

**PROYECTO DE ACUERDO No.008 del 2002
(Agosto 11)**

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL(E.O.T.M) DEL MUNICIPIO DE TOGÜÍ, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

El Concejo Municipal de Togüí en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial las conferidas en la ley 388 de 1997 y:

CONSIDERANDO:

- 1.- Que el Esquema de Ordenamiento Territorial, hace parte del proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.
- 2.- Que el municipio de Togüí no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integración de su territorio.
- 3.- Que la Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388¹ de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 estableciendo la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

1/. Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

4.- Que el Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal POTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

5.- Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de **TOGÜI, EOTM**, se convierte en instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal.

6.- Que el proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente al contenido del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, en la primera parte o componente general, en primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; en segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

La segunda parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

La tercera parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario; de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

La parte cuarta establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio.

En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal**.

Por último se presenta una relación de los anexos gráficos compuestos por los mapas y planos que hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de **TOGUI**.

7.- Que se hace necesario adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, definir los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, establecer las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y plantear los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio.

ACUERDAN:

ARTICULO 1: Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Togúí, consignado en las siguientes partes: títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

PARTE I

COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2: El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: El esquema de Ordenamiento territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 4: El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantó bajo los principios de:

- a- Coordinación administrativa e interinstitucional
- b- Participación social
- c- Equidad
- d- Sostenibilidad
- e- Competitividad

- f- Equilibrio del desarrollo territorial
- g- Función social y ecológica de la propiedad
- h- Prevalencia del interés público sobre el interés particular
- i- Distribución equitativa de las cargas y beneficios

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 5: El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por.

- a- Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b- Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representados por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c- Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a- Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- b- Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación especial del municipio con su contexto regional.
- c- Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- d- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación del Municipio.
- e- Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- f- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- g- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.

- h- Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 7: Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal en Toguí, la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a- Adecuación de la oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
- b- Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
- c- Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d- Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e- Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- f- Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.
- g- Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 8: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 9: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 10: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

METODOLOGÍA

ARTICULO 11: El proceso de formulación y ajuste de Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes o autoridades ambientales.

SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 12: Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL

ARTICULO 14: Para contribuir en la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTICULO 15: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo).

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16: Como acciones prioritarias para la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a- La divulgación amplia y efectiva del Estudio.
- b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

CONTENIDO ESTRUCTURAL

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17: El municipio de Togüí se encuentra en el Centro del Departamento de Boyacá y hace parte de la provincia de RICAURTE. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 18: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa División Política Municipal.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 19: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal y el sector rural que comprende las veredas: Tablón, Manga, Garibay, Gachanzucá, Hatillo, Carare, Suárez y Ulloa, Funcial y Centro.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 20: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Togüí el suelo se clasifica como suelo urbano y suelo rural y se delimitan como aparece en el mapa respectivo.

SUELO URBANO

ARTICULO 21: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el **EOTM**, le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Mapa sector urbano.

SUELO RURAL

ARTICULO 22: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. Mapa de clasificación general del territorio.

ÁREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

ARTICULO 23: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrá en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 24: Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tengan alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que presenten **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas.

Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 25: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

ARTICULO 26: USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

ARTICULO 27: USO COMPLEMENTARIO: Corresponde a las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 28: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes.

ARTICULO 29: USO PROHIBIDO: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 30: PROTECCIÓN: Corresponde las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 31: CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 32: REVEGETALIZACION: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas.

ARTICULO 33: REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 34: AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos.

ARTICULO 35: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite. (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo).

ARTICULO 36: PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área. (menos de 0,2 unidades de gran ganado por Ha²).

ARTICULO 37: PASTOREO SEMINTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. 1 unidad de gran ganado por Ha.

ARTICULO 38: MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.

ARTICULO 39: COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

Nivel I local básico: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeñas escalas, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

Nivel II local principal: actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares. (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

ARTICULO 40: SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

ARTICULO 41: RECREACIÓN: Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público. Actualmente existe el sitio de la Piscina Natural sobre el río Pómecca en la entrada al Municipio de Toguí (Casco Urbano). El municipio deberá contratar los estudios pertinentes para la implementación de un complejo recreacional que atienda con servicios de hospedaje a nivel de cabañas, restaurante, piscinas, baños sauna y turco, campos deportivos para la práctica de todos los deportes.

ARTICULO 42: TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada. Autorizar al Alcalde para que contrate los estudios del proyecto de rutas eco-turísticas, en el cual se tenga en cuenta toda la infraestructura necesaria para la atención al turista.

ARTICULO 43: RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas
2. **Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

En el municipio de Toguí se destinarán áreas del sector rural para la construcción de condominios para el fomento de la recreación y el turismo, como son El Mirto, Garibay, Manga, y sectores aledaños al río Uvaza, siempre que se sometan a las normas sobre áreas de protección y conservación. En estos casos el municipio a través de la oficina de planeación expedirá los términos de referencia de acuerdo con cada solicitud.

ARTICULO 44: RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas
2. **Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 44. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: El municipio destinará dentro de los lotes ubicados en la zona de desarrollo urbano, los que crea convenientes para adelantar programas de vivienda de interés social para los habitantes de escasos recursos. Para esto el alcalde presentará proyecto de acuerdo al concejo municipal, previo concepto de la oficina de planeación, el cual dará su aprobación o rechazo, agotando los debates respectivos. Dentro del concepto de vivienda de interés social quedan incluidos los programas de vivienda denominada RESERVA CAMPESINA que consiste en soluciones habitacionales para los pobladores del sector rural que deben desplazarse hasta el casco urbano por diferentes motivos. En todo caso el municipio establecerá los mecanismos para selección de las alternativas, y de los beneficiarios.

PARTE II

COMPONENTE RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 45: Corresponde a las áreas del municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano

ARTICULO 46: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. Su uso y explotación se regirá por el siguiente reglamento, el cual solo podrá ser modificado en casos absolutamente necesarios y teniendo en cuenta todas las instancias de participación de acuerdo con la ley de Ordenamiento Territorial:

REGLAMENTO DE USO DEL SUELO RURAL

ÁREAS DE CONSERVACIÓN

Bosque Protector

Corresponde a las áreas mostradas en el mapa de uso recomendado con las letras (BP) con su respectivo color convencional, las cuales ameritan ser protegidas, mantenidas y recuperadas en los lugares en los cuales hay una seria intervención por labores agropecuarias. Estas zonas se caracterizan por presentar bosque nativo.

Uso Principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Usos Condicionados: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, lotes para construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

Áreas Periféricas a Nacimientos y Cuerpos de Agua.

Corresponden a las áreas identificadas con las letras (PNR) perteneciente a las rondas hídricas, nacimientos de agua y cauce de ríos y quebradas. Estas áreas se pueden ver en el mapa de uso recomendado; el ancho se ha especificado en el texto del uso recomendado, y el ancho especificado para los diferentes casos es el siguiente:

* Fincas con área entre 3 y 7 hectáreas 7 metros

*Fincas con área entre 7 y 15 hectáreas 15 metros

*Fincas con área mayor de 15 hectáreas 30 metros

*Para los ríos Toguí, Uvaza, Pescadero y Pómeca el área de conservación será de 30 metros a lado y lado de las riberas.

*Para lagunas, el área de conservación será de 100 metros a partir del perímetro.

*Para nacimientos y aljibes el área de conservación será de 50 metros a la redonda.

Uso Principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de las mismas.

Usos Compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos Condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos.

Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

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

Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos

Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de agua entre la superficie y el subsuelo. Para el municipio de Togüí estas áreas se han delimitado con las letras (IRA) en el mapa de uso recomendado y corresponden a zonas constituidas por rocas de alta porosidad permeabilidad las cuales sirven de zonas de recarga de acuíferos libres confinados y semiconfinados.

Uso Principal: Forestal protector con especies nativas.

Usos Compatibles: Actividades agro silvo culturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.

Usos Condicionados: Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

Usos Prohibidos: Plantación de bosques con especies forestales, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

Áreas para Protección de la Fauna

Son aquellas áreas que se deben proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre. Estas zonas para el municipio de Togüí se han determinado, igualmente con las definidas para bosque protector en el mapa de uso recomendado con las letras (APF) localizados en las veredas de Hatillo, Carare, Garibay.

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

Uso Compatible: Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica.

Uso Condicionado: Construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.

Uso Prohibido: Caza, pesca y captura.

Áreas de Amortiguación de Zonas Protegidas

Corresponden a las áreas aledañas a la zona de protección, las cuales requieren de un manejo especial con el fin de evitar alteraciones que afectan el área de protección de bosque protector. Estas áreas identificadas con las letras A.M. Las áreas se localizan en las veredas de Suárez Ulloa, Hatillo, Carare y Garibay como se muestra en el mapa de Uso Recomendado.

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

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica o investigación controlada.

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

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

CATEGORÍAS DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN

Distritos de Conservación de Suelos y Restauración Ecológica

Corresponde a aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro ya sea natural o antrópico, diferente a la explotación minera que justifiquen su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción. Estas áreas se muestran en el mapa de uso recomendado y se encuentran localizados en la vereda de Carare e identificados con las letras (CRE)

Uso Principal: Conservación y restauración ecológica.

Usos Compatibles: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Usos Prohibidos: Aquellos que generaran deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala, rocería, minería, industria y usos urbanos.

Áreas de Recreación Ecoturística

Son aquellas áreas que por factores ambientales, y sociales pueden constituir modelos de aprovechamiento racional de los recursos naturales destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo urbano o rural. Estas áreas corresponden a las áreas planas y de media pendiente aledaña a las riveras de los ríos Uvaza, Pomeca y Togúí.

Uso Principal: Recreación pasiva.

Usos Compatibles: Actividades campestres, diferentes a vivienda.

Usos Condicionados: Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

Usos Prohibidos: Todos los demás incluidos los de vivienda campestre.

Estas cotas áreas se muestran en el mapa de uso recomendado identificados con las letras (A.R.E).

Áreas Agropecuarias Tradicionales

Estas zonas están descifradas con las letras (sat) y corresponden a las zonas destinadas para cultivos tradicionales de café, caña, maíz, pastos, estas áreas tienen el mayor rango de pendiente y se encuentran localizadas heterogéneamente a lo largo y ancho del territorio municipal.

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

Usos Compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales, con fines de construcción.

Usos Agropecuarios Semi-mecanizados o Semi-intensivos

Estos suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizada por un relieve plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva, superficial a moderadamente profunda, se proponen para ser utilizados en cultivos de caña, café, frutales; en estos suelos pueden permitir una mecanización controlada semi-intensivo.

Uso Principal: Agropecuario tradicional o semi-mecanizado y forestal. Se debe deducir como mínimo el 15% del premio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

Usos Prohibidos: Usos urbanos, y suburbanos, industriales y lotes con fines de construcción de vivienda.

Suelos de Uso Agropecuario Mecanizado o Intensivo

Comprende los suelos de alta capacidad agrícola, en los cuales se pueden implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundaciones.

Estas áreas se identifican con las letras (Asmi) y se muestran en el mapa de uso recomendado.

Uso Principal: Agropecuario mecanizado, o altamente tecnificado y forestal.

Se deben dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la falla ambiental.

Usos Compatibles: Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural.

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

Usos Prohibidos: Centros vacacionales, usos urbanos, y suburbanos industriales y lotes con fines de construcción de vivienda.

Suelos Susceptibles a Actividades Mineras

Corresponden a las zonas con potencialidad para la extracción de materiales especialmente para construcción. Estas zonas se encuentran identificadas con las letras (Min).

Los usos de estos suelos deben ser condicionados y estar sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental en lo de su competencia.

7.2.1 Áreas Recreacionales

Pertenecen a aquellas áreas del municipio donde el medio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y turismo dadas sus características. Estas áreas están identificadas con las letras (REC). De acuerdo con las expectativas surgidas del desarrollo turístico y dadas las condiciones favorables en la generalidad del territorio municipal por su topografía y clima, estas áreas se podrán expandir previo concepto de la oficina de planeación sustentado en un documento técnico acorde con las posibilidades de uso potencial del suelo.

Uso Principal: Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, turismo y similares.

Usos Compatibles: Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los principales.

Usos Condicionados: Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales urbanos y suburbanos.

La construcción de complejos turísticos y hoteleros deberán cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental del municipio.

Áreas con Amenazas Geológicas y Naturales

Estas áreas se muestran en el mapa de amenazas relativo y corresponden a áreas con riesgo alto las cuales no son recuperables y requieren de un manejo especial. Hace referencia al deslizamiento ubicado en la vereda Suárez Ulloa, al deslizamiento en la escuela de la vereda Carare, Manga, FUNCIAL, Cañón del zaque..

Uso Principal: Protección, recuperación morfológica, investigación, realización de obras civiles para la mitigación del riesgo.

Uso Compatibles: Construcción de obras civiles para mitigación del riesgo.

Usos Condicionados: Pastoreo, actividades agrícolas.

Usos Prohibidos: Viviendas, obras de infraestructura, minería a cielo abierto y subterráneo.

COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 47: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 48: ZONA URBANA: Comprende el área delimitada por el perímetro urbano.

ARTICULO 49: PERÍMETRO URBANO: De conformidad con el artículo 4 de la Ley 12 de 1982, el perímetro urbano fue delimitado con la aprobación de la comisión técnica integrada por representantes del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", Seccional Catastro de Boyacá.

ARTICULO 50: Adoptase el perímetro sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los suelos y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de Togúí es el determinado por la zona urbana y la zona de expansión urbana de acuerdo con el mapa No. 21

ARTICULO 51: El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana.

SUELO URBANO

ARTICULO 52: CONCEPTO: Es la superficie de terreno donde se asientan diferentes grupos poblacionales, que de acuerdo con procesos históricos y tradicionales culturales, ocupan parcelas destinadas a soportar las diferentes actividades urbanas, dependiendo en algunos casos de reglamentaciones urbanísticas geomorfológicas de la ciudad, determina el carácter urbano o no urbano de una porción determinada de tierra.

ARTICULO 52: Podrán hacer parte del suelo urbano aquellas áreas desarrolladas mediante acción de urbanización incompletas, que no presentan riesgo para los habitantes y que en consecuencia puedan ser incorporados mediante procesos de mejoramiento.

ARTICULO 53: El perímetro Urbano del municipio de Togúí se caracteriza por estar ubicado en el piso térmico templado y cerca de la rivera de los ríos Ubaza y Toguí, con una topografía ligeramente ondulada.

PERIMETRO URBANO MUNICIPIO DE TOGUI

ARTICULO 54: El perímetro urbano del municipio se determinará por las coordenadas planas:

NORTE: X= 1.148.387
ORIENTE: Y= 1.062.438
SUR: X= 1.147.991
OCCIDENTE: Y= 1.061.807

Y la línea descriptiva que a continuación se detalla:

ARTICULO 55: El sector urbano esta conformado por los siguientes sectores,

- **Actividad residencial consolidada:** Corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrollada bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.
- **Actividad residencial en consolidación:** Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.
- **Actividad mixta:** Corresponde a las áreas donde se lleva a cabo más de una actividad; por ejemplo vivienda - comercio, vivienda - institucional, vivienda - comercio - institucional.
- **Actividad institucional consolidada:** corresponde a las áreas donde se desarrollan todas las actividades de tipo administrativo y de servicios de las diferentes instituciones localizadas en Toguí.

SUELO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

ARTICULO 56: CONCEPTO: Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de la quebradas y bosques nativos; para el municipio de Toguí es la zona de la parte alta de las veredas de Carare y el Hatillo (ver mapa No.14).

EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 57: CONCEPTO: Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectiva que trascienden, por tanto, los limites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano de ESPACIO PUBLICO.

ARTICULO 58: El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas y rurales no podrá ser variado sino por el Concejo, a iniciativa del alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de igual características.

ARTICULO 59: Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso. Goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 60: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes, y servicios comunales.

Así mismo, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

ARTICULO 61: Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar las obligaciones de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los reglamentos y acuerdos del Concejo.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo estudio.

PARÁGRAFO: Los espacios integrantes del espacio público según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 62: El sistema vial que integran la red malla que permite la intercomunicación vial al interior y exterior del municipio, hace parte de este el sistema vial urbano y el sistema vial rural. Ver plano vial Rural y Urbano.

ARTICULO 63: El sistema vial Municipal esta conformado por:

- 1.- vías intermunicipales
- 2.- vías locales urbanas
- 3.- vías locales rurales

Ver mapa vial municipal.

PLAN VIAL URBANO

ARTICULO 64: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano de Plan vial. Las vías existentes en el municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales o intermunicipales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

PARÁGRAFO 1: Las vías del plan vial del municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determinen el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al plan de desarrollo.

PARÁGRAFO 2: Las partes de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existentes sin los anchos previstos en este acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria o se planteen nuevas edificaciones para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 65: Toda Urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integra a la malla vial actual y a la propuesta en el plan vial, asegurado el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

Vía vehicular ancho mínimo 6mts.

Vía peatonal ancho mínimo 2.5mts.

ARTICULO 66: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionados anteriormente, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas.

ARTICULO 67: Adicional a las anteriores cesiones, y cuando el predio a desarrollar, este afectado por vías del plan vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indica la ley.

ARTICULO 68: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial. Se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b- Por Expropiación según lo determinado por la ley.
- c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARÁGRAFO: La adquisición de estos terrenos se ajustara al orden de prioridades, que establezca la administración para la realización de las obras.

ARTICULO 69: Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización, de acuerdo al estatuto de valorización vigente.

ARTICULO 70: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las Vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas.

ARTICULO 71: La administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área Urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a- Cantidad y flujo de tráfico
- b- Ancho de vías y características de su diseño
- c- Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- d- Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal

NOMENCLATURA

ARTICULO 72: La Alcaldía Municipal por intermedio de la oficina correspondiente asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano propuesta vial y nomenclatura.

PARÁGRAFO: La fijación de la nomenclatura es un oficio de la correspondiente organización de la Alcaldía Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio Urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando estas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 73: Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizan como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos. Para el municipio de Togüí se propende la creación de un parque recreacional según proyecto presentado.

SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 74: Los servicios públicos domiciliarios son aquellos que reciben las personas en su domicilio y que sirven para satisfacer las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población.

Estos servicios pueden ser prestados por el estado directamente, por la comunidad organizada, o por los particulares; la prestación está bajo el control, regulación y vigilancia del Estado (Art. 365 de la Constitución Política Nacional.)

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTICULO 75: TAMAÑO DEL LOTE: Dentro del territorio Municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los establecidos: Área 120 Metros cuadrados, Frente = 6 Metros lineales. Los predios con áreas o frentes menores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la elaboración de este Esquema de ordenamiento Municipal, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 76: DENSIDAD MAXIMA: Se expresa en número de vivienda por unidades de área, (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima.

ARTICULO 77: REVEGETACION OBLIGATORIA: Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores se establece un porcentaje del área con ese fin. Para tal fin se contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutada simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 78: OPCIONES DE INTERACCIÓN: Dentro de los predios ya edificados a la creación y aprobación de este Esquema de Ordenamiento; las construcciones aprobadas se podrán acometer, previa obtención de la respectiva licencia de construcción para los casos (a, c y d) las siguientes obras:

- a) **Restauración:** En construcciones de valor histórico reconocido (conservación Arquitectónica.)
- b) **Reparaciones y mantenimiento general:** Que no alteren en lo absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características del inmueble.
- c) **Reformas y Adecuaciones:** Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas, ni fachadas, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
- d) **Ampliaciones:** Que cumplen con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 79: ALTURA MAXIMA: Se establecen como altura máximas de construcción en el Municipio las siguientes:

- a) Un Piso _____ a cumbre 5.00mts
- b) Un piso y altillo _____ a cumbre 5.50mts
- c) Dos pisos _____ a cumbre 6.50mts
- d) Dos pisos y altillo _____ a cumbre 8.00mts

Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros Elementos utilitarios o decorativos deberán incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARÁGRAFO: Para las instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura de cumbrera, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina competente.

ARTICULO 80: AISLAMIENTOS: Se determinan para todos los sectores de la parte urbana, y tendrán el carácter de mínimos.

- a) **De predios vecinos:** Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.
- b) **De vías locales:** Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.
- c) **En las Edificaciones:** Donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zonas duras a continuación del andén, hasta un máximo de 50%. No podrán ser ocupados por construcciones.
- d) **En caso de viviendas:** Unifamiliares o bifamiliares solo podrá albergar un sitio de parqueo o descubierto.
- e) **De vías del Plan Vial:** Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.
- f) **Posteriores:** Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.
- g) **Entre edificaciones en el mismo predio:** Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 81: EMPATES: Cuando se desarrolle construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos.

Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los paramentos y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamiento o normas que lo modifiquen.

Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector existentes con anterioridad a la sanción del presente acuerdo en los cuales se exige aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

Aislamiento lateral o posterior: un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector.

Voladizos: Sobre vías un metro serán los máximos.

Laterales: Los indicados serán los máximos - no se permiten dentro de los aislamientos.

Posteriores: Los indicados: no se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

Patios: Para unifamiliares y bifamiliares área mínima de 9 mts² - lado mínimo 3 mts.

CERRAMIENTO DE PREDIOS: Todos los predios dentro del Municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre propietarios.

En el sector urbano: hacia las vías cerramientos transparentes en un 90% hacia:

Otros predios: con muros de altura de 2.25 Mts.

En el Sector rural: cercas transparentes - arborización en linderos.

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación.

ARTICULO 82: PUESTO PARA VEHÍCULOS: deberán ubicarse dentro del -predio pueden ser cubierto al aire libre, deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse dentro de sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares o de otros usos.

ARTICULO 83: LICENCIAS: La oficina de Planeación expedirá permisos o licencias para adelantar cualquier actividad en las zonas urbanas y rural del municipio así:

1. **Licencia de Construcción:** Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. **Licencia de demolición de edificaciones.**
3. **Licencia para obras de urbanización o parcelación:** Es el permiso para iniciar obras en un predio.

PARÁGRAFO: Para la expedición de la licencia de construcción de cualquier obra, el municipio debe certificar que ésta cumple con todos los requisitos exigidos en las **NORMAS SISMO RESISTENTES** vigentes, basado en los planos y memorias de cálculo presentados por el solicitante. En caso de no cumplir con este requisito, el municipio negará rotundamente la construcción de la obra.

ARTICULO 84: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las Empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 85: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 86: AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO: Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación o la Alcaldía deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas.

ARTICULO 87: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO: Para obtener la licencia de funcionamiento el interesado debe realizar lo siguientes trámites:

- a) Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal o en su defecto ante la Alcaldía pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial inmueble donde esta localizado el local y el paz y salvo de industria y comercio.

- b) Presentar la licencia de construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación si es antigua y se solicita cambio de uso.

- c) Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas si las hay para el funcionamiento del uso solicitado.
- d) Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la licencia de funcionamiento la cual tendrá una vigencia de un (1) año con vencimiento a treinta y uno (31) de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar. Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

ARTICULO 88: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa presentación de la licencia anterior al paz y salvo de industria y comercio y el recibo del impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por entidades pertinentes.

ARTICULO 89: LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANISMO. Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal o en su defecto la Alcaldía Municipal fija las normas urbanísticas de construcción, densidades, cesiones, obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadora de servicios públicos y de las Entidades que exigen este acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador..
Mediante resolución de la Junta de Planeación se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo visto bueno de la Secretaria de las Obras Públicas o de la Alcaldía Municipal o a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La licencia podrá autorizarse por etapas, Siempre y cuando cada etapa cumpla con las cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las Obras: Una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de Servicios Públicos se procederá a recibir el Plano Topográfico y definitivo de la urbanización, las áreas de cesión obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien la recibirá a través de la Personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las autoridades correspondientes.
5. Permiso de Ventas: El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compra venta o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal o Alcaldía. Este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%) medido a través de la inversión actualizada.

PARÁGRAFO: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la licencia de urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de la ley.

ARTICULO 90: Para cumplir lo fijado en el artículo anterior el interesado o propietario deberá ejecutar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de Urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres copias de

Plano topográfico de localización apropiada.

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal teniendo en cuenta como lineamientos de Referencia los establecidos en el presente estatuto, conceptuarán Sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el original del plano topográfico ajustado a coordenadas de IGAC, y foto reducción en escala 1:5000 y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad de predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo de impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación o Alcaldía Municipal.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
4. Para obtener la licencia de Urbanizador, se debe presentar el proyecto completo en la Oficina de Planeación (Planos Urbanísticos,

diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de cesión) junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de servicios otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuesto aprobados. Con la licencia de construcción de las obras de urbanismo se podrá solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

PARÁGRAFO: El Proyecto presentado tendrá una vigencia de (2) dos años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 91: Son instancias de gestión del Plan:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por la secretaria del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora el ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c- La oficina o secretaria de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d- La Junta Municipal de Planeación.
- e- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 92: Son instancias de participación:

- a- El Concejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo

establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

- b- Se creará un comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

SANCIONES

ARTICULO 93: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupan de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 95% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

PARÁGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de esta multas ingresará al Tesoro Municipal:

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículo 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

PARÁGRAFO 2: Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de 10 salarios mínimos diarios legales.

ARTICULO 94: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 95: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

ARTICULO 96: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación o quien haga sus veces, la forma de transferir los

derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 97: El Alcalde, de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 98: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando de presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgo para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 99: Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 100: Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales que haya lugar.

ARTICULO 101: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso; autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 102: Siempre que se impongan medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstengan de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 103: La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 104: REQUISITOS DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación o quien haga sus veces, previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías:

- a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscan la economía, cumplan el mismo propósito y se ejecuten al sistema actual.
- b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

- c. En cualquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras del los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

DISPOSICIONES GENERALES

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 105: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Togúí.

ARTICULO 106: Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

EL PRESENTE PROYECTO DE ACUERDO ES PRESENTADO AL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL, EN LAS SESIONES ORDINARIAS DEL MES DE AGOSTO DE 2002. POR RUBEN DARIO POVEDA RIVERA, ALCALDE MUNICIPAL.