

**PROYECTO DE ACUERDO No.----- de 1999
(Noviembre de 1999)**

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE CLASIFICAN Y DETERMINAN LOS USOS DEL SUELO Y SE ESTABLECEN LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES Y PLANES PARCIALES

El honorable Concejo Municipal de Turmequé Boyacá en uso de sus atribuciones legales en especial las conferidas en los numerales 7º y 9º del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y la ley 388 de 1997, en particular el artículo 25, y

CONSIDERANDO

1. Que es necesario para el municipio contar con un reglamento de usos del suelo del territorio.
2. Que se hace necesario dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.
3. Que es necesario orientar y armonizar las acciones derivadas de la planificación municipal regional y sectorial.
4. Que es necesario fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades.
5. Que de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 338 de 1.997, la Corporación Autónoma de Chivor – CORPOCHIVOR – emitió la Resolución No. 306 de 1999, sobre determinantes ambientales y que por tanto el municipio debe organizar el uso de su territorio acorde a los lineamientos ambientales definidos.

ACUERDA

ARTICULO 1: Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal - EOTM - para el municipio de Turmequé, consignado en los siguientes títulos, capítulos, artículos y

parágrafos. Hacen parte integral del mismo, el documento soporte, los programas, subprogramas y proyectos, así como los mapas, planos, gráficos y tablas.

TITULO I

COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

Capítulo I

PRINCIPIOS, POLITICAS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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.

1. Principios Básicos del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal

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

- Coordinación administrativa e interinstitucional
- Participación social
- Equidad
- Sostenibilidad
- Competitividad
- Equilibrio del desarrollo territorial
- Función social y ecológica de la propiedad,
- Prevalencia del interés público sobre el interés particular
- Distribución equitativa de las cargas y beneficios

2. 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. Mejorar las 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. Preservar el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c. Generar desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

3. Objetivos del Esquema de 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 espacial 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 regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
 - e. Definir 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.

4. Estrategias del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal

ARTICULO 7: Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal 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. Identificación de las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- d. Localización de los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- e. Estimulación de la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- f. Otorgamiento de facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Esquema.

- g. Establecimiento de los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Esquema.

5. Instrumentos del Esquema de Ordenamiento Territorial

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 documentos, planos, mapas y gráficas, 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 implementación del Esquema.

Metodología

ARTICULO 11: El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia han establecido las entidades competentes y sobre los cuales se basó la formulación del presente Esquema.

El Sistema de Información Municipal

ARTICULO 12: Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se faculta al Alcalde para crear el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los

estudios del análisis territorial.

De igual manera se faculta al Alcalde para realizar la gestión necesaria con entidades territoriales y Nacionales, tendientes a la automatización de los datos que conforman este Esquema y de toda la información relacionada con la gestión municipal, así como la consecución de equipo y software para dicho efecto

Instrumentos Financieros

ARTICULO 13: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar a los Planes de Inversión de los Planes de Desarrollo Municipal que se proponga durante el período de vigencia del Esquema (9 años). Su ejecución debe realizarse mediante el Programa de ejecución a través del presupuesto municipal, acorde con las disponibilidades presupuestales de cada periodo fiscal.

Instrumentos de Participación y Control Social

ARTICULO 14: Para contribuir a 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 periodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo), los cuales deben formar parte de los planes de desarrollo posteriores.

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 Esquema.
- 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.

Capítulo II

CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

1. Articulación con el Contexto Regional

ARTICULO 17: El municipio de Turmequé se encuentra al sur del departamento de Boyacá y hace parte de la provincia de Marquéz. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

2. Jurisdicción del Territorio Municipal

ARTICULO 18: El territorio municipal esta conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los limites que se presentan en el Mapa No. 1 base del IGAC (1998), utilizado para la cartografía del esquema.

3. 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 (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector o suelo rural que comprende las veredas: Rinchoque, Rosales, Volcan Blanco, Teguanegue, Chiratá, Chinquira, Páscata, Pozo Negro, Joyagua, Jaraquira. Juratá, Siguineque, y Guanzaque las cuales se encuentran localizadas en el mapa No 2 División Político Administrativa.

4. Clasificación y Zonificación General del Territorio Municipal

ARTICULO 20: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Turmequé el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural.

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, conforme con el Acuerdo Municipal No. 036 de 1997.

Suelo de Expansión Urbana

ARTICULO 22: Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano definidas en el Mapa No.39 Propuesta Zonificación de Usos del Suelo Urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez se haya cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo.

Suelo Rural

ARTICULO 23: 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 explotación de recursos naturales, los cuales se identifican en el Mapa No. 1 Base Topográfica y Mapa No. 2 División Político Administrativa. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana que finalmente se apruebe y los límites municipales.

Áreas con Régimen Territorial Especial

ARTICULO 24: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental. Para el caso de Turmequé, se consideran como áreas con régimen territorial especial:

- a. La zona histórica ubicada en el centro urbano y que se identifica en el mapa No. 39 Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo Urbano, regida por disposiciones reglamentarias del nivel nacional (Ministerio de Educación decreto No 1940 de 1989 por el cual se declara Monumento Nacional un sector del municipio de Turmequé) el

cual forma parte del presente acuerdo en el Anexo No. 4 de normas.

- b. La zona definida como Páramo de Castillejo, que por su importancia hídrica se constituye en fuente fundamental de vida para la población, zona que se determina en los Mapa No. 33 ecosistemas estratégicos y Mapa No. 40 Propuesta de Zonificación de uso del suelo rural.

Áreas de Riesgo y Amenazas Naturales

ARTICULO 25: 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 tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres por razones de vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa No. 5 Amenazas de la Zona Urbana y el Mapa No. 29 Amenazas Zona Rural.

Capítulo III

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO EN GENERAL

1. Clasificación General de los Usos del Suelo

ARTICULO 26: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores y subzonas delimitadas y descritas en el Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos. Estos usos se asignan de acuerdo con la potencialidad del suelo definida en el estudio técnico parte de este plan y que se resume en el cuadro No. 1 del presente acuerdo. En el cuadro mencionado se presenta el símbolo utilizado en el Mapa No. 31 Uso Potencial del suelo y se asigna a cada una de las zonas, los usos que se definen en los artículos siguientes.

ARTICULO 27: 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 28: USO COMPATIBLE Comprende las actividades compatibles con el uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 29: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Estas actividades sólo 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 y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad. En este caso se encuentran las áreas amenazadas con deslizamientos y procesos de remoción en masa, en las cuales se prohíbe la ubicación de viviendas o equipamiento rural.

ARTICULO 30: USO PROHIBIDO Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos de un área con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación o que entrañen grave riesgos de tipo ecológico y social. En este caso se consideran los usos dados por habitantes de la zona urbana en relación con la cría de cerdos en solares interiores, violando normas de Código Sanitario Nacional, así como el uso agropecuario dado a sectores del Páramo de Castillejo.

2. Actividades Socio - económicas

ARTICULO 31: PROTECCION: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles que se ubican en el Mapa No. 33.

ARTICULO 32: CONSERVACION: 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 como el Páramo de Castillejo y zona Histórica ubicados en los mapas No. 39 y 40 Propuestas de Zonificación de Uso de los Suelos Urbano y Rural.

ARTICULO 33: REVEGETALIZACION: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de esta las practicas que faciliten la regeneración natural. Hacen parte de estas zonas, las previstas en el Mapa No. 40 Propuestas de Zonificación de Uso del Suelo Rural.

ARTICULO 34: REHABILITACION: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse. Hacen parte de estas zonas, las previstas en el Mapa No. 40 Propuestas de Zonificación de Uso del Suelo Rural.

ARTICULO 35: AGRICULTURA CON TECNOLOGIA APROPIADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y practicas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos. Corresponde a las zonas cuya actividad se encuentra referenciada en el Cuadro No. 1 y que se ubican en el Mapa No. 31 Uso Potencial.

ARTICULO 36: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el 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). Corresponde a las zonas cuya actividad se encuentra referenciada en el Cuadro No. 1 y que se ubican en el Mapa No. 31 Uso Potencial.

ARTICULO 37: 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 Ha).

ARTICULO 38: MINERIA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo. Las zonas aptas para minería se encuentran en el Mapa No. 41 Propuesta de Proyectos Ambiental y Económico.

ARTICULO 39: COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña, mediana y gran escala definidos en el Cuadro No. 1.

- a. **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 pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías y locales con actividades similares.
- b. **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.
- c. **Nivel III subregional:** actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia subregional. Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o

perturben a la población residente. Tales como centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

ARTICULO 40: INDUSTRIAL Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto que se ubican en el mapa No. 39 Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo Urbano.

ARTICULO 41: SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura).

ARTICULO 42: RECREACION Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público. Estas zonas se identifican con los espacios recreativos ubicados en las escuelas urbanas y rurales y parques identificados en el Mapa No. 39 Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo Urbano.

ARTICULO 43: TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada. Se define en el Cuadro No.1. Para estos efectos, se faculta al alcalde para crear la dependencia o generar las instancias que diseñe, ejecute y coordine todas las actividades turísticas del Municipio.

ARTICULO 44: 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:

- a. Individual: construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas
- b. Agrupación: construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

PARAGRAFO 1: Todas las construcciones residenciales campestres estarán sujetas a los determinantes ambientales resolución 306 de Julio 1999 expedidos por CORPOCHIVOR y las demás normas reglamentarias.

ARTICULO 45: 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:

- a. Unifamiliar y Bifamiliar: construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas
- b. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o mas familias en lote individual o en agrupación.

3. Sistema Municipal para la Prestación de los Servicios Sociales

ARTICULO 46: Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria, se organizan como un sistema conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible, la cual se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

4. Sistema Municipal para la prestación de los Servicios Domiciliarios

ARTICULO 47: Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo publico, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible, la cual se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

5. Sistema Municipal de Equipamientos Colectivos

ARTICULO 48: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación deben alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible, la cual se incluye en el programa de ejecución del EOTM armonizando con el PDM.

6. Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social

ARTICULO 49: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda urbana y rural en coordinación con el gobierno nacional y departamental.

7. Sistema Vial Municipal

ARTICULO 50: El sistema vial municipal esta conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de este, el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

ARTICULO 51: El Sistema Vial Municipal esta conformado por: 1. Vías Intermunicipales que lo cruzan 3. Las vías locales principales y secundarias identificadas en el Mapa No. 13 y 15 Red Vial Urbana y Red Vial Rural.

TITULO II COMPONENTE RURAL

Capítulo 1 ZONIFICACION DEL SUELO RURAL

ARTICULO 53: SUELO RURAL. Corresponde a las áreas del Municipio con carácter

agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo.

1. Areas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales

ARTICULO 54: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter estratégico identificados en el Mapa No. 33 Ecosistemas Estratégicos y que serán objeto de intervención y protección por parte de la administración municipal.

Hacen parte de estos ecosistemas:

- a. Las zonas de páramo y subpáramo, ubicadas desde los 3.000 m.s.n.m
- b. Los relictos de bosques naturales, las cuales serán destinadas como reserva forestal y reserva forestal protectora.
- c. Zonas periféricas de amortiguación ambiental para estos ecosistemas
- d. Rondas de cuerpos de agua

ARTICULO 55: Los usos de éstas áreas se presentan en el Cuadro No. 2 del presente acuerdo y se complementan con el uso potencial establecido en el cuadro No. 1 y Mapa No. 31, en términos de las adecuaciones de suelos que se deben adelantar y que se identifican en el Mapa No. 40.

ARTICULO 56: Para estos efectos se incorporan los proyectos previstos en el programa de ejecuciones tendientes a la conservación de los recursos naturales.

2. Areas prioritarias de protección de sistemas hídricos

ARTICULO 57: Declárese como zonas prioritarias de protección de sistemas hídricos, las siguientes:

- a. Zonas de recarga de acuíferos identificados en el Mapa No. 21 Hidrogeológico.

- b. Rondas de los ríos Albarracín, Muincha, Nerita o Ventaquemada y Turmequé.
- c. Las zonas identificadas en el Mapa No. 9 Acueductos Rurales, como nacaderos y quebradas de los cuales es tomada el agua para la provisión del servicio de acueducto en el área rural y urbana.
- d. Zonas de Páramo y subpáramo.
- e. Zonas periféricas de amortiguación ambiental
- f. Rondas de cuerpos de agua

ARTICULO 58: Los usos de éstas áreas se presentan en el Cuadro No. 2 del presente acuerdo y se complementan con el uso potencial establecido en el cuadro No. 1, en términos de las adecuaciones de suelos que se deben adelantar.

ARTICULO 59: Para estos efectos, se faculta al señor Alcalde para tomar las medidas pertinentes con respecto a la protección de estas zonas, integrando los programas y proyectos que sobre el tema se plantean en el programa de ejecuciones.

3. Areas Expuestas a Amenazas y Riesgos

ARTICULO 60: Corresponde a las áreas del Municipio identificadas en el Mapa No. 29 Amenazas Zona Rural y el Cuadro No. 140 del documento técnico de soporte, en donde se presentan los sitios puntuales de principal amenaza. Los mismos serán objeto de intervención y adecuación por parte de la administración municipal.

ARTICULO 61: Los usos de éstas áreas se presentan en el Cuadro No. 2 del presente acuerdo y se complementan con el uso potencial establecido en el cuadro No. 1, en términos de las adecuaciones de suelos que se deben adelantar.

ARTICULO 62: Para estos efectos se incorporan los proyectos previstos en el programa de ejecuciones tendientes a la protección de zonas de amenazas naturales.

4. Areas de Restauración Ecológica

ARTICULO 63: Corresponde a las áreas del Municipio identificadas en el Mapa No. 40

Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo Rural, cuyos suelos han sufrido procesos de deterioro natural o antrópico, diferente a actividades mineras y cuya recuperación se justifica con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos y ecosistemas de protección – protección natural o de producción rural sostenible. Los mismos serán objeto de intervención y adecuación por parte de la administración municipal.

ARTICULO 64: Los usos de éstas áreas se presentan en el Cuadro No. 2 del presente acuerdo y se complementan con el uso potencial establecido en el cuadro No. 1, en términos de las adecuaciones de suelos que se deben adelantar.

ARTICULO 65: Para estos efectos se incorporan los proyectos previstos en el programa de ejecuciones tendientes a la protección de zonas de amenazas naturales.

5. Areas que forman parte del sistema de disposición final de residuos líquidos y sólidos

ARTICULO 66: Se considera como área de prioritaria intervención por parte del municipio, la correspondiente al actual terreno para disposición final de basura del área urbana, identificado en el Mapa No. 5 Amenazas Zona Urbana. Se faculta al Alcalde para adelantar los estudios y acciones necesarias para la adecuación del terreno como relleno sanitario. Así mismo se incorporan los proyectos del programa de ejecución.

ARTICULO 67: Acorde con el artículo anterior, los terrenos actualmente receptores de las aguas servidas del municipio que se observan en el Mapa No. 10 Alcantarillado Urbano, se constituyen en zonas de protección, por lo cual se adelantarán los proyectos tendientes al diseño del plan maestro de alcantarillado, con el fin de establecer la conducción de las aguas a colectores técnicamente diseñados y previo tratamiento de las mismas.

ARTICULO 68: Los usos de éstas áreas se presentan en el Cuadro No. 2 del presente acuerdo y se complementan con el uso potencial establecido en el cuadro No. 1, en términos de las adecuaciones de suelos que se deben adelantar.

6. Areas de Producción Agropecuaria

ARTICULO 69: Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería que se delimitan en el Mapa No. 40 Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo.

ARTICULO 70: Adóptese los usos del suelo a partir de su aptitud espacializada en el Mapa No. 40 y relacionada en el Cuadro No. 2 del presente acuerdo. Estos usos se complementan con el uso potencial referido en el cuadro No. 1, en términos de las adecuaciones de suelos que se deben adelantar y que por tanto tendrán apoyo en asistencia técnica por parte de la administración para su mejor aprovechamiento. En este sentido se apropian los proyectos establecidos en el Programa de Ejecuciones.

7. Areas susceptibles de Actividades Mineras

ARTICULO 71: Son aquellas áreas destinadas a la explotación de materiales de construcción y agregados existentes en el municipio y aquellas identificadas con potenciales reservas de carbón delimitadas en el Mapa No. 41 Propuesta de Proyectos Ambiental y económicos.

ARTICULO 72: Las zonas, que por sus características geológico – mineras pueden ser objeto de aprovechamiento minero de carbón, deberán ser evaluadas previamente, mediante estudio técnico de factibilidad que determine los efectos ambientales y posibilidades de explotación. Por tanto, no se permitirá su explotación mientras no existan los estudios que garanticen su uso racional y de bajos efectos ambientales.

ARTICULO 73: Los usos de éstas áreas se presentan en el Cuadro No. 2 del presente acuerdo y se complementan con el uso potencial establecido en el cuadro No. 1, en términos de las adecuaciones de suelos que se deben adelantar.

Capítulo II

POLITICAS DE OCUPACION Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

ARTICULO 74: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y

productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación representadas en el Mapa No. 40 Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo Rural.

PARAGRAFO: Facúltese al Alcalde para establecer las sanciones de su competencia acordes con el Decreto No. 2811 de 1974, Código Ambiental, a quienes infrinjan los usos del suelo aquí establecidos,.

ARTICULO: 75: Por ningún motivo se permitirá subdivisión predial que de por resultados, predios inferiores a lo estipulado para el municipio el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar UAF, de acuerdo al estudio realizado por la UMATA para 1999 y el cual podrá ser modificado periódicamente con la actualización del mismo estudio.

TITULO III COMPONENTE URBANO

Capítulo I POLITICAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA

1. Crecimiento Urbano

ARTICULO 76: 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. En este sentido, las áreas determinadas como de expansión en el Mapa No. 39 Propuesta de Zonificación de Usos del suelo urbano, sólo podrán ampliarse en tanto se garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios y red vial.

2. Zonificación del Suelo Urbano

ARTICULO 77: El sector Urbano esta conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el Mapa No. 14 Usos del Suelo Urbano y 39 Propuesta de Zonificación de Usos

del Suelo Urbano.

a. Zona de Desarrollo Urbano

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo. Comprende el área central y periférica del municipio, Mapa No. 14 Usos del Suelo

b. Subzona de conservación

Corresponde a la zona histórica y cultural circundante al parque principal de TURMEQUÉ, que busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva. Mapa No. 39 Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo Urbano.

c. Subzona de actividad residencial en consolidación

Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área, las cuales se observan en el Mapa No. 14 Usos del Suelo Urbano (Barrio Luis Carlos Galán).

d. Subzona de Protección y Conservación Ambiental

Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental para los habitantes del centro urbano, Mapa No. 39 Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo Urbano.

e. Zona de Amenazas Naturales

Se consideran zonas de amenazas naturales las que se indican en el Mapa No. 5 como zonas de alto riesgo.

ARTICULO 78: Los usos establecidos para cada una de estas zonas se presentan en el cuadro No. 3 del presente acuerdo.

1. Zona Histórica

ARTICULO 79: Adóptese la Resolución No. 011 de 1.986 del Consejo de Monumentos Nacionales, en la cual se declara una parte del municipio de Turmequé como Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación, asumiendo sus límites así: “...la plaza principal que corresponde a la manzana 15 del plano urbano elaborado por el IGAC y los cuatro costados

que la enmarcan, ubicados entre las calles 3ª y 4ª entre carreras 4ª y 5ª. Los dos costados de la calle 3ª partiendo desde la plaza principal entre carreras 4ª y 2ª. Los dos costados de la carrera 3ª entre calles 3ª y 1ª sur y la Iglesia del Rosario y su área de influencia ubicada en la carrera 7ª entre calles 3ª y 4ª”.

ARTICULO 80: Derechos y obligaciones de los Propietarios. Los propietarios de los predios que se encuentran en la zona demarcada cuentan con los siguientes derechos:

- A conservar su propiedad con el uso actual, siempre y cuando se encuentren ajustadas a las normas que para el efecto del presente acuerdo se establezcan como usos principales y complementarios.
- A ser beneficiario de los incentivos que establezcan el Concejo y Administración Municipal para la conservación y protección de los bienes de patrimonio histórico y artístico del municipio.

Son obligaciones de los propietarios:

- Propender por el buen estado del bien y dentro de las normas de usos que se señalan en este acuerdo.
- Permitir su conocimiento por parte de la comunidad interesada y participar de los proyectos de mejoras de los bienes señalados como patrimonio.
- Intervenir lo menos posible las construcciones y si ese fuere el caso, realizar los procedimientos que establece este acuerdo par su adecuación y/o mejoras.

ARTICULO 81: Cualquier intervención en la zona inscrita en Turmequé como patrimonio histórico y artístico de la Nación debe ser aprobada por el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales en Boyacá, cuya sede es la ciudad de Tunja.

PARAGRAFO: Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central de Turmequé. Para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

Capítulo II

PLAN VIAL URBANO

ARTICULO 82: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el Mapa No. 37 Propuesta Red Vial Urbana. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 83: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

ARTICULO 84: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritarias, 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 85: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los de las vías existentes con las que se articulen.

PARAGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

ARTICULO 86: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, esta afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador esta 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 indicado en la Ley.

ARTICULO 87: Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 88: 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 desarrollarlos predios aledaños.
- b. Por expropiación según lo determina 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.

PARAGRAFO. La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

ARTICULO 89: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el mapa No. 37 Red Vial Urbana – Prospectiva presente que hace parte del presente Acuerdo.

Los diseños de vías se ajustaran a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregaran pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

ARTICULO 90: 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.

ARTICULO 91: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumara a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Oficina de Planeación Municipal fijará por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

PARAGRAFO: La Secretaria de Obras Públicas y Planeación se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

ARTICULO 92: La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según el Acuerdo No. 036 de 1997.

PARAGRAFO: Fijación de nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Oficina de Planeación 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.

1. El Espacio Publico

ARTICULO 93: Entiéndase por espacio publico 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 colectivas que

trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTICULO 94: El destino de los bienes de uso público en las áreas urbanas, suburbanas 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 iguales características.

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.

PARAGRAFO: Facúltese a la Administración para estudiar y diseñar la ampliación y creación de nuevas zonas verdes de acuerdo con los usos del suelo urbano aquí propuestos.

ARTICULO 95: 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, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

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 el municipio, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

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.

Capítulo III

PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 96: Con el fin de poder brindar a la población servicios domiciliarios con la suficiente cobertura y calidad, con criterios de eficiencia y eficacia, se adopta el plan de servicios públicos domiciliarios cuyos alcances para el período de 3, 6 y 9 años se presenta en los Mapas No. 35, 36 y 38 Acueducto, Alcantarillado y Electrificación, así como en el documento de prospectiva que establece los proyectos a ejecutar en el mismo período.

ARTICULO 97: La ejecución de los proyectos definidos es de obligatoria realización, según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

ARTICULO 98: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever la conexión a la red actual y a la propuesta en el plan de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y electrificación, que se presenta en los Mapas No. 35, 36 y 38, asegurando la cobertura a todos los lotes previstos.

PARAGRAFO 1: 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 recomienda CORPOCHIVOR y 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 el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

En cualquier caso, los diseños para los servicios mencionados en el literal anterior, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2: Todo proyecto de construcción de urbanizaciones deben contar con planes de manejo ambiental, de contingencia o licencias ambientales de acuerdo con la intensidad de actuación.

1. Servicio de Acueducto

ARTICULO 99: Forma parte del sistema de acueducto, las reservas de suelo para provisión

de agua potable, los sistemas primarios existentes de agua potable que se identifican en el Mapa No. 9 Acueductos rurales.

ARTICULO 100: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las redes de ampliación de acueducto contenidas en el plan de servicios públicos según lo previsto en la parte prospectiva del esquema que hace parte del presente Acuerdo.

2. Servicio de Alcantarillado

ARTICULO 101: Forma parte del sistema de alcantarillado, los sistemas primarios existentes que se identifican en el Mapa No. 10 Alcantarillado Urbano.

ARTICULO 102: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño del plan maestro de alcantarillado, así como de las obras necesarias para su ejecución según lo previsto en la parte prospectiva del esquema que hace parte del presente Acuerdo.

3. Servicio de Aseo

ARTICULO 103: Forma parte del sistema de aseo, los sistemas primarios existentes de recolección y disposición de residuos sólidos, tal como se describen en el documento técnico de soporte.

ARTICULO 104: Facúltese a la administración municipal para realizar los convenios o contrataciones necesarias para la determinación de las áreas específicas o realización de estudios de factibilidad para la disposición final de basuras y escombreras, así como a las adecuaciones requeridas según lo previsto en la parte prospectiva del esquema que hace parte del presente Acuerdo.

4. Servicio de Gas

ARTICULO 105: Facúltese al Alcalde Municipal para realizar las gestiones requeridas para el ingreso de firmas privadas para el suministro del servicio en el centro urbano, así como los estudios necesarios para el diseño del sistema y las adecuaciones requeridas según lo

previsto en la parte prospectiva del esquema que hace parte del presente Acuerdo.

5. Servicio de Electrificación

ARTICULO 106: Facúltese al Alcalde Municipal para realizar las gestiones requeridas para el suministro del servicio en el centro urbano, así como los estudios necesarios para el diseño de la ampliación de las redes y las adecuaciones requeridas según lo previsto en la parte prospectiva del esquema que hace parte del presente Acuerdo.

Capítulo IV

NORMAS URBANISTICASY ARQUITECTONICAS

ARTICULO 107: El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas establecidas en la reglamentación vigente que hace parte de los anexos del presente acuerdo.

ARTICULO 108: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, solo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

ARTICULO 109: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

- a. Para vías locales publicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.
- b. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos

municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador esta en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura publica las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura publica la servidumbre correspondiente. Las cesiones publicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

- c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión publica): Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área, la cual estará definida en la demarcación que expida la junta de planeación; las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad por su ubicación o tamaño insuficiente.

ARTICULO 110: CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicara su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o mas viviendas deberá estar dotada, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán: 1.2 M2 de oficinas de Administrado por cada unidad de vivienda, 2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

ARTICULO 111: REVEGETACION OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio. Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización construcción.

ARTICULO 112: VIVIENDA CELADOR, Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

- a. En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad - No se podrá enajenar. Area máxima 50M2.
- b. En el sector urbano Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumétrica. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

PARAGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o mas viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 1 5M2.

ARTICULO 113: ALTURA MAXIMA, Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

Un piso:	a cumbre: 5.00mts
Un piso y altillo:	a cumbre: 5.00mts
Dos pisos:	a cumbre: 5.50mts
Dos pisos y altillo	a cumbre: 8.00mts

PARAGRAFO 1: Los altillos, a ticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberán incorporarse en concordancia con la volumétrica del proyecto.

PARAGRAFO 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbrera, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

ARTICULO 114: AISLAMIENTOS: Se indicaran explícitamente en cada sector o subsector 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.
- c. En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
- d. No podrán ser ocupados por construcciones.
- e. En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
- f. En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 1. 5M2 de construcción.
- g. De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes
- h. Sobre vías locales posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas. Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 115: EMPATES. Cuando se desarrollen 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 o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

PARAGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción: Aislamiento lateral o posteriores: Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

ARTICULO 116: SOTANOS Y SEMISOTANOS, Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

- a- Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.
- b- Semisótanos Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público - El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 Mts. sobre el nivel del sardinel de la vía .

PARAGRAFO: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de maquinas, estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero si como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

ARTICULO 117: VOLADIZOS, Sobre vías: Los indicados 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.

ARTICULO 118: PATIOS, Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima, 9m², lado mínimo 3 metros. Para multifamiliares: área mínima: 16m², lado mínimo 4 metros.

ARTICULO 119: CERRAMIENTO DEL PREDIO. Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

- a. En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.
- b. En el sector rural: Cercas transparentes - Arborización en los linderos
- c. 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 120: PUESTOS PARA VEHICULOS, Deberán ubicarse dentro del predio - Pueden ser cubiertos a al aire libre - Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

ARTICULO 121: ANDENES. Toda construcción urbanística deberá contemplar la construcción de andenes con un mínimo de ancho de 1.5 m, cuya sesión será obligatoria para uso publico.

ARTICULO 122: CALLES PEATONALES. Toda construcción urbanística deberá contener la sesión de espacios para calles peatonales, cuyo mínimo de ancho no podrá ser menor a 3 m. y deberán tener fácil acceso

ARTICULO 123: ZONAS DE PARQUEO. Toda construcción urbanística, deberá considerar las zonas de parqueo requeridas sin detrimento de la circulación peatonal y vehicular.

ARTICULO 124: CULATAS. Se deberán considerar los parámetros establecidos por las construcciones y las disposiciones técnicas de los proyectos, que considere la Oficina de Planeación.

TITULO IV

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

1. Instancias de Gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal

ARTICULO 124: Son instancias de gestión del Esquema:

- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema.
- El Consejo de Gobierno conformado por las Secretarías del despacho es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- La oficina o secretaria de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.
- La Junta Municipal de Planeación
- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Esquema mediante su adopción normativa.

2. Instancias de Participación

ARTICULO 125: Son instancias de participación, el Consejo 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.

ARTICULO 126: Créase el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Este 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.

Son funciones del Comité de Veeduría, velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y la defensa de los intereses generales y particulares

ARTICULO 127: 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, la acción popular, la acción de cumplimiento, el derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes

3. Acciones Administrativas

ARTICULO 128: LICENCIAS: La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para

adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

- a. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
- b. Licencias de demolición de edificaciones.
- c. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTICULO 129: 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 matricula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 130: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificara y calificara de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 131: El proceso de aprobación de cualquier proyecto dentro de la zona delimitada como patrimonio histórico y artístico de la Nación en Turmequé, delimitado en el Mapa No. 39, propuesta de zonificación de usos del suelo urbano, así como en su área de influencia debe pasar por tres etapas básicas, cumpliendo con los requisitos exigidos por cada una de estas.

a. Primera etapa

Solicitud de demarcación: Debe ser diligenciado por el propietario del inmueble o un arquitecto inscrito en la Alcaldía Municipal.

• **Requisitos**

- ⇒ Formulario de demarcación expedido por la Alcaldía
- ⇒ Certificado de propiedad del predio, mediante copia de la escritura o certificado

catastral

- ⇒ Paz y salvo municipal expedido por la Tesorería Municipal
- ⇒ Constancia de prestación de servicios públicos (agua, luz y alcantarillado) expedido por la Personería municipal

Esta documentación será recibida por la Oficina de Obras y Planeación Municipal que le presentará ante el Comité Técnico del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, el cual se reúne dos veces al mes en la ciudad de Tunja. Una vez estudiado por el comité, este le hará llegar a la Alcaldía las demarcaciones correspondientes para que sean entregadas a los interesados, quienes de acuerdo con lo estipulado, deben desarrollar el proyecto.

b. Segunda Etapa

Solicitud del estudio del proyecto por el Comité Técnico del Consejo de Monumentos Nacionales filial Boyacá.

• Requisitos

- ⇒ Un juego de planos presentados por el propietario y el arquitecto proyectista inscrito en la Alcaldía Municipal.
- ⇒ Memorial de responsabilidad y solicitud de aprobación del proyecto
- ⇒ Formulario de estadística de construcción del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE- suministrado por la Alcaldía Municipal.

Este proyecto será estudiado conjuntamente con el Secretario de Planeación y Obras públicas y el Comité técnico del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales Boyacá, quienes evaluarán la calidad del proyecto y el cumplimiento de lo establecido en la demarcación, y dará su visto bueno para que sea tramitado ante el Centro filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Boyacá.

c. Tercera Etapa

Solicitud de aprobación definitiva por el Consejo de Monumentos Nacionales, filial Boyacá.

- **Requisitos:**

- ⇒ Tres juegos de Planos estudiados y sellados con el visto bueno del Comité Técnico
- ⇒ El Consejo de Monumentos Nacionales en su reunión mensual o extraordinaria según la necesidad, será quien apruebe finalmente las propuestas presentadas.
- ⇒ El solicitante recibirá a través de la Alcaldía Municipal, la aprobación y su respectiva licencia de construcción o modificación.

ARTICULO 132: Autorización de uso y funcionamiento. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación 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 en el presente Acuerdo. La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

ARTICULO 133: Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizarlos siguientes tramites:

- a. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del 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 que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
- d. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

PARAGRAFO PRIMERO: Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de este para destinar la construcción al uso solicitado.

PARAGRAFO SEGUNDO: La licencia de funcionamiento se renovarán anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 134: Licencia para Obras de Urbanismo. Para Urbanizado o Parcelación de predios se requiere:

- a. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
- b. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y fijación de las obligaciones del urbanizador. Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo visto bueno de la Ofician de Planeación y Obras Publicas, 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.
- c. 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.
- d. 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 definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura publica otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
- e. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de

viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa 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, 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.

PARAGRAFO: 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 Ley.

ARTICULO 135: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes tramites:

- a. 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 (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.
- b. La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuara sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.
- c. La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.
- d. 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 del IGAC y foto reducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del 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.
- e. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitara las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
 - f. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a 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 seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

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

ARTICULO 136: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 137: Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

- a. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.
- b. Con base en la reglamentación vigente se elaboraran los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere. Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

c. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

1. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

2. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de

suelos. La Oficina de Planeación le liquidara el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

4. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el numero de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 138: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 139: El permiso de ventas operara tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 140: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 141: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario publico ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 142: Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

- a. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
- b. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

- c. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

PARAGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a CORPOCHIVOR o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTICULO 143: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

PARAGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.

d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizara un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

4. Obligaciones del Urbanizador y/o Constructor

ARTICULO 144: Son obligaciones del urbanizador y/o constructor:

- a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasara las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso publico, al Municipio. Esto se hará a titulo gratuito y mediante escritura publica, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORPOCHIVOR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio. Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con

dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

- f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:
- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
 - Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
 - Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CORPOCHIVOR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos, Aceptación de CORPOCHIVOR para el uso y vertimientos de agua;
 - Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO: Se otorgarán licencias de construcción previo concepto favorable de la comunidad del sector afectada por la construcción

ARTICULO 145: Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso publico y o comunal colindantes.
- b. Tener frentes sobre vías de uso publico y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c. Cumplieron las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

5. Sanciones

ARTICULO 146: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

- a. Multas sucesivas que oscilaran 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.
- b. 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.
 - c. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
 - d. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, 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 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

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

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo. 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 artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

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

ARTICULO 147: 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 148: 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 Jefe de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 149: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, 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 150: 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 efectuaran, 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 151: 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 se 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 esta permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 152: 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 153: 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 este no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando 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 articulo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capitulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 154: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenara 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 155: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga 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 sancionara con la destitución del empleo.

ARTICULO 156: 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 157: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

ARTICULO 158: Obligaciones y derechos de los urbanizadores.

- a. Los propietarios pueden proponer a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del Subsector. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.
- d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.
- e. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- f. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico:
- g. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la oficina de Planeación o de la de Servicios

- públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.
- h. Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal, como se establece mas adelante.
 - i. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a titulo gratuito y mediante escritura publica, las minutas serán preparadas por los interesados y la Oficina de Planeación Municipal, verificara en terreno y recibirá las áreas de cesión.

TITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

1. Facultades Especiales y Disposiciones Varias

ARTICULO 159: Tanto en el sector urbano como rural se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de condiciones en asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado publico y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio publico y de su calidad ambiental.

ARTICULO 160: Facúltase al Alcalde Municipal para que adelante los tramites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Turmequé.

ARTICULO 161: Facúltase 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.

ARTICULO 162: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición y deroga todas las disposiciones anteriores que se contradigan con el presente acuerdo.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE.

**PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL**

**SECRETARIA
CONCEJO MUNICIPAL**