías y con aislamiento en alguna de las otras.

Vivienda de Interés Social: Es aquella que goza de algún tipo de protección pública mediante subsidios o créditos especiales para su adquisición, construcción o mejoras, y por lo tanto está sujeta a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de su carácter.

Vivienda Unifamiliar: Cuando en la unidad predial se construye una sola unidad habitacional.

Vivienda Bifamiliar: Cuando en una unidad predial se construye dos (2) unidades habitacionales.

Vivienda Multifamiliar: Cuando en una unidad predial se construye mas de dos (2) unidades habitacionales.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de las edificaciones que sobresalen de las líneas de construcción y cuyo apoyo está dentro del área independiente.

Zona: Es el área correspondiente a cada una de las subdivisiones que se hacen en la ciudad con el fin de asignarle las normas que determinan o regulan el uso a que se destina un terreno, las características que debe reunir la edificación y las densidades de población para beneficio de la comunidad.

Zona Comercial: Es aquella destinada al intercambio de servicios y mercancías al detal, de artículos de primera necesidad para las zonas residenciales contiguas y de consumo diario o periódico.

Zonas Geoeconómicas Homogéneas: Se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares en cuanto a topografía, normas urbanísticas, servicios masivos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de las construcciones, valor por unidad de terreno, estratificación socioeconómica y las áreas morfológicas homogéneas.

Zonas Morfológicas Homogéneas: Son las que poseen características análogas en cuanto a tipología de terrenos, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

Zonificación: División del terreno según sus características y uso.

SUBCAPITULO I

ARTICULO 52: ACTIVIDADES EN SUELOS URBANO Y DE EXPANSIÓN: Se establecen las siguientes actividades para el suelo urbano y de expansión en el municipio de Fonseca: Actividad residencial, actividad comercial, actividad industrial, actividad institucional y actividad múltiple. Estas actividades se muestran en el plano ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO.

Para cada actividad se define el uso principal, uso complementario, uso compatible y uso prohibido.

- **Uso principal:** Son los que definen por su impacto, el carácter del área de actividad.
- **Uso complementario:** Es el necesario para el desarrollo de un uso principal.
- **Uso compatible:** Es el que puede funcionar con ciertas restricciones.
- **Uso prohibido:** Es el que no se puede dar porque afecta al uso principal.

LAS ACTIVIDADES RESIDENCIALES.

ARTICULO 53: DEFINICIONES. Destinada primordialmente a la actividad residencial en todas sus modalidades (unifamiliar y bifamiliar), mezcladas en baja intensidad con uso condicionado (oficinas o estudios o labores domésticas o microempresas); complementarios (establecimientos de educación preescolar y escolar, edificaciones religiosas, bibliotecas, instituciones asistenciales, clubes sociales y deportivos, jardines o áreas verdes, comercio a nivel de barrio de venta al detal de artículos de consumo inmediato); con licencia especial (establecimientos educativos de educación media y técnica, clínicas, centros de salud o puestos de salud).

Esta actividad se da en la mayor parte del suelo municipal, consolidado y de expansión, excluyendo la calle 13 y la diagonal 12 en las que se dan usos diferentes. Las zonas de expansión ZE 2 y ZE3, se clasifican también en esta actividad.

ARTICULO 54: REGLAMENTACION

PARÁGRAFO PRIMERO:

- **USO PRINCIPAL:** Vivienda unifamiliar y multifamiliar, VIS
- **USOS COMPLEMENTARIOS:** Comercio local (tiendas de venta al detal, salones de belleza, panaderías) Institucional de bajo impacto (oficinas profesionales, jardines infantiles)
- **USOS COMPATIBLES:** Comerciales de impacto medio (restaurantes, oficinas) Institucionales de impacto medio (escuelas, colegios, puestos de salud)
- **USOS PROHIBIDOS:** Comercio de alto impacto (moteles, hostales, billares, cantinas, discotecas, talleres, casas de lenocinio, entre otros), Industriales o agroindustriales de alto impacto, Institucionales de alto impacto ambiental o urbanístico (hospitales, universidades, entre otros)

PARAGRAFO SEGUNDO VIVIENDAS UNIFAMILIARES

- **DENSIDAD PERMITIDA:** Mínima 25 viviendas/Ha y máxima 35 viviendas/Ha.
- **ÁREA DE LOTE Y FRENTE MÍNIMO:** Área de Doscientos (200) metros cuadrados. Frente mínimo de ocho (8) metros

- **CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS:** Cesiones obligatorias en parques, zonas verdes y equipamiento de veinte (20%) por ciento del área bruta del lote.
- **INDICE DE OCUPACIÓN.** El área máxima de ocupación debe ser del 62% del área, en lotes medianeros y del 60% en lotes esquineros.
- **INDICE DE CONSTRUCCION.** El área máxima de construcción debe ser del 130% en los lotes medianeros y del 95% en los lotes esquineros. En agrupaciones y en lotes cuya área sea 50% mayor a la del lote normal, el área de construcción podrá incrementarse al 140% en edificaciones hasta 3 pisos y al 90% en edificaciones de 5 pisos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EN VIVIENDAS MULTIFAMILIARES.

LOTE MINIMO: EL lote mínimo para la agrupación o para multifamiliar debe ser de 800m². con frente mínimo de 20m

ALTURA: Máxima de cuatro (4) pisos en lotes que cumplan la condición de área mínima. En lotes con más de 1600.00m². de área y frente superior a 40.00mts. podrán construirse edificaciones hasta de 5 pisos.

ALTURA ENTRE PISOS: 3.00mts de altura mínima entre pisos finos.

CONSTRUCCION Y OCUPACIÓN: El área máxima de ocupación será el 62% del área del lote en lotes medianeros y el 60% en lotes esquineros; el área máxima de construcción debe ser equivalente al 120% del área del lote. En agrupaciones y en lotes cuya rea sea 50% mayor a la del lote normal, el área de construcción podrá incrementarse al 140% en edificaciones hasta 3 pisos y al 190% en edificaciones de 5 pisos.

AISLAMIENTOS: Antejardín de tres (4) metros sobre vías del Plan Vial. Dos (3) metros sobre vías internas de barrios.

Posterior. Tres con cincuenta (3.50) metros mínimo hasta 3 pisos y cinco (5) metros en 4 o 5 pisos, tomados desde el primer piso. De este aislamiento se podrá construir máximo el 40% en el primer piso.

Lateral. No se exige en edificaciones hasta 3 pisos. Cuando se plantee, su dimensión mínima debe ser de tres (3) metros. En edificaciones de mayor altura este aislamiento debe ser obligatorio y podrá utilizarse para estacionamientos.

Entre edificaciones. Cuando se prevean edificaciones aisladas dentro de un mismo predio, el aislamiento mínimo debe ser de nueve (9) metros cuando exista enfrentamiento de fachadas con vista.

Cesión Comunal Privada. Máximo el 50% del área de cesión, la cual pertenecerá al Sistema del Espacio Público de la ciudad.

PARÁGRAFO TERCERO: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En viviendas de interés social, todos los espacios deben estar iluminados y ventilados naturalmente. El piso fino de la vivienda debe estar por lo menos cuarenta (40) centímetros por encima de la altura del eje de la vía.

DENSIDAD PERMITIDA: Mínima 25 viviendas/Ha y máxima 35 viviendas/Ha.

ÁREA DE LOTE Y FRENTE MÍNIMO: Área de Doscientos (200) metros cuadrados. Frente mínimo de ocho (8) metros

ALTURA MÍNIMA: Dos con cincuenta (2.50) metros

ÁREA MÍNIMA DE LA VIVIENDA: La Unidad básica de vivienda y la vivienda mínima deben cumplir con la normatividad existente.

CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS: El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del veinticinco (25%) por ciento del área Neta Urbanizable, distribuido así:

Para espacio público	Entre el 15% al 20 del área neta urbanizable
Para equipamiento	Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable

SUBCAPITULO II

LAS ACTIVIDADES COMERCIALES.

ARTICULO 55: DEFINICION: Hace referencia a las áreas cuya destinación es satisfacer las actividades comerciales y de servicios en sus distintos niveles, tales como: suministro, distribución e intercambio de bienes y servicios. Su uso principal es la venta al detal y al por mayor de artículos de consumo inmediato de vivienda: tiendas de víveres y ranchos, floristería, venta de licores envasados, misceláneas,

carnicerías, pescaderías, panaderías, bizcocherías, refresquería y venta de artículos de consumo periódico; prestación de servicios como: restaurantes, heladerías, fuentes de soda, hoteles, centros de cómputos, droguerías, salones de belleza, peluquerías, reparaciones eléctricas y de plomería, sastrerías, almacenes de ropa, sucursales bancarias, iglesias y casas parroquiales.

En el área de uso comercial y servicios se prestan servicios que ocasionan problemas de congestión a la zona, lo cual requiere su reubicación, tales como las oficinas de despacho de transporte intermunicipal y local, ubicados en la calle 13 y en la diagonal 12.

La ubicación de esta zona se reglamenta a lo largo de la calle 13 desde la carrera 20 hasta la carrera 26, la carrera 14 desde la calle 13 hasta la calle 19, y algunas carreras que se están desarrollando a partir de la calle 13, como se muestra en el plano uso actual del suelo urbano.

ARTICULO 56: REGLAMENTACION:

- USOS PERMITIDOS: Comercial de ventas y servicios
- USOS COMPLEMENTARIOS: Institucionales
- USOS COMPATIBLES: Residencial e industrial de bajo impacto
- USOS PROHIBIDOS: Industrial de alto impacto, casas de lenocinio

SUBCAPITULO III

LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

ARTICULO 57: DEFINICION: Son aquellos suelos del territorio urbano donde se realizan actividades industriales, o sea la que ejecutan labores de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de materias primas y/o bienes intermedios y/o finales, entre estos se clasifican: talleres de mecánica, reparación de motores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores; talleres de reparación y cambio de tapicería, vidrios, instalaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites, y similares; talleres de ornamentación de muebles y enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets puertas, ventanas, etc. y ebanistería; depósitos de materiales para la construcción y similares; depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor; alambiques (producción de licores).

ARTICULO 58: REGLAMENTACION

- **USOS PERMITIDOS:** Industria
- **USOS COMPLEMENTARIOS:** Comercio local (tiendas de venta al detal, salones de belleza, panaderías), Institucional de bajo impacto (oficinas profesionales, jardines infantiles)
- **USOS COMPATIBLES:** Comerciales de impacto medio (restaurantes, oficinas), Institucionales de impacto medio (escuelas, colegios, puestos de salud)
- **USOS PROHIBIDOS:** residencial Bifamiliar o multifamiliar

PARÁGRAFO PRIMERO: CLASIFICACIÓN

De alto impacto: Se localizarán en el área de expansión mixta institucional e industrial.

De bajo impacto: Se localizarán en la zonas residencial y en la zona comercial.

SUBCAPITULO IV

LAS ACTIVIDADES INSTITUCIONALES.

ARTICULO 59: DEFINICION: Corresponden a servicios cuya cobertura municipal, tamaño y/o tipo de actividad requieren condiciones especiales de ubicación y generan un impacto urbanístico, ambiental o social. Por su mediano impacto se ubica en los suelos con este uso, ver plano uso actual del suelo cabecera municipal

ARTICULO 60: REGLAMENTACION

- **USOS PERMITIDOS:** Institucional de cualquier tipo
- **USOS COMPLEMENTARIOS:** Comercial de bajo impacto
- **USOS COMPATIBLES:** Vivienda
- **USOS PROHIBIDOS:** Los usos residenciales, comerciales e industriales que perturben el uso principal.

ARTICULO 61: CLASIFICACION: INSTALACIONES PRESTADORAS DE SERVICIOS DE SALUD. Las instalaciones para los servicios de salud, tanto viejas como nuevas, deberán desarrollar las características de accesibilidad que garanticen el acceso y la prestación de los servicios de salud a todas las personas y en especial a los discapacitados. Las edificaciones especializadas de protección, rehabilitación y recuperación como ancianatos y sanatorios, deberán contar con condiciones adicionales de accesibilidad dirigidas específicamente a estos usuarios, garantizando la seguridad y comodidad.

ARTICULO 62: INSTALACIONES PRESTADORAS DE SERVICIOS EDUCATIVOS. Las instalaciones educativas deberán cumplir con las condiciones que regula el Ministerio de Educación y garantizar adecuados niveles de accesibilidad, seguridad y comodidad a todos los usuarios.

PARÁGRAFO PRIMERO: En guarderías y jardines infantiles se deberá adecuar el dimensionamiento de los elementos de las edificaciones, incluidos los baños, en función de los niños. Para garantizar la seguridad de éstos, se deberá eliminar todo tipo de elementos que constituyan riesgo, como bordes en punta y filos cortantes, entre otros.

ARTICULO 63: INSTALACIONES RECREATIVAS.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para cines y teatros. En el área central de la sala de proyección o auditorio, contiguo a las zonas de circulación lateral, se dispondrán de espacios que al suprimir una silla permitan localizar a un usuario en silla de ruedas, reservando un espacio por cada 50 espectadores, o el dos por ciento (2%) de la capacidad, resolviendo a su vez el acceso a la sala y la aproximación al lugar reservado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para instalaciones deportivas. En escenarios deportivos, coliseos y estadios, se deberán incluir facilidades físicas de acceso e instalaciones sanitarias adecuadas para discapacitados, tal como lo establece la Ley 181 de 1995.

PARÁGRAFO TERCERO: Para entidades administrativas. En entidades administrativas de carácter gubernamental, especialmente en las entidades prestadoras de servicios públicos y demás instituciones, se deberá contar con lugares dispuestos para personas con algún grado de discapacidad.

PARÁGRAFO CUARTO: Instalaciones comunales. Las áreas y edificaciones comunales, complementarias a la vivienda tales como salones comunales, capillas, pequeños comercios, locales, áreas de acceso y recreación, deberán

cumplir con las condiciones de accesibilidad que le permitan el ingreso y la permanencia a todas las personas.

SUBCAPITULO V

ACTIVIDADES MULTIPLE.

ARTICULO 64: DEFINICION. Son aquellas áreas de actividad donde se permite combinar más de un uso del suelo en una determinada zona, siempre y cuando sean compatibles o afines a una estrategia de desarrollo y/o de ordenamiento de la estructura urbana. Se busca reglamentar estas actividades para disminuir su impacto en otras actividades circundantes, especialmente en la vivienda. Representados en la presencia de diferentes tipos de actividades, tales como: residencial - comercial, residencial - institucional, comercial.

ARTICULO 65: REGLAMENTACIÓN. USOS PERMITIDOS: Institucional administrativo, financiero y residencial.

USOS COMPLEMENTARIOS: Comercial de bajo, medio y alto impacto

USOS COMPATIBLES: Comerciales de impacto medio (restaurantes, oficinas)

Institucionales de impacto medio (escuelas, colegios, puestos de salud)

USOS PROHIBIDOS: Comercio de alto impacto (moteles, hostales, billares, cantinas, discotecas, talleres, casas de lenocinio, entre otros)

Industriales o agroindustriales de alto impacto

Institucionales de alto impacto ambiental o urbanístico (hospitales, universidades, entre otros)

PARAGRAFO PRIMERO: ACTIVIDAD MÚLTIPLE 1: Combina las actividades residencial y comercial, se localiza a lo largo de la vía principal o la calle 13, desde el límite oriental del área de expansión ZE1, hasta el límite occidental del barrio El Carmen. Igualmente se concentra en los tramos de las carreras 20, 18, 17, 16, 15 y 9, entre las calles 13 y 15, y a lo largo de la carrera 14 entre las calles 13 y 21.

PARAGRAFO SEGUNDO: ACTIVIDAD MÚLTIPLE 2: Se localiza en el área de expansión ZE1 y ZE4 y combina los usos institucional e industrial, este último es aquel donde se realizan actividades industriales, o sea la que ejecutan labores de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de materias primas y/o bienes intermedios y/o finales, entre estos se clasifican: talleres de mecánica, reparación de motores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores; talleres de reparación y cambio de tapicería, vidrios, instalaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites, y similares; talleres de ornamentación de muebles y enseres y artículos para la terminación de

edificaciones, enchapados, clóset, puertas, ventanas, etc. y ebanistería; depósitos de materiales para la construcción y similares; depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor; alambiques (producción de licores).

- **USOS PERMITIDOS:** Industria
- **USOS COMPLEMENTARIOS:** Comercio local (tiendas de venta al detal, salones de belleza, panaderías)
Institucional de bajo impacto (oficinas profesionales, jardines infantiles)
- **USOS COMPATIBLES**
Comerciales de impacto medio (restaurantes, oficinas)
Institucionales de impacto medio (escuelas, colegios, puestos de salud)
- **USOS PROHIBIDOS:** residencial Bifamiliar o multifamiliar

PARAGRAFO TERCERO: **CLASIFICACIÓN**

De alto impacto: Se localizarán en el área de expansión mixta institucional e industrial.

De bajo impacto: Se localizarán en la zonas residencial y en la zona comercial.

El uso institucional es aquel que comprende servicios cuya cobertura municipal, tamaño y/o tipo de actividad requieren condiciones especiales de ubicación y generan un impacto urbanístico, ambiental o social.

CAPITULO IV

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANCION

ARTICULO 66: CLASES: El esquema de Ordenamiento Territorial de Fonseca, los siguientes tratamientos para el suelo urbano y de expansión: tratamiento de conservación histórica tratamiento de renovación urbana tratamiento de mejoramiento integral tratamiento de consolidación tratamiento de desarrollo prioritario tratamiento de desarrollo diferido.

SUBCAPITULO I

CONSERVACIÓN HISTORICA

ARTICULO 67: DEFINICION: El objeto de este tratamiento es la protección y recuperación urbanística y arquitectónica de los predios colindantes con la Plaza Central Municipal, restringiendo las modificaciones de las estructuras existentes y regulando las nuevas construcciones para que no deterioren todo el conjunto y se conserve la memoria urbana de la ciudad.

ARTICULO 68: LOCALIZACION: La iglesia San Agustín, la edificación de la escuela Maria Inmaculada, el CREM, la casa de Gregorio Marulanda, la casa de Rafael Manjarréz, la casa del doctor Parodi, Fermín Peralta, la iglesia Evangélica, el parque de la Virgencita (ver plano TRATAMIENTOS URBANOS). Se excluye de este tratamiento la casa de la familia Abuchaibe, la cual está como tratamiento de Renovación.

SUBCAPITULO II

RENOVACIÓN URBANA.

ARTICULO 69: DEFINICIÓN. Aplicable a zonas en la ciudad que se han venido degradando en sus estructuras y que requieren acciones de mejoramiento, como recuperación o generación de espacio público.

ARTICULO 70: LOCALIZACIÓN. Predio de la Quesera y vivienda de Orlando Romero (manzana 018). Dada la proyección de vía peatonal de la Carrera 17 entre calles 9 y 10, se espera integrar este predio ubicado en zona de tratamiento de Conservación, al espacio público de la Plaza principal.

Predio vivienda de la familia Abuchaibe (manzana 021). Este predio debe ser demolido para dar amplitud a la Carrera 17 entre Calles 11 y 11 A.

Predio Mercado Público (manzana 055). La estructura del mercado que funciona actualmente en el predio se ha deteriorado y se proyecta la construcción de una Galería. Está entre las Carreras 18 y 19 y Calles 13 y 14.

Predio de la Iglesia Evangélica Congregación Las Trinitarias (manzana 049). Ubicada entre Calles 14 y 15 y Carreras 17 y 18. este predio de área importante que actualmente está subutilizado, se destinará, para la construcción de un parque.

Predio al frente del Mercadito Campesino (manzana 048). Se destinará este predio para parqueadero y zona de descargue de vehículos que abastecen el mercadito campesino.

Predio de la familia Vélez. Ubicado en el barrio El Carmen entre la Calle 13 y Calle 16, entre Carreras 2 y 1. Se debe intervenir para darle continuidad a la Calle 15 según la proyección del Plan Vial Urbano, hasta llegar al Colegio Cristo Rey.

Predio y otros colindantes con Billares El Ñoñi (manzana 003). Ubicado entre Calles 12 y 13 y Carreras 11 y 13. Esta área se debe intervenir para darle continuidad al sistema de Ciclorutas, interrumpido por el mismo.

Predio de la familia Blanchar Martínez (manzana 003). Ubicado entre Calles 12 y 13 y Carreras 11 y 13. Este predio se debe intervenir para darle continuidad a la Carrera 12.

Predio de la familia Mendoza Sajauth (manzana 089). Ubicado en la Calle 17 con Carrera 23. Este predio se debe intervenir para darle continuidad en la sección a la Carrera 23.

SUBCAPITULO III

MEJORAMIENTO INTEGRAL.

ARTICULO 71: DEFINICIÓN. Aplicable a suelos urbanizados de origen espontáneo o ilegal, que requieren complementar el espacio público, los equipamientos, la infraestructura vial, y los servicios públicos domiciliarios, y/o aplicar programas de mejoramiento integral o de reubicación.

ARTICULO 72: LOCALIZACIÓN. Barrio Primero de Julio, Retorno, Cerrejón, El Carmen, Medina, Doce de Octubre, Cristo Rey, Quince de Diciembre, San José, Nueva Esperanza, Prudencio Padilla, Candelaria, Delicias, Caraquitas (sector de San Martín).

Dadas sus condiciones, se debe dar prioridad a las intervenciones a desarrollar por la Administración en materia de infraestructura y mejoramiento de la prestación de los servicios públicos.

SUBCAPITULO IV

CONSOLIDACIÓN

ARTICULO 73: DEFINICIÓN. Es aplicable al suelo urbano en el cual sus barrios tienen cubierta la infraestructura vial y de servicios públicos en un alto porcentaje, además de equipamiento. Si bien requieren intervenciones públicas, es la zona que demanda, en comparación con otras zonas de creación más reciente, menos inversión. Dentro de este tratamiento existen zonas libres de áreas importantes en tamaño, y manzanas con muy pocas viviendas y lotes libres. Deben ser desarrolladas de manera prioritaria antes de iniciar el consumo del suelo de expansión.

ARTICULO 74. LOCALIZACION. Este tratamiento comprende los barrios Primero de Julio, Retorno, Brisas del Ranchería, Los Olivos, Caraquita, El Campo, Centro, parte del barrio El Quince, parte del barrio San José, parte del barrio Las Delicias, parte del barrio El Crispín, y los barrios El Paraíso, Villa Jardín, Villa Luz, Alto Prado, Las Flores, San Agustín, Gómez Daza y La Floresta.

SUBCAPITULO V

DESARROLLO PRIORITARIO.

ARTICULO 75: DEFINICIÓN. Aplicable al suelo consolidado, sin urbanizar o urbanizado, con el fin de hacer más eficiente la inversión hecha por el municipio en infraestructura vial y de servicios públicos. Adicionalmente a los lotes libres distribuidos en la zona consolidada, existen otras áreas de tamaño importante que permiten el desarrollo de programas de vivienda de interés social. Estas áreas se deben desarrollar a través de Planes Parciales.

ARTICULO 76: LOCALIZACIÓN. Se distribuyen estas zonas dentro de los barrios Crispín Medina, Doce de Octubre, Cristo Rey, Villa Regina, Retiro I y II, Cerrejón, Delicias, Carmen, Villa Jardín, Villa Luz, Paraíso, Primavera, el Recreo, Villa Alegre.

SUBCAPITULO VI

DESARROLLO

ARTICULO 77: DEFINICIÓN. Este tratamiento aplica para el suelo de Expansión, para el cual las actuaciones de urbanización, parcelación y construcción deben tener la aprobación de la Oficina de Planeación previo concepto de disponibilidad

de servicios públicos de cada operador. Esta disponibilidad hace referencia a la opción de dar servicios de acueducto y de alcantarillado en el área donde se vaya a desarrollar el proyecto, previo consumo del suelo consolidado bajo tratamiento de desarrollo prioritario. La concertación se refiere a esa acción administrativa.

ARTICULO 78: LOCALIZACIÓN. Localizado en el área clasificada como suelo de expansión urbano.

CAPITULO V

SUELO DE PROTECCIÓN

ARTICULO 79: SUELO DE PROTECCIÓN URBANA. Son terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura, para la provisión de servicios masivos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

PARAGRAFO PRIMERO: PROTECCIÓN AMBIENTAL

Cuenca del Río Ranchería.

Ronda y cauce del Río Ranchería en toda su extensión dentro del territorio municipal.

Cauce y zona de protección de la acequia la Nica.

Cauce y zona de protección del arroyo el Zaino.

Cauce y zona de protección de la acequia de Penzo.

Reserva Forestal Instituto Agrícola de Fonseca y Parque Municipal Festival deL Retorno.

PARAGRAFO SEGUNDO: PROTECCIÓN POR INFRAESTRUCTURA

El riesgo tecnológico se presenta por las casetas de expendio informal de combustibles o vendedores ubicados a orillas de la Calle 13 en la cabecera municipal. Por potencial incendio o explosión en sitios de expendio de combustibles gasolina, ACPM y gas propano.

El riesgo por redes de transporte de gas natural en alta presión se encuentra en la parte norte del municipio de Fonseca dentro del casco urbano.

PARAGRAFO TERCERO: PROTECCIÓN POR AMENAZA Y RIESGO

Inundaciones: Zonas SW y SE del área urbana del municipio en la zona de influencia del canal el Zaino, especialmente en los barrios 12 de Octubre, Cristo Rey, Retiro I y Crispín Medina y Villa Jardín.

En el barrio Los Olivos, erosión de tipo hídrico por el río Ranchería.

ARTICULO 80. SUELO DE PROTECCIÓN RURAL

PARAGRAFO PRIMERO: ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

En el territorio municipal las áreas de mayor importancia ambiental están representadas por el macizo de la Sierra Nevada de Santa Marta y la Serranía de Perijá, reglamentadas por normas superiores como zonas de importancia e interés ambiental nacional. También se incluyen las rondas de ríos y cuerpos de agua, los humedales, los cerros y otras elevaciones montañosas. Estas áreas se localizan en el plano de ÁREAS DE RESERVA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN y se describen en los numerales siguientes.

PARAGRAFO SEGUNDO: ÁREAS PARA LA PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL SISTEMA OROGRÁFICO

- Loma El Tablazo, en el corregimiento de El Hatico.
- Lomas de Potreritos, en el corregimiento de Almapoque.
- Lomas de San Agustín, en el corregimiento de Almapoque.
- Sabanas de Simón, en el corregimiento de Almapoque.

PARAGRAFO TERCERO: ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO

Cuenca del Río Ranchería.

Ronda y cauce del Río Ranchería en toda su extensión dentro del territorio municipal.

Ronda y cauce del arroyo La Quebrada en toda su extensión dentro del territorio municipal.

Ronda y cauce del arroyo Conejo en toda su extensión dentro del territorio municipal.

Ronda y cauce del arroyo El Toco en toda su extensión dentro del territorio municipal.

Todos los demás cuerpos de agua dentro del territorio municipal.

PARAGRAFO CUARTO: ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO

- Parque Nacional Natural de la Sierra Nevada de Santa Marta.
- Serranía de Perijá.
- Reserva forestal Instituto Agrícola de Fonseca, en área urbana.
- Resguardos indígenas de Mayanbagloma y Caicemapa.

PARAGRAFO QUINTO: ÁREAS DE RESERVA PARA EL APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Estas áreas se localizan en el plano ÁREAS DE RESERVA, CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.

- **ACUEDUCTO**

Franjas de redes primarias de conducción instaladas.
Otras infraestructuras en zonas corregimentales y rurales.

- **ALCANTARILLADO**

Franjas de redes primarias de conducción instaladas.
Lagunas de oxidación ubicadas en el corregimiento de Almapoque, cerca de la cabecera de Los Altos.

- **ASEO**

Relleno sanitario ubicado en el corregimiento de Almapoque, cerca de la cabecera de Los Altos.

- **ELECTRICIDAD**

Franjas de redes primarias de conducción instaladas.
Subestaciones y estaciones eléctricas en zonas corregimentales y rurales.

- **GAS NATURAL**

Franjas de redes primarias de conducción de gas en alta presión, la cual atraviesa la cabecera de Fonseca y cruza en sentido nororiente hacia el corregimiento de El Hatico.

Otras infraestructuras en zonas corregimentales y rurales.

CAPITULO VI

ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO.

ARTICULO 81. DEFINICION: Se declaran áreas de protección por amenaza y riesgo las siguientes: (Estas áreas se muestran en los planos de amenaza y riesgo, urbano y rural respectivamente).

PARÁGRAFO PRIMERO: Por redes de transporte de gas natural en alta presión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por potencial de incendio o explosión en sitios de expendio de combustibles.

PARÁGRAFO TERCERO: Por inundaciones.

PARÁGRAFO CUARTO: Por erosión.

PARÁGRAFO QUINTO: Por insalubridad.

PARÁGRAFO SEXTO: Por deslizamientos.

CAPITULO VII

SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

ARTICULO 82: DEFINICION: Es el conjunto de redes y estructuras publicas cuyo objetivo es llevar a la comunidad, los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, telefonía, alumbrado público, televisión local.

POLITICA: La prestación de los servicios públicos domiciliarios en el municipio de Fonseca de ajustara a lo reglamentado en este libro.

SUBCAPITULO I

SISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

ARTICULO 83: DEFINICIÓN. EL sistema de alcantarillado es compartido con el municipio de Distracción, y el sistema de acueducto compartido con los municipios de Distracción y Barrancas. Actualmente no se maneja una administración compartida de los mismos, por lo cual, el EOT reglamenta, proponer un Plan Inmediato de Administración Municipal Conjunto de los sistemas, en el cual los tres municipios compartan las cargas y beneficios generados.

ARTICULO 84: MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN DE LOS SISTEMAS. Incorpórese al EOT del municipio de Fonseca el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado del municipio de Fonseca, el cual será de obligatorio cumplimiento para todas las actuaciones de optimización, mejoramiento, reposición o ampliación de los sistemas de acueducto y alcantarillado en el municipio de Fonseca.

ARTICULO 85: AISLAMIENTOS. En la instalación de redes de acueducto y alcantarillado se deberán conservar unas distancias mínimas de aislamientos a cada lado del eje de la tubería.

PARÁGRAFO PRIMERO: ACUEDUCTO. Para el sistema principal (diámetros mayores o iguales a 12”), mínimo cinco (5) metros a cada lado del eje de la tubería. Se debe procurar hacer los trazados del sistema principal sobre calzadas del sistema primario o secundario.

Para el sistema secundario (diámetros menores o iguales a 12”), se llevarán por la zona de vía de andén o zona verde).

PARÁGRAFO SEGUNDO: ALCANTARILLADO. Las redes de este sistema deben ir sobre calzada a eje de vía, procurando hacer los trazados de diámetros mayores sobre vías del sistema primario o secundario.

SUBCAPITULO II

SISTEMA DE ASEO

ARTICULO 86: CASIFICACION. Los desechos producidos por el Municipio de Fonseca se clasifican en:

- Desechos domésticos o producidos por el sector residencial y comercial
- Desechos patógenos u hospitalarios

PARÁGRAFO PRIMERO: La propuesta para la prestación eficiente del servicio de aseo, se circunscribirá a los resultados del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos esta elaborando la Asociación de Municipios del Sur de la Guajira (ASOAGUA) en convenio con la Alcaldía Municipal y Corpoguajira

PARÁGRAFO SEGUNDO: El control para los desechos patógenos en el municipio de Fonseca deberán hacerse mediante un sistema que combine su transporte desde el punto de emisión hasta el lugar de disposición final que deberá contar con un horno que garantice que por las temperaturas que genere, reduzca la contaminación ambiental por ellas producidas y se ajustará con lo establecido en los artículos 4, 185, 186, 187 y 188 del RAS- 2.000 (Ver Plano de formulación sobre Zonas de protección y conservación).

SUBCAPITULO III

SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

ARTICULO 87: REGLAMENTACIÓN. El Sistema de fluido eléctrico para el alumbrado público y para servicios domésticos e industria, se determinará por medio de redes aéreas en los postes o por redes subterráneas en las zonas donde la topografía del terreno lo permitan, de acuerdo a las especificaciones establecidas en las normas para diseño de sistemas de distribución de este tipo de servicios.

ARTICULO 88: AISLAMIENTOS. Para la aprobación de licencias de construcción y proyectos urbanísticos en general cuyas áreas de construcción se encuentren cruzadas por líneas de conducción de energía eléctrica, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 098 de 2000 y a la resolución 025 del 13 de Julio de 1995 expedida por CREG.

PARÁGRAFO PRIMERO: El ancho mínimo para servidumbres para líneas de 500 Kv es de 32 metros a cada lado de la línea y para líneas de 220 Kv será de 16 metros a cada lado de la línea.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los proyectos para su aprobación deben incluir, censo de propietarios, certificado de uso del suelo, detalles de cruces, estado de los cruces.

PARÁGRAFO TERCERO: LOCALIZACIÓN ÓPTIMA DE LAS ESTRUCTURAS. Con base en los parámetros metereológicos y los criterios de diseño electromecánico adoptados, se deben definir los tipos y alturas de torres, las curvas de utilización y puntos de diseños de cada tipo de torre, los ángulos de balanceo máximos permisibles en cadenas de suspensión en I, las relaciones

entre vanos adyacentes, el valor del tiro desbalanceado para las torres de retención y los precios unitarios para el cálculo del costo de la línea.

Las distancias de seguridad sobre el terreno y obstáculos, medidas en metros, serán las siguientes:

TENSIÓN DE LA LÍNEA	500KV	220 KV
Descripción Del cruce		
Normal	9,00	6,50
Carreteras principales	12,90	8,50
Carreteras secundarias	11,50	8,00
Líneas de energía	5,80	5,50
Muros	7,30	6,50
Gasoducto	9,30	6,50

Los valores anteriores deberán incrementarse en un 3% por cada 300 m por encima de los 450 metros sobre el nivel del mar.

SUBCAPITULO IV

SISTEMA DE GAS DOMICILIARIO.

ARTICULO 89: REGLAMENTACIÓN. La implementación para el suministro de gas natural se determinará en aquellas zonas donde puedan ser servidas por la Empresa Prestadora del Servicio. Estas se deberán regir por las normas establecidas por el Ministerio de Minas y Energía y las contenidas en el Código de Construcción.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todas las tuberías que hacen parte de la red subterránea de gas natural de cualquier tipo de diámetro, estas se ubicarán en la línea de andén de la calzada y la línea de propiedad a una profundidad mínima de setenta (70) centímetros a la parte superior del tubo, medidas desde el nivel del terreno y a una distancia de sesenta (60) centímetros desde el límite de propiedad. Los contadores se ubicarán a una altura de treinta (30) centímetros aproximados desde el piso terminado.

Artículo. Definición.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la instalación de tuberías de este servicio, reglamenta un área total de protección de seguridad de cuarenta (40) metros de la red de gasoductos, sean éstas troncales o ramales, estipulada de la siguiente manera: un área de seis (6) metros de cada lado, la cual solo podrá ser utilizada para zonas verdes con pasto común; ocho (8) metros de cada lado adicionales si

se siembran árboles mediano y gran tamaño y seis (6) metros de cada lado adicionales si se establecen construcciones y viviendas y cerramiento de predios. Es válido anotar que la empresa PROMIGAS S:A o quien haga sus veces en predios particulares, contratará con sus propietarios estas zonas o áreas de retiro o servidumbre, como jurídicamente lo establece la normatividad.

SUBCAPITULO V

SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES.

ARTICULO 90: REGLAMENTACIÓN. Todas las tuberías que hacen parte de la red subterránea de telefonía de cualquier tipo de diámetro, se ubicarán entre la línea de andén de la calzada y la línea de propiedad a una profundidad mínima de setenta (70) centímetros a la parte superior del tubo, medidas del nivel del terreno y una distancia de noventa (90) centímetros medidos desde el límite de propiedad.

SUBCAPITULO VI

SISTEMA VIAL.

ARTICULO 91: DEFINICIÓN. La malla vial urbana está conformada por vías primarias, secundarias y terciarias, que cumplen funciones diferentes de acuerdo con su jerarquía dentro de la estructura urbana. El Sistema Vial Urbano se muestra en el plano SISTEMA VIAL URBANO.

ARTICULO 92: SISTEMA VIAL PRINCIPAL URBANO. Lo compone la carretera nacional Transversal Carmen-Bosconia-Valledupar-Maicao-Puerto Bolívar, dentro del perímetro urbano. Tiene una longitud, dentro del perímetro, de 4.0 kilómetros aproximadamente y corresponde a la Calle 13. es la vía de mayor importancia dados las actividades que a lo largo de ella se desarrollan.

Tabla 4. Sistema vial principal urbano

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	7	DOS CALZADAS DESDE LA CARRERA 9 HASTA LA SALIDA A BARRANCAS DE 7 m CADA UNA
SEPARADOR	1	SEPARADOR DESDE LA CARRERA 9 HASTA LA SALIDA A BARRANCAS DE 1 m
ANDEN	1.5	
RETIRO AMBIENTAL	10	

Fuente: Planeación Municipal

ARTICULO 93: VÍA PERIMETRAL CALLE 37. Hace parte del sistema vial regional, se constituye en la variante de Fonseca, vía que debe ser gestionada ante el Ministerio de Transporte. Por tal razón debe ser motivo de un diseño definitivo y de un programa especial. Debe ser perimetral a las áreas de expansión propuestas. Se propone la siguiente reglamentación:

Tabla 5. Sistema vial secundario C 37

COMPONENTE	DIMENSION (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	7	Dos calzadas de 7 m cada una
SEPARADOR	5	
ANDEN	2	
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDÍN	4	

Fuente: Planeación Municipal

ARTICULO 94. SISTEMA VIAL SECUNDARIO. Conformado por las calles y carreras de segunda importancia jerárquica en la ciudad. Las secciones y tipologías varían de acuerdo con la zona: consolidada o de expansión. El trazado de este sistema intercomunica la zona consolidada y las áreas de expansión
CALLE 9

Desde la Carrera 27 hasta la Carrera 23. Esta vía tiene separador en un tramo, el cual se mantendrá con un ancho de 3.50 metros.

Tabla 6. Sistema vial secundario C 9

COMPONENTE	DIMENSION (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	6	
SEPARADOR	3.5	Se preserva el separador en donde este construido
ANDEN	1	
ZONA VERDE	2	
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CALLE 12

Desde la Carrera 20 hasta el Polideportivo.

Tabla 7. Sistema vial secundario C 12

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	6	
SEPARADOR	2.5	Se preserva el separador en donde este construido
ANDEN	1	
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CALLE 15

Desde la Carrera 34 hasta el Colegio Cristo Rey. Esta calle tiene separador en un tramo y andenes amplios, ambas condiciones se mantendrán.

Tabla 8. Sistema vial secundario C 15

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	6	Dos calzadas de 6m desde la cra. segunda hasta el colegio cristo rey.
SEPARADOR	2.5	Se preserva el separador en donde este construido. desde la cra. 2 hasta el colegio cristo rey separador de 3 metros.
ANDEN	1	Se preserva separador de dos (2) metros en donde la calle tiene separador. desde la cra 2 hasta el colegio cristo rey anden de 2 metros.
ZONA VERDE	1	Desde la cra 2 hasta el colegio cristo rey zona verde de 2 metros.
ANTEJARDÍN	3	Se mantiene en toda su longitud antejardín de 3 metros.

Fuente: Planeación Municipal

CALLE 21

Desde la Carrera 27 hasta la Diagonal veredal que conduce al corregimiento de Almapoque.

Tabla 9. Sistema vial secundario C 21

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)
CALZADA	6
ANDEN	1
ZONA VERDE	1
ANTEJARDÍN	3

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 23

Esta carrera tiene un tramo inicial perteneciente al sistema terciario. El tramo del sistema secundario va desde la Calle 9 hasta la Calle 37.

Tabla 10. Sistema vial secundario Cra. 23

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	6	desde la calle 26 hasta la calle 37, dos calzadas de 6 m cada una.
SEPARADOR		desde la calle 26 hasta la calle 37, separador de 2 m
ANDEN	1	desde la calle 26 hasta la calle 37, anden de 2 m
ZONA VERDE	1	desde la calle 26 hasta la calle 37, zona verde de 1 m
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 20

Esta carrera inicia como del sistema secundario desde la Calle 9, y va hasta la Calle 37.

Tabla 11. Tabla. Sistema vial secundario Cra. 20

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	7	desde la calle 26 hasta la calle 37, dos calzadas de 6 m cada una.
SEPARADOR		desde la calle 26 hasta la calle 37, separador de 2 m
ANDEN	1	desde la calle 26 hasta la calle 37, anden de 2 m
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 18

Desde la Calle 12 hasta la Calle 37.

Tabla 12. Tabla. Sistema vial secundario Cra. 18

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	7.50	desde la calle 26 hasta la calle 37, dos calzadas de 6 m cada una.
SEPARADOR		desde la calle 26 hasta la calle 37, separador de 2 m
ANDEN	1	desde la calle 26 hasta la calle 37, anden de 2 m
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDIN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 15

Desde la Calle 21 hasta la Calle 37.

Tabla 13. Tabla. Sistema vial secundario Cra. 15

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	7.50	desde la calle 26 hasta la calle 37, dos calzadas de 6 m cada una.
SEPARADOR		desde la calle 25 hasta la calle 37, separador de 2 m
ANDEN	1	desde la calle 26 hasta la calle 37, anden de 2 m
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 14

El tramo perteneciente a este sistema va desde la Calle 12 hasta la Calle 19.

Tabla 14. Tabla. Sistema vial secundario Cra. 14

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	8	desde la calle 12 hasta la calle 15, la calzada actual es de 6.15 m. desde la calle 15 hasta la calle 26 el ancho de calzada es de 8 m
ANDEN	1	
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 9

Desde la Calle 12 hasta la Calle 37.

Tabla 15. Tabla. Sistema vial secundario Cra. 9

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)
CALZADA	6
ANDEN	1
ZONA VERDE	1
ANTEJARDÍN	3

Fuente: Planeación Municipal

TRANSVERSAL VÍA CORREGIMIENTO CONEJO

Va desde la Calle 19 hasta la intersección de la Calle 37 con la Carrera 9.

Tabla 16. Tabla. Sistema vial secundario T.V.C.C

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)
CALZADA	6
ANDEN	2
ZONA VERDE	2
ANTEJARDÍN	4

Fuente: Planeación Municipal

TRANSVERSAL SALIDA A LOS ALTOS

Desde la Calle 17 con Carrera 7 hasta la Carrera 2.

Tabla 17. Tabla. Sistema vial secundario T.S.A

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)
CALZADA	5
ANDEN	2
ZONA VERDE	2
ANTEJARDÍN	4

Fuente: Planeación Municipal

ARTICULO 95. SISTEMA VIAL TERCIARIO URBANO. Este sistema se comunica con las vías de internas en barrios permitiendo el acceso del sistema público de transporte. El trazado de este sistema intercomunica la zona consolidada y las áreas de expansión.

CALLE 6

Desde la Carrera 26 en el barrio Primavera hasta la Carrera 21 A.

Tabla 18. Sistema vial terciario C 6

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	6	
ANDEN	1	
ZONA VERDE	1.5	
ANTEJARDÍN	3	Desde el perímetro en los barrios la floresta y primavera hasta la carrera 23, antejardín de 5 m

Fuente: Planeación Municipal

CALLE 17

Desde la Carrera 27 hasta la Carrera 9 en donde continúa como sistema secundario y vuelve a ser terciario desde la Carrera 7 hasta el límite del perímetro de expansión.

Tabla 19. Sistema vial terciario C 17

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	7	Desde la carrera 2 hasta el límite con el perímetro de expansión, calzada de 10 m
ANDEN	1	
ZONA VERDE	1	Desde la carrera 2 hasta el límite con el perímetro de expansión, anden de 2 m
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CALLE 19

Desde la Carrera 14 hasta el límite con el perímetro de expansión.

Tabla 20. Sistema vial terciario C 19

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	6	Desde la carrera 2 hasta el perímetro de expansión, calzada de 10 m
ANDEN	2	
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CALLE 26

Desde la acequia la Nica hasta el límite del perímetro de expansión.

Tabla 21. Sistema vial terciario C 26

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	4	Dos calzadas de 4 m cada una
SEPARADOR	2	
ANDEN	2	En donde se permita, andenes de 2m
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 25

Desde el perímetro en el barrio Primavera hasta la Diagonal 12 (sistema primario).

Tabla 22. Sistema vial terciario Cra. 25

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)
CALZADA	7
ANDEN	2
ZONA VERDE	1
ANTEJARDÍN	3

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 26

Desde la Calle 11 hasta la Calle 21.

Tabla 23. Sistema vial terciario Cra. 26

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)
CALZADA	6
ANDEN	1
ZONA VERDE	1
ANTEJARDÍN	3

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 23

Desde el límite con el perímetro de expansión hasta la calle 9, en donde continúa como sistema secundario.

Tabla 24. Sistema vial terciario Cra.23

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)
CALZADA	6
ANDEN	1
ZONA VERDE	1
ANTEJARDÍN	3

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 21

Desde la Calle 9 hasta el perímetro urbano en el barrio San Agustín.

Tabla 25. Sistema vial terciario Cra.21

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)
CALZADA	7
ANDEN	2
ZONA VERDE	1
ANTEJARDÍN	3

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 20

Desde la Calle 9 hasta el límite del perímetro en el barrio San Agustín.

Tabla 26. Sistema vial terciario Cra. 20

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)
CALZADA	7
ANDEN	1
ZONA VERDE	1
ANTEJARDÍN	3

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 15

Desde la Calle 13 hasta Calle 21.

Tabla 27. Sistema vial terciario Cra. 15

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)
CALZADA	7.60
ANDEN	1
ZONA VERDE	1
ANTEJARDÍN	3

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 12

Desde la Calle 21 hasta la Calle 13.

Tabla 28. Sistema vial terciario Cra. 12

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	4	Dos calzadas de 4 m cada una
SEPARADOR	3	
ANDEN	1	
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 11

Desde la Calle 13 hasta la Transversal que conduce al Corregimiento de Conejo.

Tabla 29. Sistema vial terciario Cra. 11

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	4	Dos calzadas de 4 m cada una
SEPARADOR	1	
ANDEN	1	
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

CARRERA 5

Desde la Transversal que conduce al Corregimiento de Almapoque hasta el límite del perímetro sanitario.

Tabla 30. Sistema vial terciario Cra. 5

COMPONENTE	DIMENSIÓN (m)	OBSERVACIONES
CALZADA	5	Desde la calle 21 hasta el límite con el perímetro, calzada de 10 m
ANDEN	1	Desde la calle 21 hasta el límite con el perímetro, andén de 2 m
ZONA VERDE	1	
ANTEJARDÍN	3	

Fuente: Planeación Municipal

ARTICULO 96. VÍAS INTERNAS DE BARRIOS. Son las vías internas de barrios las que permiten la comunicación con el sistema vial urbano. De manera general, incluyendo los desarrollos de vivienda de interés social, la sección mínima para vías internas será:

Tabla 31. Vías internas de barrio

COMPONENTE	DIMENSION (m)
CALZADA	5
ANDEN	1
ZONA VERDE	1
ANTEJARDÍN	3

Fuente: Planeación Municipal

ARTICULO 97. GLORIETAS DEL SISTEMA VIAL PRINCIPAL URBANO. Se dan en puntos de la ciudad en las cuales el sistema principal se interfecta con el sistema secundario y en los que se han identificado potenciales puntos de conflicto de tránsito.

GLORIETA NO. 1

Intersección de la Diagonal 12, con la carrera 23 y con la calle 12.

GLORIETA NO. 2

Intersección de la Diagonal 12, con la carrera 20 y la calle 13.

GLORIETA NO. 3

Intersección de la calle 12 con la diagonal que conduce al Municipio de Barrancas y con la transversal del limite del barrio El Carmen con el colegio Cristo Rey.

ARTICULO 98. GLORIETA DEL SISTEMA VIAL SECUNDARIO URBANO.

GLORIETA NO. 1

Intersección de la transversal que conduce al corregimiento de Conejo con la calle 21.

ARTICULO 99. SISTEMA DE CICLORUTAS. El sistema de ciclorutas actualmente construido, que en dos tramos va desde la acequia la Nica hasta la Carrera 23 y desde la Carrera 11 hasta Uniguajira, se debe empalmar e integrar como medio alternativo de transporte dentro del área urbana cumpliendo una función de integrador de espacio público urbano. Las secciones de cicloruta

incluyen el andén peatonal que dependerá de la sección de vía que pertenece al Sistema Vial sobre la cual comparte el espacio.

SECCIÓN DE VÍA	(2) metros
ANDEN PEATONAL PARALELO	Uno metro veinte (1.2)

ARTICULO 100: Se deberán cumplir con las normas de diseño de vías en vías principales, emanadas por el Instituto Nacional de Vías, en materia de radios de giro, distancias de visibilidad, velocidades de diseño y otras variables técnicas que apliquen.

SUBCAPITULO VII

SISTEMA DE TRANSPORTE.

ARTICULO 101: SISTEMA DE TRANSPORTE. La administración municipal debe acometer en el corto plazo un plan que le permita concentrar el transporte público intermunicipal e intercorregimental en vehículos de tamaño pequeño como taxis colectivos, integrando a las empresas que actualmente prestan el servicio de manera desordenada sobre la Calle 13. Esta intervención se desarrollará a través de un proyecto que se adelantará de manera conjunta con el sector privado relacionado con el transporte.

SUBCAPITULO VIII

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

ARTICULO 102: POLÍTICA. Todos los elementos que se instalen en el espacio público deberán cumplir con características de unidad, seguridad e identidad, para permitir un uso adecuado de éstos. La instalación de los elementos del equipamiento urbano en los andenes o senderos peatonales deberá hacerse en la franja de equipamiento, en la que se ubican las instalaciones (iluminación pública, semáforos, señalización, teléfonos, relojes, postes, etc) y el mobiliario urbano (bancas, canecas, kioscos, cabinas telefónicas, jardineras, bebederos, etc)

ARTICULO 103: REGLAMENTACIÓN. De manera general, la construcción o ampliación de nuevos equipamientos en el área urbana, deben cumplir con las normas establecidas para que sean adecuados para desempeñar su función.

ARTICULO 104. EDUCACIÓN. Son las instalaciones adecuadas para la formación y educación tradicional, técnica, y universitaria, de la población del Municipio. La Oficina de Planeación Municipal deberá reglamentar este tipo de equipamiento conjuntamente con la Secretaría de Educación, de acuerdo con los parámetros que tenga el Ministerio de Educación.

ARTICULO 105. SALUD Y BIENESTAR SOCIAL. La Oficina de Planeación deberá reglamentar los equipamientos de salud y bienestar los cuales deberán cumplir con la normatividad y disposiciones que en la materia tengan el Ministerio de Salud.

ARTICULO 106. RECREACIÓN Y DEPORTE. Son las instalaciones y construcciones dedicadas para el esparcimiento y las practicas de disciplinas deportivas.

Se clasifican así:

ARTICULO 107. PARQUE DE BARRIO. Su radio de acción es la malla barrial y son asociaciones de áreas pasivas de parque y área deportiva conformada por una o varias canchas múltiple. La ciudad carece de este tipo de equipamiento. Se deben hacer estudios que permitan identificar las áreas en las que se deben adelantar proyectos para aumentar la cobertura actual dentro de la zona consolidada.

ARTICULO 108. PARQUES ZONALES. Se refiere a soluciones de mayor cobertura y su radio de acción puede cobijar varios barrios. Su oferta es baja en el Municipio. Dentro de esta categoría se clasifica el parque constituido por la Zona Boscosa de Algarrobillos.

ARTICULO 109. PARQUES URBANOS. Parques definidos y estructurados a escala de la cabecera. Su extensión debe ser acorde a su cobertura y tener una estrategia de variedad de ofertas recreativas.

ARTICULO 110. PARQUES DEPORTIVOS. Son instalaciones dedicadas en su mayoría a la recreación activa, por lo que precisa una infraestructura adecuada y su radio de acción puede ser urbano o zonal. De acuerdo a la calidad la tipología de espacio, topografía, actividades y elementos constructivos, etc., se denominan: canchas múltiples, de fútbol, de patinaje, de básquetbol, etc. El Polideportivo pertenece a esta categoría.

ARTICULO 111. CULTO. Se trata de espacios para el desarrollo de actividades que tienen que ver con las costumbres religiosas y funerarias como templos, seminarios y cementerios.

ARTICULO 112. INSTITUCIONAL.

Estos se clasifican en 3:

- **Seguridad ciudadana:** Que tiene que ver con aquellos servicios prestados a la ciudadanía para garantizar su bienestar y su seguridad como policia, estaciones de bomberos, entre otros.
- **Abastecimiento:** Se constituye básicamente por aquellos como plazas de mercado y centros de abastos, entre otros.
- **Servicios:** Clasifica los equipamientos destinados a prestar diversos servicios administrativos a la ciudadanía como: administración publica, alcaldía, notaria, registraduria, entre otros.

SUBCAPITULO IX

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

ARTICULO 113: DEFINICIÓN. El espacio público, es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico.

ARTICULO 114: ELEMENTOS NATURALES.

- ❖ El río Ranchería es elemento de espacio público articulador y estructurante del espacio público municipal. Hace parte del sistema la ronda hídrica, el cauce y el área de protección ambiental.
- ❖ En la zona de protección del río Ranchería se realizará una intervención de generación de espacio público, con usos compatibles con la misma. Esta intervención se convertirá en el espacio público de mayor importancia municipal, integrado con el río Ranchería.

- ❖ La acequia de Penzo como otro elemento articulador del espacio público urbano.
- ❖ La acequia de Nica.
- ❖ El arroyo el Zaino.

ARTICULO 115: ELEMENTOS ARTIFICIALES.

- ❖ Canal de aguas lluvias el Sequión.

Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como

- ❖ Área boscosa de los Algarrobillos a la salida de los Altos (en la cual se va a construir un parque ecológico)
- ❖ ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS
- ❖ SEÑALIZACIÓN, BULEVARES, ANDENES, CUNETAS, CICLORUTAS, CALZADAS, SEPARADORES COMPONENTES DE LOS PERFILES VIALES: ZONAS DE MOBILIARIO URBANO
- ❖ COMPONENTES DE LOS CRUCES O INTERSECCIONES: ESQUINAS
- ❖ ÁREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE ENCUENTRO: PARQUES URBANOS, ZONAS DE CESIÓN GRATUITA, PLAZAS, PLAZOLETAS, ESCENARIOS DEPORTIVOS, ESCENARIOS CULTURALES
- ❖ ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LAS OBRAS DE INTERÉS PÚBLICO Y LOS ELEMENTOS URBANÍSTICOS, ARQUITECTÓNICOS, HISTÓRICOS, CULTURALES, RECREATIVOS, ARTÍSTICOS Y ARQUEOLÓGICOS: MANZANAS, COSTADOS DE MANZANAS, INMUEBLES INDIVIDUALES, ESCULTURAS
- ❖ LAS ÁREAS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS ESPACIALES Y NATURALES DE PROPIEDAD PRIVADA QUE POR SU LOCALIZACIÓN Y CONDICIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS: CUBIERTAS, FACHADAS, PARAMENTOS, PÓRTICOS Y CERRAMIENTOS.
- ❖ DE IGUAL FORMA SE CONSIDERA PARTE INTEGRAL DEL PERFIL VIAL, Y POR ENDE DEL ESPACIO PÚBLICO, LOS ANTEJARDINES DE PROPIEDAD PRIVADA.

❖ **LOS ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN: NOMENCLATURA, SEÑALIZACIÓN VIAL, SEMÁFOROS**

ARTICULO 116: ESPACIO PUBLICO RURAL. La normatización de los componentes del espacio público en todo el territorio municipal, debe ser divulgada a fin de iniciar un proceso de respeto y cuidado de lo público por parte de la población en el área rural.

CAPITULO VIII

SISTEMAS ESTRUCTURALES RURALES

ARTICULO 117: SISTEMAS GENERALES PARA LOS CENTROS POBLADOS CORREGIMENTALES. Debido a la falta de información cartográfica y estadística corregimental en el Municipio, es necesario hacer levantamientos topográficos de las cabeceras corregimentales y otros centros poblados a fin de definir las correspondientes Áreas de Expansión, hacer los trazados viales, usos del suelo y tratamientos, y el equipamiento e infraestructura requerida por cada uno de ellos.

Igualmente, se deben definir las áreas destinadas a la infraestructura de servicios públicos básicos y de disposición final de residuos líquidos y desechos sólidos.

Los sistemas de acueducto de los corregimientos donde hay cobertura actual, deben desarrollarse bajo el esquema de Empresas Comunitarias de Servicios Públicos.

Se tienen como propuestas puntuales la construcción del alcantarillado sanitario de los corregimientos de El Hatico y de Conejo.

ARTICULO 118: SISTEMA VIAL. El sistema vial rural propuesto se muestra en el plano PLAN VIAL RURAL en el cual las vías propuestas permitirán la comunicación entre los diferentes centros poblados del área rural buscando su integración y desarrollo.

PARAGRAFO PRIMERO: SISTEMA VIAL PRINCIPAL. Conformado por la Carretera Nacional Transversal Carmen-Bosconia-Valledupar-Maicao-Puerto Bolívar. Comunica directamente con los municipios de Distracción y de Barrancas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: SISTEMA VIAL SECUNDARIO. Lo conforman las vías inter corregimentales. Es el sistema de mayor importancia en orden municipal. La Administración debe mantener en buen estado los tramos y debe hacer la gestión necesaria para pavimentar aquellos que aun estar sin pavimentar.

SECCION Dos (2) carriles de 3.65 m cada uno
Berma de 1.80 m a cada lado de la vía
Retiro de diez 10 m medidos desde la Berma

PARAGRAFO TERCERO: SISTEMA VIAL TERCARIO. Conformado por vías que comunican corregimientos con otros centros poblados de menor jerarquía e importancia.

SECCION Dos (2) carriles de 3.65 m cada uno
Berma de 1.80 m a cada lado de la vía
Retiro de ocho (8) m medidos desde la Berma

PARAGRAFO CUARTO: SISTEMA VIAL DE CUARTO ORDEN (SENDEROS). Son vías que comunican veredas, Inspecciones de Policía, caseríos y otros asentamientos menores municipales.

SECCION Dos (2) carriles de 3.65 m cada uno
Berma de 1.80 m a cada lado de la vía
Retiro de ocho (8) m medidos desde la Berma

ARTICULO 119: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. Al igual que con el sistema de servicios públicos en corregimientos, es necesario hacer una identificación de las actuales coberturas en equipamientos y el estado de los mismas, a fin de priorizar las inversiones en este tema.

ARTICULO 120: SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. La normatización de los componentes del espacio público en todo el territorio municipal, debe ser divulgada a fin de iniciar un proceso de respeto y cuidado de lo público por parte de la población en el área rural.

ARTICULO 121: ZONAS PARA EL MANEJO Y DISPOSICIÓN FINAL. Áreas para el reciclaje, recolección, reutilización y tratamiento de residuos sólidos.

El PGIRS⁶ que actualmente se encuentra en proceso de Formulación por parte de Asoagua y Corpoguajira, dará los directrices de manejo y disposición final de los residuos producidos en todo el territorio municipal.

ARTICULO 122: ÁREAS PARA EL TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS. Las cabeceras corregimentales deberán incluir dentro de los diseños de sus alcantarillados, las zonas destinadas para las infraestructuras de tratamiento de aguas servidas.

⁶ Plan Gestión Integral de Residuos Sólidos

ARTICULO 123: ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES. En el territorio municipal las áreas de mayor importancia ambiental están representadas por el macizo de la Sierra Nevada de Santa Marta y la Serranía de Perijá, reglamentadas por normas superiores como zonas de importancia e interés ambiental nacional. También se incluyen las rondas de ríos y cuerpos de agua, los humedales, los cerros y otras elevaciones montañosas. Estas áreas se localizan en el plano de ÁREAS DE RESERVA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN y se describen en los numerales siguientes.

ARTICULO 124: ÁREAS PARA LA PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL SISTEMA OROGRÁFICO.

Loma El Tablazo, en el corregimiento de El Hatico.
Lomas de Potreritos, en el corregimiento de Almapoque.
Lomas de San Agustín, en el corregimiento de Almapoque.
Sabanas de Simón, en el corregimiento de Almapoque.

ARTICULO 125: ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO.

Cuenca del Río Ranchería.
Ronda y cauce del Río Ranchería en toda su extensión dentro del territorio municipal.
Ronda y cauce del arroyo La Quebrada en toda su extensión dentro del territorio municipal.
Ronda y cauce del arroyo Conejo en toda su extensión dentro del territorio municipal.
Ronda y cauce del arroyo El Toco en toda su extensión dentro del territorio municipal.
Todos los demás cuerpos de agua dentro del territorio municipal.

ARTICULO 126: ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO.

Parque Nacional Natural de la Sierra Nevada de Santa Marta.
Serranía de Perijá.
Reserva forestal Instituto Agrícola de Fonseca, en área urbana.
Resguardos indígenas de Mayanbagloma y Caicemapa.

ARTICULO 127: ÁREAS DE RESERVA PARA EL APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Estas áreas se localizan en el plano ÁREAS DE RESERVA, CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.

PARAGRAFO PRIMERO: ACUEDUCTO. Franjas de redes primarias de conducción instaladas. Otras infraestructuras en zonas corregimentales y rurales.

PARAGRAFO SEGUNDO: ALCANTARILLADO. Franjas de redes primarias de conducción instaladas. Lagunas de oxidación ubicadas en el corregimiento de Almapoque, cerca de la cabecera de Los Altos.

PARAGRAFO TERCERO: ASEO. Relleno sanitario ubicado en el corregimiento de Almapoque, cerca de la cabecera de Los Altos.

PARAGRAFO CUARTO: ELECTRICIDAD. Franjas de redes primarias de conducción instaladas. Subestaciones y estaciones eléctricas en zonas corregimentales y rurales.

PARAGRAFO QUINTO: GAS NATURAL. Franjas de redes primarias de conducción de gas en alta presión, la cual atraviesa la cabecera de Fonseca y cruza en sentido nororiente hacia el corregimiento de El Hatico. Otras infraestructuras en zonas corregimentales y rurales.

ARTICULO 128: ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO. Las zonas en esta clasificación se muestran en el plano AMENAZAS Y RIESGOS MUNICIPALES.

ARTICULO 129: POR REDES DE TRANSPORTE DE GAS NATURAL EN ALTA PRESIÓN. La zona de riesgo tecnológico se encuentra en la parte norte del municipio de Fonseca entre el casco urbano y el corregimiento del Hatico y en la zona sur occidental donde está ubicada la estación reguladora de control.

ARTICULO 130: POR CONDICIONES DE INSALUBRIDAD. Debido al mal estado de la laguna de oxidación ya que esta vierte las aguas residuales directamente al arroyo La Quebrada considerada como el cuerpo de agua secundario más importante.

Por el manejo inadecuado del botadero de basuras en inmediaciones de los Altos.

ARTICULO 131: POR INUNDACIONES. Zonas SW y SE del área urbana del municipio en la zona de influencia del canal el Zaino, especialmente en los barrios 12 de Octubre, Cristo Rey, Retiro I y Crispín Medina y Villa Jardín.

En el área rural en el sector de Jagüey por desbordamiento del arroyo Platanal.

En el corregimiento del Confuso por desbordamiento del arroyo la Quebrada.

ARTICULO 132: POR DESLIZAMIENTOS. Este tipo de amenaza se presenta en el área rural, en sectores escarpados donde se han realizados cortes en laderas de montañas para la construcción de vías, específicamente en el área de San Agustín, Puerto López, las Bendiciones, las Marimondas, las Colonias y el Chorro.

ARTICULO 133: ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL Y MINERA. Las actividades productivas, agropecuarias, forestales y mineras se muestran en el plano AREAS PRODUCTIVAS.

CAPITULO IX

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL ESPACIO URBANO

SUBCAPITULO I

COMPONENTES

ARTICULO 134. DEFINICIÓN. Se trata del desarrollo de los Planes Parciales, de las unidades de actuación urbanística y de los macroproyectos necesarios para hacer la gestión del Esquema.

PARÁGRAFO PRIMERO. PLANES PARCIALES. Los planes parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los esquemas de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Los esquemas de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamiento de renovación urbana y desarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística. Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles,

explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Esquema de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con carga a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

PARÁGRAFO TERCERO. MACROPROYECTOS URBANOS. La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos. Los macroproyectos urbanos son 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. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

SUBCAPITULO II

PLANES PARCIALES

ARTICULO 135. PLAN PARCIAL DEL CENTRO. El Plan Parcial del centro es un instrumento de gestión que le permitirá al municipio consolidar la zona mas importante de la ciudad, la cual se ha desarrollado de forma espontánea y en donde se han localizado los equipamientos municipales mas importantes de la ciudad. Con este Plan Parcial también se busca definir y ejecutar en detalle los contenidos estructurales del Esquema de Ordenamiento a través de la concertación entre las distintas entidades públicas, privadas y la comunidad en general que tienen intereses específicos en la zona. Con este plan se busca darle al Centro la infraestructura que soporte su importancia funcional en la ciudad.

ARTICULO 136. POLÍTICAS. La principal política para el diseño y ejecución de este Plan Parcial es el rescate del espacio público como un bien colectivo que pertenece a toda la ciudad y el cual debe estar en función de satisfacer todas las actividades que se desarrolla en el municipio.

La segunda política es la de consolidar las siguientes actividades y servicios:

- Residencial:** Barrios centro, altoprado, las flores, campo, retorno carmen, cerrejon, caraqita, primero de julio, gomez daza y villa luz.
- Comercial:** Plaza de mercado y area de uso múltiple.

Administrativos: Alcaldía, fiscalía, juzgado, notaría, Registraduría, empresas de servicios públicos, cooperativas de empleados.

Transporte: Estaciones de vehículos de transporte.

Educativos: Colegio la Inmaculada, Colegio Wilder Torres, Colegio Clotilde Povea de Romero, CREM.

Religiosos: Iglesia San Agustín, cementerio, iglesias de otros cultos.

Culturales: Tarima Tierra de Cantores, CREM.

Financieros: Banco Ganadero y Banco de Bogotá.

Comunicaciones: Telecom.

Recreativo: Plaza Principal, Parque Infantil, Parque Padilla, Parque Clotilde Povea, Parque Primero de Julio.

Hospitalarios: Hospital San Agustín, Centro Médico San Agustín, Centro Médico Fonseca, Puesto de Salud Primero de Julio.

ARTICULO 137. LOCALIZACION: Los límites del plan parcial son:

- **Norte:** Brizas del Rancharía, Caraquita, Acequia de Penzo, San Agustín, las Flores, Gómez Daza y la Floresta.
- **Sur:** Retorno, Primero de Julio, el Campo, Centro y Alto Prado.
- **Este:** El Cerrejón, El Carmen, Primero de Julio.
- **Oeste:** Zona de Expansión ZE1, ZE2, Villa Luz y Alto Prado.

ARTICULO 138. PARAMETROS. Los parámetros que deben tenerse en cuenta para el diseño del plan parcial son:

- ❖ **Recuperación de andenes y espacio público:** A través de este plan parcial se desarrollarán los diseños de andenes, andenes y nuevos espacios públicos, y se entrará a recuperar los andenes y zonas verdes invadidas por particulares.
- ❖ **Remodelación del mercado público municipal:** A través de una unidad de actuación urbanística se entrará a remodelar esta edificación y darla al servicio de una galería comercial.
- ❖
- ❖ **Reubicación del mercado:** Para brindar unas mejores condiciones de aprovechamiento del espacio, saneamiento básico se adecuara el mercado campesino para lograr el funcionamiento del mercado municipal.

ARTICULO 139. ENTIDADES EJECUTORAS. Existen diversos actores que pueden participar en el diseño y ejecución de este plan:

- Oficina de planeacion
- SENA
- Universidad

SUBCAPITULO III

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTICULO 140. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para el desarrollo de tres proyectos específicos se proponen unidades de actuación que pueden facilitar su rápida gestión, diseño y ejecución.

PARÁGRAFO PRIMERO. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PLAZA DE MERCADO. Compuesta por un predio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL AREA DE LOS EVANGELICOS. Compuesta por un solo predio, ubicado en la manzana predial numero 049, se construira un parque.

PARÁGRAFO TERCERO. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA de la manzana 115 del sector 2, se construira un terminal de paso para los vehículos de transporte intermunicipal y corregimental..

SUBCAPITULO IV

MACROPROYECTOS

ARTICULO 141: DEFINICIÓN. Para definir un macroproyecto, no existen unos criterios o patrones únicos que permitan consolidar o identificar esta categoría. Para el caso del Esquema de Ordenamiento Territorial de Barrancas 2004-2015 se plantean algunos elementos que pueden servir de patrón de identificación de los mismos en el contexto local, subregional, departamental y regional.

- ARTICULO 142: CRITERIOS PARA DEFINIR UN MACROPROYECTO:** Los criterios o factores adoptados para definir los macroproyectos son los siguientes:
1. Generación de impacto en la economía municipal, en términos de empleo e ingresos familiares.
 2. Contribución al desarrollo sostenido y sustentable, en términos de protección de los recursos naturales.
 3. Mejoramiento del entorno, en términos sociales, económicos, políticos e institucionales y financieros.
 4. Población beneficiaria del proyecto.
 5. Reducción de los niveles de pobreza absoluta a nivel local y subregional.
 6. Aceptabilidad de los actores sociales.
 7. Voluntad Política
 8. Concertación Integral de las organizaciones de bases y comunidades indígenas del municipio de Fonseca (cuando el macroproyecto afecte esta comunidad) y áreas circunvecinas.

CAPITULO X

ASPECTOS PROCEDIMENTALES RELACIONADOS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

SUBCAPITULO I

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS GENERALES

ARTICULO 143. MARCO LEGAL. Se refiere básicamente a la aplicación por parte del municipio de las normas procedimentales establecidas por el decreto 1052 del 10 de junio de 1998, capítulos relacionados con las licencias, reconocimientos de construcciones, de las personas que intervienen en el desarrollo urbano y municipal, de las sanciones urbanísticas,.

ARTICULO 144. DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. En concordancia con el artículo 29 de la Ley 388 de 1997, este reglamento provee de funciones al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el cual como instante asesora del gobierno municipal, en materia de ordenamiento territorial deberá hacer seguimiento a la aplicación del Plan y de este reglamento Es obligación del alcalde su conformación en concordancia con la ley.

ARTICULO 145. DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. Además de las funciones establecidas dentro del conjunto de la administración municipal,

adelantará funciones específicas de implementación y aplicación del EOT y de diseño y ejecución de los instrumentos de Gestión del EOT. Así mismo trabajará conjuntamente con el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial en relación a los conceptos y sanción de licencias que este organismo otorgue.

ARTICULO 146. DE LOS ORGANOS EJECUTORES DEL EOT DE FONSECA.

Se constituyen en órganos ejecutores del EOT del municipio, además del sector privado y mixto, los entes municipales centrales y descentralizados es decir la secretaria de planeación municipal en materia de espacio público, las empresas de servicios públicos municipales, en materia de servicios públicos, el Fondo de Vivienda en materia de Vivienda de Interés Social.

Los ente de carácter privado, operadores de servicios públicos, deben para la construcción de infraestructura, solicitar licencias de construcción y pagar los emolumentos que el Código de Rentas del Municipio establece para el logro de este instrumento.

SUBCAPITULO II

LA URBANIZACIÓN

ARTICULO 147. DEFINICIÓN. Se entiende por urbanización, el proceso mediante el cual un predio se subdivide o se lotifica para crear espacios abiertos públicos o privados, dotados de obras de infraestructura y de los demás servicios básicos que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con las normas del Reglamento de Zonificación del EOT del municipio. Se trata de normativa universal aplicable en Colombia y en municipios donde se haya ejecutado y aprobado el EOT.

ARTICULO 148. EL PROCESO DE URBANIZACIÓN SEGÚN CATEGORÍA DE SUELO. El proceso para urbanizar un terreno, puede darse en suelo de expansión y en suelo urbano, en el primero, se urbaniza de acuerdo al tratamiento de desarrollo y en el segundo dependiendo del tamaño del lote se identifica los predios de construcción y desarrollo prioritario, localizados indistintamente dentro del este suelo.

PARÁGRAFO PRIMERO. INCORPORACIÓN DE SUELO DE EXPANSIÓN SUELO URBANO. Las áreas no desarrolladas localizadas dentro del perímetro de servicios, denominada suelo de expansión, podrán ser incorporadas al suelo urbano, con el cumplimiento de las disposiciones sobre urbanización establecidas en este Reglamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO DESARROLLO PRIORITARIO. El proceso de urbanización puede darse en suelo urbano que no ha tenido el proceso de subdivisión, en suelo privado y áreas de uso comunal, sobre este suelo de urbanización y construcción prioritario, se puede producir el proceso de urbanización.

PARÁGRAFO TERCERO. PARCELACIÓN. Es el proceso de urbanización de que se desarrolla bajo características específicas en suelo suburbano o rural.

PARÁGRAFO CUARTO. SUELO DE PROTECCIÓN. No se concederá permiso para urbanizar terrenos, situados en suelos de protección.

ARTICULO 149. SISTEMA PARA URBANIZAR. Todas las áreas, no desarrolladas situadas dentro del perímetro de servicios, podrán ser urbanizadas mediante el sistema de lotes individuales o con el sistema de agrupación y/o conjunto.

PARÁGRAFO PRIMERO. SISTEMA DE LOTES INDIVIDUALES. El sistema de lote individual, consiste en la división de las manzanas, en áreas menores de propiedad individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público. El lote mínimo está referenciado al uso y a las normas correspondientes.

PARÁGRAFO SEGUNDO SISTEMA DE AGRUPACIÓN. El sistema de agrupación consiste en la propuesta de tres (3) o más unidades de un mismo uso de manzanas, parcelas o lotes resultantes del proceso de urbanización, establecido para ello áreas de propiedad privada comunal. Los terrenos donde se construyen las unidades, pueden ser de propiedad individual o de propiedad comunal. Las agrupaciones pueden ser para uso de vivienda, uso comercial o uso industrial.

PARÁGRAFO TERCERO. SISTEMA DE CONJUNTO. El sistema de conjuntos consiste en el desarrollo de tres (3) o más unidades de uso comercial y residencial en manzanas, parcelas o lotes resultantes del proceso de urbanización. Para este sistema se definen áreas de propiedad privada comunal y cuando por razones del uso y de la ubicación es necesario, áreas de uso público.

ARTICULO 150. NORMAS COMPLEMENTARIAS. El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial establecerá las normas relativas a alturas, aislamientos, antejardines y voladizos en las agrupaciones y en los conjuntos, teniendo en cuenta el área del lote, la densidad, el área de actividad y la zona y las normas corrientes de manera que el espíritu de la reglamentación, no se menoscabe.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOTE MÁXIMO PARA AGRUPACIÓN O CONJUNTO. El área máxima de un predio para una agrupación o conjunto, no debe sobrepasar

de tres (3) has, las cuales deben estar delimitadas por vías de uso público.

PARÁGRAFO SEGUNDO. NORMAS DE AREAS VERDES Y DE USO COMUNAL. Toda urbanización ya sea de lotes individuales, agrupación o conjuntos, debe ceder al Municipio las áreas verdes y de uso comunal establecidas. En el caso de agrupaciones o conjuntos, el 50% de las área de cesión para parques y uso comunal pueden estar integradas a la agrupación o conjunto para uso comunal privado.

SUBCAPITULO III

EL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y DE OBTENCIÓN DE LICENCIAS

ARTICULO 151. ETAPAS PARA DESARROLLAR EL PROCESO DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, CONJUNTO O AGRUPACIÓN. A fin de minimizar conflictos derivados del proceso y propender por el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la acción urbanística en los párrafos subsiguientes se establecen las etapas necesarias para desarrollar un programa de urbanización, se trata de procedimientos empleados en los municipios y que se ajustan a la ley y normativas existentes.

PARÁGRAFO PRIMERO. PRIMERA ETAPA. Consiste en las actividades previas que el interesado debe desarrollar en el Oficina de Planeación y en la dependencia que haga la gestión del EOT; y tienen relación con la demarcación y la delineación urbana. Para su obtención debe solicitarse los siguientes documentos:

- Carta Catastral.- Plano de catastro donde se indique la localización del predio y los vecinos colindantes, nombre y numero catastral de cada uno.

Recibo de pago la última vigencia del impuesto predial.

Escritura pública o título del inmueble.

Demarcación del lote.

- Levantamiento de la poligonal de los linderos del lote ajustado a las coordenadas de la ciudad amojonadas de acuerdo a los puntos de coordenadas arcifinias suministradas por la oficina de Planeacion.

PARÁGRAFO SEGUNDO. SEGUNDA ETAPA. Solicitud formal de la licencia, para lo cual el interesado debe diligenciar el instrumento diseñado para tal fin y acompañarlo de la formato oficial suministrado por la administración municipal,

formulario que debe presentarse debidamente diligenciada y debe ir acompañado de la demarcación y de los siguientes documentos:

1. Diseñador y/o Constructor responsable, inscrito en el registro de Planeación, con matrícula profesional de Ingeniero Civil o Arquitecto. Esta designación debe ser reconocida mediante documento en el cual el propietario o promotor del programa delega la dirección y el arquitecto o ingeniero acepta la designación.
 2. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea mayor de tres (3) meses, a la fecha de la solicitud.
 3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
 4. Copia de recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble con la demarcación objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
 5. Plano de localización e identificación del predio objeto de la solicitud, debe ser un levantamiento topográfico amarrado a las coordenadas de la ciudad en medio impreso y magnético.
 6. En relación de la dirección de los vecinos del predio objeto de la solicitud y si fuera posible el nombre de ellos, se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
- ❖ Planos de localización acordes con el plano oficial de la ciudad.
 - ❖ Planos Urbanísticos.
 - ❖ Memoria explicativa del programa a desarrollar.
 - ❖ Planos de lotificación, en medio físico y magnético con indicación de manzanas, espacios de cesión debidamente amarrado a coordenadas de la ciudad, y cada unidad, manzanas y lotes con sus puntos cuidadosamente identificados y completamente acotados.
 - ❖ Planos de instalaciones, eléctricas, sanitarias, gas y telefonía, localización de redes, postes, pozos y cajas de inspección, en medio impreso y digital y con referencia al sistema de coordenadas locales.

- ❖ Visto bueno de los anteriores planos por parte de las respectivas empresas y de la Secretaría de Planeación en cuanto al sistema del espacio público.

PARÁGRAFO TERCERO. ETAPA INTERMEDIA. Consiste en los requisitos que debe cumplir los interesados, dentro de los diez (10) días hábiles con la administración municipal; después de canceladas los impuestos de construcción ocasionados por la aprobación de los planos del proyecto y antes de la expedición de la licencia:

- ❖ Obtener ante un Banco o Compañía de seguros una póliza de garantía, para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización propuestas.
- ❖ Construir un contrato con la Personería Municipal, con el cual el urbanizador responsable se compromete con el Municipio de ceder las áreas comunes de cesión obligatoria.
- ❖ Nombrar por parte de planeación un interventor responsable.

PARÁGRAFO CUARTO.- EXPEDICIÓN DE LICENCIA. El municipio expide la licencia de urbanismo y construcción, una vez el interesado haya cumplido la etapa de contrato con la personería y presentando las pólizas debidamente aprobadas mediante resolución emitida por Planeación Municipal.

PARÁGRAFO QUINTO. ETAPA INICIACIÓN DE OBRA Y DE CONSTRUCCIÓN. Otorgadas las licencias, el interesado puede iniciar obra, para lo cual se requiere:

- ❖ Iniciación de obra, el arquitecto responsable abrirá un libro de Interventoría, sellados y rubricadas las hojas por Planeación Municipal.
- ❖ Para el replanteo de la obra en terreno, el interesado solicitará a planeación, mediante oficio la presencia de un topógrafo del municipio, quien se hará responsable ante la ciudad de que el acto se ejecute en concordancia con los planos expedidos y aprobados.
- ❖ Interventoría y control, todos los actos y visitas del municipio a la obra deben quedar registrados en el libro de interventoría.

PARÁGRAFO SEXTO. ETAPA DE VENTAS. Se constituye en la etapa mediante la cual el interesado llena requisitos ante Planeación a fin de legalizar la enajenación de las unidades privadas, en esta etapa se precisa:

- ❖ Hacer una solicitud formal ante planeación.
- ❖ Presentar planes finales de la lotificación, los cuales debe ser producto de un

levantamiento topográfico adelantado la obra, deben estar acompañados de las respectivas carteras de topografía, las cuales reposaran en los archivos de Planeación.

- ❖ Cumplir con el párrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, relacionado con la incorporación de áreas públicas.
- ❖ Póliza de responsabilidad civil de la obra.
- ❖ Deslinde del espacio público y privado, manzanas y predios, mediante levantamiento topográfico detallado y poligonales referido a las coordenadas de la ciudad.
- ❖ Entrega de las obras de urbanismo al municipio.
- ❖ Resolución de catastro en la cual se incorporan las manzanas y se les asigna código.
- ❖ Escrituración de áreas de cesión al municipio.
- ❖ Entrega mediante documento de las redes y amoblamiento urbano a las autoridades competentes.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN AL MUNICIPIO. Cuando se hayan cumplido los anteriores requisitos, el municipio recibe formalmente la urbanización.

SUBCAPITULO IV

INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS RELATIVOS A LA DELINEACIÓN O DEMARCACION

ARTICULO 152. DEMARCACIÓN. Para iniciar un proceso de obtención de licencia de construcción o de urbanización en área urbana o rural del municipio se requiere un instrumento administrativo de planeación denominado demarcación. Como lo indica sus nombre se trata de un documento oficial que determina en primer lugar la línea limite entre un lote y las zonas de uso público y en segundo lugar el conjunto de afectaciones y normas que permitan su desarrollo.

PARÁGRAFO PRIMERO. REQUERIMIENTOS. En todo proceso de construcción y/o urbanización se requiere o no de este instrumento según las situaciones siguientes:

- ❖ Para construcciones en nuevas urbanizaciones que tengan la reglamentación respectiva, no se requerirá demarcación.
- ❖ Para construcciones en urbanizaciones existentes en suelo urbano, o en cualquier otro sector de la ciudad que no tengan reglamentación deberá hacerse una solicitud por escrito en papel común, acompañada de un esquema con la localización del lote en donde se especifiquen medidas, áreas y distancia a la esquina más próxima, antejardines u número de pisos de las construcciones vecinas, ancho de las vías y de andenes. Este esquema no se requiere en escala definida y puede ser un dibujo aproximado. Planeación Municipal dará remite a la solicitud previa prestación del servicio de pago de los derechos correspondientes. La Oficina de Planeación Municipal expedirá la demarcación en un término no mayor de quince (15) días a partir de la fecha de entrega de la solicitud, en la cual se especifican las normas y reglamentos correspondientes al lote, según el reglamento y el Plano de Zonificación.

SUBCAPITULO V

PRESTACIÓN DE PLANOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, DE ADICIÓN Y DE DEMOLICIÓN

ARTICULO 153. PRESENTACIÓN DE PLANOS. Para solicitar la aprobación de un proyecto de construcción en suelo urbano, deberán presentarse los siguientes planos firmados por constructor responsable, arquitecto o ingeniero civil:

- ❖ Localización, con medidas y áreas de lote, distancia a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcción aledañas, ancho de la vía y andenes e indicaciones sobre el número de pisos y volumen de la construcción del proyecto. Este plano deberá presentarse en una plancha de cincuenta por treinta y cinco centímetros (0.50 x 0.35 cm), y en escala 1:2000 y 1:5000.
- ❖ Planta de ejes, cimientos y desagües, plantas generales de cada uno de los pisos y cubiertas, cortes y fachadas necesarios para la completa explicación del proyecto en escala uno cincuenta (1:50).
- ❖ Detalles de empalmes con edificaciones vecinas si se indica la demarcación en escala uno a veinte (1:20) y detalles y cálculos estructurales cuando la construcción así lo requiera.
- ❖ Cuadro de áreas, indicado áreas del lote, área construida, de ocupación, libre, patios, jardines, etc.

PARÁGRAFO UNICO. COPIAS HELIOGRAFICAS. Se deben entregar tres (3) juegos de copias heliográficas de los planos, en un tamaño de cincuenta por setenta centímetros (0.50 x 0.70 cm), o un metro por setenta centímetros (100 x 0.70 cm.), debidamente acotados y con las rotulaciones necesarias para identificación de la plancha, escala, propietario, arquitecto o ingeniero responsable con su respectiva matrícula, fecha, etc., y deberán ir acompañados de los siguientes documentos:

- ❖ Formato de solicitud el cual debe ser firmado por el Proyectista y el Constructor responsable.
- ❖ Certificado de paz y salvo otorgado por la Tesorería Municipal.
- ❖ Recibo de pago del impuesto predial.

ARTICULO 154. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Una vez cumplidos los requisitos y normas establecidas, la oficina de Planeación, procederá a aprobar los planos y a expedir la licencia de construcción respectiva, una vez que el interesado haya presentado el recibo de la tesorería Municipal del pago del impuesto correspondiente de acuerdo con las tarifas establecidas por el Municipio.

ARTICULO 155: VIGENCIA Y PRÓRROGA. Las licencias de urbanización y construcción tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una vez, hasta treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO 156. RECONSTRUCCIONES, ADICIONES, AMPLIACIONES. En estos casos, el interesado deberá cumplir los mismos trámites y requisitos exigidos para construcciones nuevas, adicionando además a la solicitud una copia de los planos de la construcción existente.

ARTICULO 157. DEMOLICIONES. Para realizar cualquier demolición, se exigirá una licencia especial, para la obtención de la cual requiere diligenciar el formato oficial acompañado con el paz y salvo municipal, el certificado de tradición y libertad del inmueble y el visto bueno otorgado por la Oficina de Planeación en un termino no mayor de quince (15) días una vez que uno de sus funcionarios haya aho reconocimiento del edificio o demoler.

ARTICULO 158. INSPECCIÓN DE LOS TRABAJOS. Toda construcción, reconstrucción, adición o modificación, a la que se haya expedido licencia respectiva, quedará sujeta a inspección por parte de la Oficina de Planeación, con el propósito de ejercer un control que asegure la ejecución de las obras, conforme a los planes aprobados. Cuando no hay conformidad con los planos aprobados, la Secretaría podrá revocar la licencia y ordenar la suspensión de los trabajos para lo cual hará una notificación a la persona responsable. En caso de desobediencia, la Secretaría podrá recurrir a la fuerza de policía.

SUBCAPITULO VI

REGLAMENTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTICULO 159. REGLAMETACIÓN DE URBANIZACIÓN INTERNA. Toda urbanización deberá tener una reglamentación propia que transcriba las normas de zonificación que le corresponden, así como la reglamentación particular sobre voladizos, alturas, aislamientos, proyectos de conjunto y cualquier otra que por su carácter no estén comprendidas dentro del reglamento de zonificación. Este reglamento formará parte integral de las escrituras de las unidades privadas y del respectivo reglamento de copropiedad de los inmuebles.

PARÁGRAFO PRIMERO. DIVULGACIÓN. El urbanizador tiene la obligación de divulgar la reglamentación interna de la urbanización y/o lotificación para hacerla del conocimiento de los compradores de lotes y además debe protocolizarse con la escritura pública de venta de cada lote.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ESCRITURA DE VENTA. En las escrituras públicas de venta de los lotes, deberá incluirse una cláusula que indica que el comprador declara conocer la reglamentación interna de la lotificación y por lo tanto el lote estará afectado por las normas del mismo.

PARÁGRAFO TERCERO. CUMPLIMIENTO DE LA REGLAMENTACIÓN INTERNA. Todo propietario de lote o lotes en una lotificación podrá exigir jurídicamente a los demás propietarios y usuarios de lotes en la misma, el cumplimiento escrito de la reglamentación interna de la lotificación.

CAPITULO XI

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.

ARTICULO 160. INTRODUCCIÓN. Los instrumentos de planeación, gestión y financiación definidos en la Ley de Desarrollo Territorial, son los mecanismos con que disponen entidades públicas y privadas para adelantar acciones sobre el territorio municipal que permitan alcanzar niveles adecuados de desarrollo sostenibles adecuado, en lo: social, económico, administrativo y físico para permitir una función social y ecológica de la propiedad, prevalecer el interés general sobre el particular y distribuir equitativamente las cargas y los beneficios entre el sector público y privado.

SUBCAPITULO I

INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN.

ARTICULO 161. El ordenamiento del territorio distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, en ejercicio de la función pública, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico en armonía con el medio ambiente o las tradiciones históricas y culturales, los cuales se describen a continuación:

PARÁGRAFO PRIMERO. Plan de Ordenamiento Territorial. -POT- El ordenamiento del territorio distrital tiene por objeto complementar y articular la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento humano sostenible a largo plazo, mediante el conjunto de:

- objetivos.
- Directrices.
- Políticas.
- Estrategias.
- Metas.
- Programas.
- Actuaciones.
- Normas adoptadas.

Para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Manejo del suelo	OBJETIVOS			
	Económico-financieros	Socio-económicos	Político-administrativos	Físico-naturales
<ul style="list-style-type: none"> - Uso - Ocupación - Manejo 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de estrategias territoriales. - El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones integrales. - Definición de programas y proyectos. 			

PARÁGRAFO SEGUNDO. Acciones Urbanísticas. -AU- La función pública del ordenamiento del territorio distrital se ejercerá mediante la Acción Urbanística de las entidades distritales. Referida a las Decisiones Administrativas y a las Actuaciones Urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

Son Acciones Urbanísticas, entre otras:	
1. AU de Policía	<ul style="list-style-type: none"> - Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana. - Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas. - Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la ley. - Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria. - Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con la ley. - Todas las demás que fueron congruentes con los objetivos del ordenamiento de territorio.
1. AU Ambientales	<ul style="list-style-type: none"> - Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. - Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como la áreas con fines de conservación y recuperación paisajística. - Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
2. AU de Espacio Público	<ul style="list-style-type: none"> - Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
3. AU de Infraestructura.	<ul style="list-style-type: none"> - Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos. - Dirigir y realizar la ejecución de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes. - Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
5. AU de Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> - Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

PARÁGRAFO TERCERO. Planes Parciales -PP- Son instrumentos mediante los cuales 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 o Actuaciones Urbanas Integrales como Macroproyectos, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las Normas Urbanísticas Generales.

Aspectos a considerar en un Plan Parcial, entre otros:	
1. Delimitación y características.	<ul style="list-style-type: none"> - Área de la operación urbana. - Área de la Unidad de Actuación Urbanística.
2. Objetivos y directrices.	<ul style="list-style-type: none"> - Aprovechamiento de inmuebles. - Suministro, ampliación o mejoramiento de espacio público. - Alternativas de expansión. - Mejoramiento integral o renovación. - Estímulos a propietarios e inversionistas. - Integración inmobiliaria o reajuste de tierras. - Programas y proyectos urbanísticos. - Prioridades de desarrollo.
3. Normas urbanísticas.	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de usos del suelo. - Intensidad en la ocupación y construcción. - Retiros. - Aislamientos. - Empates. - Alturas
4. Espacio Público.	<ul style="list-style-type: none"> - Red vial secundaria. - Redes secundarias de servicios públicos domiciliarios. - Localización de equipamientos.
5. Instrumentos.	<ul style="list-style-type: none"> - Captación de plusvalías. - Reparto de cargas y beneficios. - Procedimientos de gestión. - Evaluación financiera de las obras de urbanización. - Programas de ejecución. - Programas de financiación.
6. Demás necesarios.	<ul style="list-style-type: none"> - Complementar el planeamiento. - Naturaleza de las zonas. - Objetivos. - Directrices de la operación o actuación.

El Plan parcial como instrumentos de planeación es obligatorio para:

- Incorporación de los suelos de expansión urbana a suelos urbanos.
- El desarrollo de determinadas zonas o áreas de la ciudad con el fin de contar con instrumentos de gestión y financiación acordes a las necesidades de dichas áreas y permitir la implementación de una planeación más integral a las necesidades y requisitos de la ciudad.
- El desarrollo de los Planes, Programas y Proyectos de las Unidades de Actuación Urbanística, por medio de Actuaciones Urbanas Integrales.

En función de las características del área considerada:	
1. PP de conservación. -PPC-	- Tienen como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.
2. PP de Renovación Urbana o Redesarrollo -PPRU-	- Son aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los Planes Parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.
3. PP de Mejoramiento Integral -PPMI-	- Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.
4. PP de Desarrollo -PPD-	- Para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas.
5. PP de Expansión Urbana -PPEU-	- Para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos Planes Parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.
6. PP de Mejoramiento de Espacio Público -PPMEP-	- Para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.
7. PP de Revisión de Norma Urbanística -PPRNU-	- General del Plan de Ordenamiento Territorial en determinadas áreas del suelo urbano y de expansión urbana.

PARÁGRAFO CUARTO. Las Unidades de Actuación Urbanística. -UAU-

El Plan de Ordenamiento Territorial podrán determinar que las Actuaciones de Urbanización y de Construcción, en Suelos Urbanos y de Expansión Urbana y de Construcción en Tratamiento de Renovación Urbana y Redesarrollo en el Suelo Urbano, se realicen a través de Unidades de Actuación Urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas a desarrollar en el Plan de Ordenamiento Territorial, que deben ser urbanizadas o construidas como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Son actuaciones urbanísticas:	Desarrolladas por:
<ul style="list-style-type: none">• La parcelación.• Urbanización.• Edificación de inmuebles.	1. Propietarios individuales en forma aislada - AUPR-
	2. Grupos de propietarios asociados voluntariamente - AUPR-.
	3. Propietarios de manera obligatoria a través de Unidades de Actuación Urbanística. -AUMIX-
	4. Directamente por entidades públicas. -AUPU-
	5. Mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado. - AUMIX-

- AUPR: Actuaciones urbanas privadas, pueden ser desarrolladas por particulares o los propietarios respectivos de los inmuebles, zonas o áreas de la ciudad conforme a el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales y sus respectivas Unidades de Actuación Urbanística.

- AUPU: Actuaciones urbanas públicas, son desarrolladas por entidades del orden nacional, regional, departamental o distrital con el objeto de controlar, impulsar o reorientar zonas o áreas de la ciudad que requieran mejoramiento integrales o sean adecuadas para el desarrollo urbano sostenible.

- AUMIX: Actuaciones urbanas mixtas, son acciones que se desarrollan con la participación conjunta del sector público y privado por medio de alianzas

estratégicas, sociedades de economía mixta u operadores urbanos, para impulsar el desarrollo social, económico y administrativo del territorio.

PARÁGRAFO QUINTO. Actuaciones Urbanas Integrales. -AUI-

Se entiende por Actuaciones Urbanas Integrales el desarrollo de Programas y Proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o de Planes Parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

Características:	Componentes de acción sectorial:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los Planes Parciales. 2. Garantizar un impacto estructural en ordenamiento urbano, calidad de vida y la organización espacial de la ciudad. 3. Integrar a los componentes de gestión urbana, por lo menos dos componentes de acción sectorial. 4. Contemplar mecanismos para la actuación pública con el sector privado. 	<p>Las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación del suelo y su incorporación al desarrollo urbano.</p> <ul style="list-style-type: none"> La vivienda de interés social. Espacio público. Mejoramiento integral de asentamientos. Tratamientos como estrategia para realizar reordenamiento urbano -RU- a través de Programas de Renovación Urbana -PRU-. Saneamiento básico y ambiental. Construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias y sistemas de transporte. Construcción de infraestructura o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

PARÁGRAFO SEXTO. Macroproyectos Urbanos. -MU-

Son 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 y de orientar el crecimiento general de la ciudad.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Desarrollo y Construcción Prioritaria. -DCP-

Es declarada por el cumplimiento de la función social de la propiedad. La Declaratoria de Desarrollo o Construcción Prioritaria estará contenida en el Programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el Plan para el logro de su cumplimiento.

SUBCAPITULO II

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

ARTICULO 162. ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS. -AMH-

Podrán también denominarse Áreas Morfológicas Urbanas, que con su delimitación establecen la edificabilidad media o índice de construcción o aprovechamiento de las zonas, con la que se creó u originó cada pieza del tejido urbano afectivamente existente (calles, tipologías y morfologías urbanas históricas, patios y espacio libres entre otros). Sirve de base para determinar el Precio Comercial Medio de referencia para el cálculo de los efectos de plusvalía generados por el POT, los valores medios de construcción y desarrollo que realmente configuraron en su momento todas y cada una de las zonas que puedan diferenciarse dentro del perímetro urbano de servicios del suelo urbano.

Su importancia y efectividad práctico jurídico para resolver las diferencias de alturas entre zonas con diferentes normas o códigos urbanos, las Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo adicionales y la participación en plusvalía se verá en los tratamientos del suelo urbano y las Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo.

ARTICULO 163. ZONAS GEOECONÓMICAS HOMOGÉNEAS. -ZGH-

Referidas a las Zonas y Subzonas Homogéneas Catastrales de similar precio unitario de referencia por el aprovechamiento o de repercusión del precio (zona de isoprecios del suelo), por su posición respecto a los centros económicos, simbólicos de la ciudad y por los usos dominantes que tales centros atraen.

ARTICULO 164. ÍNDICES DE OCUPACIÓN

Es el porcentaje máximo de suelo neto de cada predio, descontadas las cesiones públicas, que pueden ser ocupadas por la edificación en planta de suelo y subsuelo, no diciendo nada de su forma, altura, volumen y dimensiones concretas, ni de su tipología edilicia precisa; también viene definido en cada predio y según

se forma por los retiros y aislamientos que señalen en la planta baja/sótano, pero no en otras plantas superiores o inferiores (salvo que utilice la proyección de toda la construcción por encima y por debajo sobre el plano del suelo). Se expresa en % del suelo de propiedad privada dentro del cual puede elevarse o hacerse subterránea la edificación y sus cuerpos y fracciones.

ARTICULO 165. ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN. -IC-

Es el cociente de dividir el área total de los forjados y pisos construidos o construibles en una edificación por el área total neta privada sobre/bajo el que se construye, expresándose en metros cuadrados de techo sobre metros cuadrados de superficie. También será igual al producto del índice de ocupación (%) por el número de plantas o pisos iguales de la edificación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Índices de Edificabilidad. -IE-

Es el área de edificable neta de edificación por cada metro cuadrado de área neta o bruta de un predio expresándose en metros cuadrados de techo sobre metros cuadrados de superficie, y que, indicativa y numéricamente, equivale al número del edificio que pueden construirse sobre cada metro cuadrado, supuesto un índice de ocupación del 100%.

Este índice de edificabilidad va a servir para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo, constituyéndose la base del calculo de la perecuación o reparto equitativo de cargas y beneficios creados por los Planes Parciales.

Los índices de edificabilidad serán fijados a priori por el Plan de Ordenamiento Territorial con un número x de metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, para cada una de las Áreas o Zonas o subzonas en que se dividan los suelos urbanos o de expansión.

PARAGRAFO SEGUNDO. Integración Inmobiliaria. -II-

Mecanismos mediante el cual se agrupan en una unidad mayor los bienes inmuebles de una manzana o sector municipal. Facilita el diseño, desarrollo y ejecución de los diversos tratamientos que se aplican a sectores urbanos ya desarrollados o por desarrollar.

PARÁGRAFO TERCERO. Reajuste de Tierra. -RT-

Una vez aprobado el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán a cada uno de los participantes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones

urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados, podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

INSUMOS	PROCEDIMIENTO
<ol style="list-style-type: none"> 1. El aprovechamiento urbanístico. <ul style="list-style-type: none"> - Áreas morfológicas homogéneas. - Zonas geoeconómicas homogéneas. - Índices de ocupación. - Índices de edificabilidad - Tratamientos. - Normas. - Usos del suelo. 2. Costos de urbanización. <ul style="list-style-type: none"> - Costos del terreno. - Obras de urbanismo. - Costos directos. 3. Costos financieros. <ul style="list-style-type: none"> - Honorarios, derechos e impuestos. - Administración y gerencia de los proyectos. - Ventas y publicidad. - Intereses financieros. - Corrección monetaria. - Utilidades. 4. Superficie del área de reparto correspondiente a cada propietario. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer el porcentaje de participación de cada uno de los propietarios. 2. Distribuir los costos totales entre los propietarios de acuerdo a su participación. 3. Calcular la superficie de suelo edificables que le correspondería a cada titular. 4. Hallar el aprovechamiento de cada propietario. 5. Hacer la conversión para determinar cuánto le corresponde de uso o de otro tipo de aprovechamiento a cada propietario.

PARÁGRAFO CUARTO. Enajenación Forzosa. -EF-

Corresponderá al Alcalde Municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. en dicha resolución se especificará el uso o destino que deba dársele al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento y normas que lo desarrollen.

PARÁGRAFO QUINTO. Utilidad Pública o Interés Social en la Adquisición de Inmuebles. -UP o ISAI-

Para efectos de decretar expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.

Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.

Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley.

Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.

Construcción de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.

El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.

Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de Ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen.

Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.

Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.

Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.

Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.

PARÁGRAFO SEXTO. Enajenación Voluntaria y Expropiación. -EV-

El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989 según la Ley 388 de 1997 dispuso que: “Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar actividades en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989.

Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar dichas actividades”.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Cooperación entre Participes. -CP-

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 participes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensación 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 presente ley.

PARÁGRAFO OCTAVO. Reparto de cargas y Beneficios. -RCB-

Mecanismo mediante el cual se busca una mayor eficiencia del suelo urbano, en la medida en que se pretende un adecuado aprovechamiento económico, social, ambiental y físico de las propiedades por parte del estado y los particulares, con el fin de evitar inmuebles urbanizables no urbanizados y/o urbanizados no construidos o indebidamente explotados.

Para llevar a cabo la redistribución y reparto equitativo de las cargas y beneficios que se desprendan del Plan existen las siguientes alternativas:

Integración inmobiliaria y el reajuste de tierras.

Las compensaciones.

La transferencia de derechos de desarrollo y construcción.

La participación en plusvalías.

La contribución por valorización.

PARÁGRAFO NOVENO. Promotoras de Desarrollo Urbano y/o operadores urbanas. -PRODU-

Pueden ser empresas industriales y comerciales del Municipio que también pueden optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como Establecimientos Públicos, Empresas Comerciales e Industriales del Estado o Sociedades de Economía Mixta entre el sector público o privado, nacional e internacional, según las condiciones y requerimientos del municipio. Entidad denominada Promotoras de Desarrollo Urbano dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa.

El objeto es el desarrollo de proyectos arquitectónicos, urbanísticos e inmobiliarios representativos en el espacio público y en zonas con tratamientos como estrategias para adelantar ordenamiento urbano por medio de programas de renovación urbana para la ciudad, que incluyen entre otros aspectos: la promoción, construcción, administración, enajenación y reajuste de predios, buscando que en todo sean autocostable, mediante la explotación económica de las zonas, locales y servicios que puedan prestar.

ORIGEN	ACCIONES
Actuación Urbanística.	En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, <u>las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán</u> crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la Ley de Desarrollo Territorial y en la Ley 142 de 1994.
Cooperación entre participantes.	Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una <u>entidad gestora</u> 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 presente Ley de Desarrollo Territorial.
Fondos de compensación	Como mecanismos para asegurar el reparto

	equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán <u>constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.</u>
Entidades competentes para enajenar.	Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. <u>Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores,</u> de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.
Pago de la participación en la plusvalía.	Reconociendo formalmente a la <u>entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.</u>
Actuaciones urbanas integrales.	Contemplar mecanismos para la <u>actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.</u>
Macroproyectos urbanos.	Vincular al proyecto las diversas <u>instancias públicas y privadas</u> directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustente.

PARÁGRAFO DIEZ. Consorcios. -C-

Cuando dos o más personas en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución, de un contrato, respondiendo solidariamente de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato. En consecuencia, las actuaciones, hechos y omisiones que se presenten en desarrollo de la propuestas y del contrato, afectarán a todos los miembros que la conforman.

PARÁGRAFO ONCE. Uniones Temporales. -TU-

Cuando dos o más personas en forma conjunta presentan una misma propuesta para la adjudicación, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta y del objeto del contrato, pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivados de la propuesta y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de los miembros de la unión temporal.

SUBCAPITULO III

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.

ARTICULO 166. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. -PV-

La participación en plusvalía se define como el derecho de las entidades públicas a participar en las plusvalía resultante de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento y generando beneficios.

ARTICULO 167. CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN (GENERAL O LOCAL). -CV-

Es un tributo que recae sobre las propiedades raíces que se beneficien con la ejecución o realización de obras de interés público que ejecute exclusivamente el municipio.

ASPECTOS	PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN
Marco legal	El concepto de plusvalía urbana aparece en la Ley 9 de 1989 y posteriormente en la Ley de Desarrollo Territorial.	La contribución por valorización aparece en el Código de Régimen Municipal 1333 de 1986.
Definición y origen	Derecho que tiene las entidades públicas de participar de los incrementos del valor del suelo, resultado de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano al incrementar su aprovechamiento.	Es un gravamen real de carácter directo sobre la propiedad inmueble, que se causa como contraprestación al beneficio obtenido por la ejecución de obras de interés público por parte del estado.
Cobro	Se cobra en ocasión posterior al momento de su liquidación, únicamente cuando la propiedad es transferida, cuando el dueño solicite una licencia para su construcción y desarrollo, cuando el cambio de uso se haga efectivo, cuando se adquieran títulos valores de derechos adicionales de construcción y desarrollo.	Se puede cobrar antes, durante o después de la ejecución de las obras generadoras de la valorización.
Principal diferencia	La participación en la plusvalía no se relaciona con el costo ni con el beneficio causado por acciones específicas, sino con el fenómeno propio del mercado inmobiliario de elevación de los precios de los bienes inmuebles causados por acciones	La contribución por valorización hace referencia al mayor valor producido por la realización de acciones públicas. Tienen relación directa con su costo y con el beneficio efectivamente producido. No es un instrumento de

	urbanísticas (decisiones administrativas) independientemente de que éstas tengan o no un costo determinado.	recuperación de plusvalías, aunque si de costos reales de obras públicas.
Observaciones	<p>Cuando se presenten simultáneamente decisiones administrativas que aumentan los precios, junto con ejecución de obras públicas que valorizan el precio, se debe escoger uno solo de los instrumentos, preferiblemente la plusvalía.</p> <p>Ni la participación, ni la contribución constituyen un impuesto en sí: la participación es un gravamen sui generis que corresponde a una retribución que hacen los propietarios de suelos que se han valorizado gracias a decisiones administrativas relacionadas con el ordenamiento territorial. El pago de la valorización, por su parte, corresponde a una contribución, como su nombre lo indica, que deben hacer los propietarios de inmuebles que se han valorizado por la realización de las obras públicas.</p> <p>Los recursos captados por concepto de plusvalía se destinarán a la defensa y el fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a proyectos de reforma urbana, VIS, espacio público, entre otros. En tanto que los recaudos por concepto de valorización servirán para financiar las obras públicas.</p>	

**ARTICULO 168. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.
-CTC-**

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren como de conservación.

- Histórica.
- Arquitectónica.
- Ambiental

Para determinados inmuebles, en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 169. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. -TDCD-

Los Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo serán emitidos por el distrito con la indicación de la zona o subzona Geoeconómica Homogénea Receptora, donde sea permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el distrito deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Las Zonas Receptoras de Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo deberán estar localizadas preferiblemente dentro de las mismas Zonas o Subzonas Geoeconómicas Homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre Zonas Generadoras y Zonas Receptoras de Derechos.

ARTICULO 170. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. -DACD-

Las administraciones municipales y distritales, previa autorización del Consejo Municipal o distrital, a iniciativa del Alcalde, podrán 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, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital 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.

ARTICULO 171. TÍTULOS VALORES REPRESENTATIVOS DE LOS DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. - TVRDACD-

Los títulos 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.

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, expresadas 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.

ARTICULO 172. FONDOS DE COMPENSACIÓN. -C-

Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

ARTICULO 173. TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA. -TI-

Es un instrumento de inversión y uso, cuya filosofía parte del hecho de que existen bienes que no son fácilmente transables, que no rotan y no proporcionan liquidez inmediata, aun cuando sea clara su productividad a mediano y largo plazo.

Es un mecanismo financiero a través del cual las empresas, comprendidas tanto las entidades del sector financiero como las llamadas del sector real. Obtienen recursos provenientes de su propio balance a través de lo que se conoce como movilización o movilización (conversión en títulos mobiliarios) de activos, mediante la emisión de títulos que ingresan a los mercados públicos de valores. La trascendencia del mecanismo entendido como una dimensión de la desintermediación. Radica en el hecho de no incrementar los pasivos toda vez que no implica una operación de endeudamiento para la empresa que busca apalancarse por esta vía.

ARTICULO 174. PAGARES DE REFORMA URBANA. -PRU-

Son títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, con plazos de hasta ocho años, contados a partir de la fecha de su expedición, que corresponderá a la de perfeccionamiento de la tradición del inmueble, redimibles en ocho vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de expedición, devengará intereses sobre saldos deudores, pagaderos por semestre vencido, equivalente al 80% de la valoración porcentual del índice Nacional de Precios al Consumidor, elaborado por el DANE, correspondiente al semestre inmediatamente anterior a la fecha de impuestos de renta y complementarios.

ARTICULO 175. BONOS DE REFORMA URBANA. -BRU-

Las entidades públicas nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales o distritales y sus entidades descentralizadas, que adquieran inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación, podrán pagar su valor o la indemnización, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación denominados Pagares de Reforma Urbana.

El producto de los Bonos podrá gestionarse a la financiación de proyectos de reforma urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de vivienda de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centro de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamientos de basuras y saneamiento ambiental.

ARTICULO 176. BANCOS INMOBILIARIOS O DE TIERRAS. -BI O BT-

Los Bancos de Tierra a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Las entidades, además de las funciones previstas en las referidas norma, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del correspondiente Municipio o Distrito.

ARTICULO 177. FONDOS DE TIERRAS. -FT-

Compra directa por parte de las entidades públicas para controlar el desarrollo urbano y los precios de la tierra, siguiendo un plan preestablecido y normas de desarrollo.

ARTICULO 178. CÉDULAS DE INVERSIÓN. -CI-

Emitidas por una entidad financiera que podrían utilizarse para la compra de casas, para demoler o restaurar, y de tierras dentro de un Plan Integral que incluya en forma paralela la necesaria proyección de ingresos, flujo de fondos, pre-venta, recaudación de cuotas iniciales y programación de obras.

ARTICULO 179. SISTEMA FIDUCIARIO O FIDUCIA INMOBILIARIA. -SF O SFI-

Consistente en que una entidad financiera, se constituya en agente fideicomiso para el desarrollar proyectos específicos de Renovación Urbana. También por medio de un promotor-constructor que organiza la participación de los propietarios de inmuebles, basados en una programación integral y del respectivo estudio de factibilidad económica, para formar con el financiador la figura de fiducia inmobiliaria o lograr que las entidades públicas locales pertinentes contribuyan a la estructuración del proyecto, a través de acciones, tales como: declaratorio de utilidad pública, congelación, estímulos normativos, trato preferencial, definición de obra prioritaria, integración a los Planes Parciales, entre otras.

ARTICULO 180. CRÉDITO CONCERTADO. -CC-

Sistema mediante la modalidad de financiación resultante del concurso económico de suscriptores de cédulas de capitalización, asociación de constructores, propietarios y una entidad financiera.

ARTICULO 181. CUENTAS EN PARTICIPACIÓN. -CP-

Son los aportes que hacen un promotor-constructor, financiador y preferiblemente los propietarios de inmuebles, con una programación de flujos de fondos destinados a la realización de un proyecto y a la posterior proporcional de los rendimientos resultantes.

ARTICULO 182. JOINT VENTURA. -JV-

Acuerdo de tipo asociativo entre un promotor, constructor y financiador, en el cual las partes desarrollan un proyecto hacia una finalidad convenida.

ARTICULO 183. SISTEMA COOPERATIVO. -SC-

Compuesto por propietarios y promotor-constructor o Promotoras de Desarrollo Urbano -PRODU-, con la participación de una entidad financiera.

ARTICULO 184. APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS.

La aplicación de los instrumentos de planeación, gestión y financiación responde a las características de cada uno de los ámbitos del territorio, a los objetivos trazados y las estrategias generales.

OBJETIVOS	INSTRUMENTOS
<p>Compensar a los propietarios de áreas cometidas por tratamiento de conservación ambiental, histórica y arquitectónica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan parcial de conservación. - Unidades de actuación urbanística. - Promotoras de desarrollo urbano. - Compensación en tratamientos de conservación. - Transferencias de derechos de construcción y desarrollo. - Fondos de compensación. - Títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo. - Beneficios y estímulos tributarios. - Plan parcial de conservación. - Plan parcial de conservación.
<p>Financiar la adquisición de inmuebles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan parcial de renovación urbana o redesarrollo. - Plan parcial de mejoramiento integral. - Desarrollo y construcción prioritaria. - Macroproyectos. - Promotoras de desarrollo urbano. - Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

	<ul style="list-style-type: none"> - Reajuste de tierras. - Integración Inmobiliaria. - Reparto de cargas y beneficios. - Titularización. - Participación en plusvalía. - Pagares de reforma urbana. - Bonos de reforma urbana. - Bancos Inmobiliarios. - Fondos de tierras. - Cédulas de Inversión. - Sistemas fiduciario.
<p>Financiar proyectos de reforma urbana, VIS, infraestructura, entre otros.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de Ordenamiento Territorial. - Utilidad pública o interés social. - Promotoras de desarrollo urbano. - Participación en plusvalía. - Bonos de reforma urbana. - Bancos de tierras.
<p>Repartir equitativamente las cargas y los beneficios generados por el Plan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan parcial. - Unidades de actuación urbanística. - Promotoras de desarrollo urbano. - Cooperación entre partícipes. - Compensación en casos de conservación. - Transferencia de derechos de construcción y

	<p>desarrollo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reajuste de tierras. - Integración inmobiliaria. - Utilidad pública o interés social. - Participación en plusvalía. - Contribución por valorización. - Sistema fiduciario.
Intervenciones que no requieren modificaciones de la estructura predial.	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de ordenamiento territorial. - Compensación en tratamientos de conservación y desarrollo. - Transferencia de derechos de construcción y desarrollo. - Enajenación forzosa. - Participación en plusvalía. - Participación por valorización.
Intervenciones que requieren modificaciones de la estructura predial.	<ul style="list-style-type: none"> - Plan parcial de renovación o redesarrollo. - Reajuste de tierras. - Integración inmobiliaria. - Utilidad pública o interés social. - Participación en plusvalía. - Participación por valorización.

CAPITULO XII

NORMAS COMPLEMENTARIAS.

SUBCAPITULO I

DISEÑO DE VIAS Y REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 185. DE LAS VIAS. Toda urbanización debe dar cumplimiento a las norma, establecidas en este Reglamento respecto al sistema vial primario, así mismo todo lo pertinente al sistema de vías secundarias y del espacio público.

PARÁGRAFO UNICO. SECCIONES TRANSVERSALES DE LAS VIAS. Todas las vías tendrán las secciones transversales que se indican a en el plan vial.

ARTICULO 186. NORMAS GENERALES. Para el diseño de las vías y construcción, los urbanizados deberá ceñirse a las siguientes normas:

- ❖ En las intersecciones no se permitirá el desplazamiento de los ejes de las vías continuas.
- ❖ Las intersecciones no podrán tener un ángulo entre ejes inferior a sesenta grados.
- ❖ Se permitirán calles ciegas en las vías locales cuando su función sea facilitar el acceso a un número limitado de lotes y se rematen en un volteadero que permita el viraje de los vehículos.
- ❖ La Oficina de Planeación Municipal, fijará las especificaciones adicionales que sean necesarias para facilitar los requerimientos de diseño y construcción.

ARTICULO 187. NORMAS ESPECIFICAS SOBRE EL SISTEMA VIAL SECUNDARIO. Toda urbanización debe cumplir con las normas que a continuación se estipulan respecto al sistema vial secundario.

Igualmente la línea de propiedad debe coincidir con la línea de construcción y no se permita ninguna clase de voladizo.

Dimensionar el ancho mínimo de las vías peatonales, sus zonas verdes y línea de construcción en lo que se requiere en interiores de conjunto cerrados de vivienda.

ARTICULO 188. REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS. Las especificaciones siguientes se aplicarán a todas las empresas prestadoras de

Servicios Públicos Domiciliarios, sobre el manejo de las redes secundarias dentro del territorio urbano. Todo lo estipulado sobre redes primarias de servicios públicos será aplicable a las redes secundarias.

PARÁGRAFO PRIMERO. UBICACIÓN. La distribución espacial de las redes secundarias de cada empresa se desarrollarán siguiendo el trazado de vías que pertenecen al Plan Vial, y cuando fuere necesario, por las vías locales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ESPECIFICACIONES. Las especificaciones a tener en cuenta por parte de las empresas en la construcción de redes secundarias en suelo urbano, serán las estipuladas por las comisiones de regulación, los reglamentos técnicos o las entidades de orden superior que tengan pronunciamientos sobre normas y especificaciones de diseño y construcción.

PARÁGRAFO TERCERO. CONTROL. Cuando la ejecución de las obras la desarrollen los urbanizadores o constructores, éstas deberán garantizar el cumplimiento de las normas y especificaciones dadas por las empresas de servicios, para cada tipo de red, evitando el incumplimiento de las normas de orden local. Las empresas de servicios realizarán funciones de interventoría a fin de asegurar la adecuada, técnica y segura ejecución de las obras. El tipo de materiales a utilizar en cada tipo de servicio será estipulado por las empresas de servicios, los cuales deberán ser concordantes con las normas ICONTEC, para que se garantice su calidad y durabilidad, luego de instalados.

PARÁGRAFO CUARTO. REDES SOBRE VIAS. La rotura de calzadas para la instalación de redes primarias o secundarias se hará previa autorización de la Secretaría de planeación quien definirá el tipo, espesor, calidad y características propias del material a reponer sobre vía, y las condiciones de colocación a fin de garantizar la calidad y la durabilidad del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO. REGISTRO DE ROTURA EN VIAS. La Secretaría de planeación llevará un registro de las solicitudes de rotura y la ejecución de reposiciones sobre calzada para instalar redes de servicios públicos, con el objeto de llevar un seguimiento de la calidad y durabilidad de las obras.

PARÁGRAFO SEXTO. NORMAS DE SEGURIDAD. Los cortes en vías públicas para cruces o instalaciones se hará de manera mecánica, y la solicitud de ejecución deberá incluir la solución temporal dada al tráfico en la zona afectada, mediante un plan adecuado de contingencia que incluirá señalización adecuada, iluminación y el conocimiento de la autoridad de Tránsito o de quien haga sus veces, para que pueda facilitar y apoyar las labores de control con personal capacitado para esta función, cuando los cruces se ejecuten en vías de alto transitabilidad, o en una hora pico.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. REDES EN SEPARADORES. Cuando la instalación de redes se lleva dentro de los separadores de vías, las empresas que utilicen estas franjas en asocio con el municipio velarán por el mantenimiento, conservación y preservación de ellas. La siembra de vegetación en separadores deberá ser la adecuada para que el sistema no afecte, deteriore o acelere el proceso de envejecimiento de los materiales utilizados.

La Autoridad Ambiental regional recomendará el tipo de vegetación arbustiva acorde con las restricciones en altura y profundidad que tenga cada una de las redes de los sistemas de servicios.

PARÁGRAFO OCTAVO. APROBACIÓN DE DISEÑO. Para la aprobación de los diseños de redes secundarias en proyectos de urbanismo o construcción presentadas ante las empresas de servicios, se deberá exigir como requisito para su estudio, el levantamiento topográfico de los terrenos, referido a las coordenadas geográficas locales materializadas en la ciudad.

PARÁGRAFO NOVENO. REQUISITO PARA VENTAS. Posterior a la ejecución de obras de instalaciones de redes por parte de los urbanizadores, será otro requisito para la entrega de los permisos de venta, la entrega del plano récord de la redes construidas, donde se muestre la localización final de la infraestructura secundaria, referida a las coordenadas geográficas locales, y su demarcación física en el terreno. Los elementos complementarios de cada sistema para su funcionamiento tales como: válvulas, postes, cajas y pozos de inspección, transformadores, armarios, etc. También deberán georeferenciarse tomando como punto el centro geométrico de cada elemento.

PARÁGRAFO DECIMO. DISTRIBUCIÓN Y ORDENAMIENTO DE FRANJAS. Las empresas de servicios públicos se distribuirán de manera equitativa y ordenada las franjas correspondientes a la redes de cada una de ellas, con base en las normas que rijan cada tipo de instalación; en la ciudad consolidada, la distribución, en casos de ampliación de redes, se desarrollará consultando las empresas cuyas redes existentes puedan verse afectadas por dicha aplicación, para determinar de manera conjunta la mejor solución y la previsión de futuras ampliaciones por parte del resto de las empresas. Así también, será la oficina de planeación en conjunto con cada una de las empresas quien determinará la mejor distribución de las redes de cada empresa, utilizando el espacio público correspondiente a la zona verde y andén, tanto en vías del sistema vial como en las vías internas de los barrios y urbanizaciones.

SUBCAPITULO II

NORMAS ESPECIFICAS EN RELACIÓN CON LAS REDES DE

SERVICIOS PÚBLICOS

ARTICULO 189. DE LOS SERVICIOS PUBLICOS. Toda urbanización deberá estar prevista de los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y alumbrado público, con las y especificaciones que hayan adoptado las empresas de servicios públicos y las normas que se enuncian en el presente capítulo.

ARTICULO 190. PROHIBICIÓN DE CERRAR EL ESPACIO PUBLICO. 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 caso de parques y zonas verdes del nivel de barrio que tengan carácter de uso público, el Municipio podrá encargar a las Juntas de Acción Comunal u otras organizaciones civiles sin ánimo de lucro que representen los intereses del barrio, el mantenimiento y dotación siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.

CAPITULO XIII

SANCIONES, VIGENCIA Y DEROGACIÓN

ARTICULO 191. SANCIONES. El cumplimiento de este Reglamento de Zonificación para el municipio de Fonseca, es de obligatorio cumplimiento, su no cumplimiento ocasionará sanciones, las cuales están estipuladas en el Capítulo Quinto del Decreto 1052 de 1998 o del que haga sus veces, en el caso de que este sea derogado total o parcialmente o sea objeto de una revisión o complementación.

ARTICULO 192. VIGENCIA Y DEROGACIÓN. Este Código, entrará en vigencia, a partir de su publicación, una vez sea sancionado por el Concejo

Municipal del municipio de Fonseca, y haya cumplido todos los tramites de Ley, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

CAPITULO XIV

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN EN SUELO DE PROTECCIÓN

ARTICULO 193. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN EN SUELOS DE PROTECCIÓN.

- Proyectos de desarrollo predial.
- Planes de implantación y Planes de Regularización y Manejo.
- Pactos de Borde.
- Planes de Recuperación Morfológica y Ambiental.
- Planes de Mitigación.
- Planes de manejo de Microcuencas.
- Planes de Manejo de Servicios Públicos.
- Planes de manejo para otro tipo de obras públicas.

Cada uno de estos instrumentos de planeamiento contendrá lo relacionado con los permisos ambientales requeridos, bajo los términos que defina la autoridad ambiental para:

- Control de ruido.
- Captación de aguas.
- Manejo de vertimientos.
- Manejo de residuos sólidos.
- Aprovechamiento forestal (sólo de especies exóticas).

Cualquiera de estos instrumentos, cuando se aplique sobre predios con plantaciones forestales de especies exóticas, deberá incluir un Plan de manejo Silvicultural, bajo los términos de referencia que la autoridad ambiental defina. Cuando los predios abarquen extensiones de bosque o rastrojo nativo, distintas de las cesiones de conservación, el instrumento en cuestión incluirá las medidas de prevención o control de incendios, bajo los lineamientos de la Comisión Distrital de Prevención y Mitigación de Incendios Forestales.

ARTICULO 194. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Definidos en el encabezamiento de la Sección 5, los instrumentos de gestión del suelo contemplados por el POMCO son:

- Cesiones y servidumbres.
- Fondo Compensatorio de Restauración.
- Afectaciones.

ARTICULO 195. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.

- Cobro por evaluación y seguimiento.
- Multas y sanciones pecuniarias.
- Acciones populares.
- Zonificación y manejo de la plusvalía.
- Servicios comerciales de la Admón. Distrital.
- Servicios asociaciones al espacio público construido.
- Fondo Compensatorio de Restauración.
- Venta de servicios de la Gerencia del POMCO.
- Tasas retributivas por uso y vertimientos.
- Recursos de inversión de las Localidades.
- Otras fuentes del presupuesto público.
- Exploración de otras fuentes de financiación.

ARTICULO 196. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN.

PARÁGRAFO UNO. Instrumentos de Participación en la Gestión.

- Asociaciones de Usuarios de Microcuenca.
- Reservas de Usuarios de Microcuenca.
- Reservas Naturales de la Sociedad Civil.
- Otras Organizaciones No Gubernamentales. II

PARÁGRAFO DOS. Instrumentos de Control Ciudadano.

- Veedurías ciudadanas.
- Acciones populares y de grupo.
- Acciones de Cumplimiento.

ARTICULO 197. INCENTIVOS PARA LA CONSERVACIÓN.

PARÁGRAFO UNO. Manejo de los avaluós catastrales y comerciales.

PARAGARAF0 DOS. Incentivo sobre el impuesto predial.

PARÁGRAFO TRES. Bolsa de incentivos para las comunicaciones del borde urbano.

PARÁGRAFO CUATRO. Otros incentivos por desarrollar.