

ACUERDO No. -----
(MARZO 00 de 2.000)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN REGLAMENTACIONES URBANISTICAS Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integración de su territorio.

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1.994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Esquema de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1.993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388¹ⁱ de 1.997 que modifica la Ley 9 de 1.989 establece la obligación de los municipios de expedir el Esquema de Ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

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

El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, EOTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y

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

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación del plan de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan de estructura vial, el plan ambiental, los planes de servicios públicos domiciliarios, el plan socioeconómico, el plan social, el plan de vivienda de interés social y el plan de ejecución y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el EOTM.

POR LO EXPUESTO ANTERIORMENTE EL CONCEJO MUNICIPAL DE FÚQUENE ACUERDA:

ARTICULO 1: Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Fúquene, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y los documentos de estudio 1 –diagnóstico y prospectiva–, documento 2 o formulación y documento resumen.

PARTE I COMPONENTE GENERAL

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.

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.

ARTICULO 4: PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. 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 general sobre el interés particular
Distribución equitativa de las cargas y beneficios

ARTICULO 5: POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. El conocimiento de las características económicas, sociales y ambientales del municipio y teniendo como marco de referencia la imagen objetivo que los habitantes desean, se plantean las siguientes políticas para la ejecución del EOT:

Recuperar, Conservar y utilizar los recursos naturales y el medio ambiente del municipio dentro de un contexto del desarrollo humano sostenible, buscando mejorar la calidad de vida tanto de las generaciones presentes como futuras.

Garantizar la disponibilidad a largo plazo del recurso agua para atender la demanda de la comunidad beneficiada.

Recuperar, Conservar y utilizar los suelos cuya vocación agrícola y pecuaria garantice la producción de bienes y servicios ambientales, mediante el diseño basado en tecnologías limpias.

Desarrollar mecanismos tecnológicos, académicos y económicos, que incentiven a las nuevas generaciones el trabajo en el municipio.

Promover y conservar los lugares que por su condición paisajística, ecológica y cultural constituyan el patrimonio histórico y ambiental del municipio para que sean declarados como de interés general de la nación.

ARTICULO 6: OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

OBJETIVOS GENERALES

1- Formular una propuesta orientadora del proceso urbano y territorial, que tienda hacia un desarrollo armónico y sostenible, recalificando los recursos naturales, las infraestructuras y las construcciones existentes y ordenando las actividades de impacto físico como medida para mejorar las condiciones de vida y bienestar de sus habitantes.

2- Establecer las bases para reglar la actividad privada, coordinar la acción pública y encuadrar las actividades municipales como instrumentos necesarios para la mejor gestión de la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial.

3- Definir un marco de condicionantes de carácter económico, demográfico y ambiental lo suficientemente claro y preciso para su aplicación práctica y lo

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

suficientemente flexible para reconocer los cambios de la dinámica urbana y territorial.

4- Crear entes permanentes de revisión y redirección de las directrices resultantes de las etapas de concertación con la comunidad, para fortalecer una permanente red de información de estado de desarrollo de las propuestas del Esquema de Ordenamiento Territorial

OBJETIVOS PARTICULARES

1- Propender a un re-equilibrio socio-urbano, global y zonal, evitando la expansión urbana innecesaria, aunque atendiendo a las necesidades de suelo residencial y no residencial y estimulando la densificación de áreas dotadas de infraestructura urbana, en la medida de una capacidad sostenible.

2- En la competencia municipal, contribuir desde el ámbito local a articular la región tanto en lo interno como con en el territorio, en sus escalas regional y nacional, con especial atención al área Departamental mediante la definición de la red de comunicaciones e infraestructuras, encarando con eficiencia la movilidad.

3- Ordenar el suelo necesario para el desarrollo sostenible de las actividades productivas agropecuarias así como industriales y del sector servicios.

4- Preservar las condiciones naturales de los suelos productivos agropecuarios y proteger las unidades territoriales de paisaje y ecosistemas con significado paisajístico, cultural, científico y turístico.

5- Preservar el patrimonio arquitectónico y urbanístico, compatibilizándolo con las necesidades y exigencias de renovación y de aporte constructivo de las nuevas generaciones.

6- Propender a revertir los procesos de segregación proponiendo actuaciones, principalmente en las periferias, para contribuir a erradicar las manifestaciones de marginalidad mediante las dotaciones de infraestructuras y equipamientos que aseguren el derecho al uso y goce del territorio.

7- Propiciar el establecimiento de una armónica relación entre el casco municipal y el municipio, recuperando el paisaje.

8- Proponer una estructura jerarquizada y global de la red viaria del municipio, propiciando las actuaciones necesarias para agilizar la circulación vehicular, el establecimiento de un sistema de transportes públicos de pasajeros y un sistema de transporte de cargas que ingresan y egresan del municipio.

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

9- Coordinar y concertar con otros planes, potenciando su ejecución y la construcción de otras infraestructuras básicas relacionadas con el mantenimiento de las condiciones de salubridad de todo el departamento.

10- Fomentar la participación directa de las comunidades organizadas y de los sectores productivos en un ambiente de concertación entre la legislación nacional y las actividades tradicionales, creando espacios dinámicos de trabajo entre la comunidad y el gobierno municipal.

11- Impulsar y proponer la ejecución de proyectos que se consideran estratégicos estableciendo prioridades de intervención por los mayores beneficios que logren sobre el municipio globalmente considerado, actuando como inductores de otras actuaciones.

ARTICULO 7: ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. 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.

1- Establecer vínculos de cooperación y coordinación entre las administraciones municipales y las instituciones que a nivel Nacional y regional tienen competencia para el desarrollo de programas ambientales.

2- Promover la participación activa del ciudadano en la planificación y gestión de las acciones encaminadas a la recuperación, protección y conservación de los recursos naturales individualmente o a través de las organizaciones.

3- Promover motivar, sensibilizar, integrar y apoyar las organizaciones comunitarias como mecanismos de participación y construcción del futuro social.

4- Gestionar y ejecutar recursos de cofinanciación Departamental, Nacional e Internacional para desarrollar programas y proyectos contenidos en el plan.

5- Apoyar e impulsar la organización de un ente administrativo que coordine y gestione los proyectos de recurso hídrico como una empresa para el municipio.

6- Planificar y coordinar la ejecución de planes, programas y proyectos entre los entes territoriales que posean ecosistemas compartidos.

7- Promover la conservación y uso racional de ecosistemas estratégicos por medio del establecimiento de reservas naturales.

8- Reglamentar el manejo de lagos, lagunas, humedales y ecosistemas boscosos.

9- Diseñar programas de educación ambiental a escala regional de manera que involucren el aprendizaje de tecnologías apropiadas y generen una cultura sobre el adecuado manejo de los recursos naturales.

ARTICULO 8: INSTRUMENTOS NORMATIVOS. 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.

ARTICULO 9: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. 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.

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

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

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

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

ARTICULO 14: INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL. Para contribuir 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.

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

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

a- La divulgación amplia y efectiva del Plan.

b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

CONTENIDO ESTRUCTURAL EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 17: ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL. El municipio de Fúquene se encuentra al norte del departamento de Cundinamarca y hace parte de la provincia de Ubaté. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

ARTICULO 18: JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Deslindes, Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa de base cartográfica.

ARTÍCULO 19: ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. 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); sector urbano inspección de policía de Capellanía y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas: Chinzaque, Tarabita, Nemogá y Centro. Que se presenta en el mapa de división Política

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 20: ZONIFICACIÓN TERRITORIAL. Según lo establecido por la ley 388/97, Capítulo IV, Artículo 30, en el Plan de Ordenamiento Territorial se debe realizar la clasificación del territorio municipal en suelo rural, suburbano, urbano, de expansión urbana y suelo de Protección.

Así mismo, para efectos de la determinación de usos en las diversas áreas zonificadas en la jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro categorías, (ver plano del plan de usos del suelo):

a. Uso Principal: Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona. Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

b. Usos Compatibles: Son aquellos que no se oponen al uso principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Son actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

c. Usos Condicionados: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud del territorio y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario.

Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones estrictas 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 planeación municipal con la debida divulgación a la comunidad.

d. Usos Prohibidos: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o presenta incompatibilidad con los usos permitidos, por consiguiente entraña graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ARTICULO 21: ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. Las áreas que por sus característica 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 en razón de la vulnerabilidad de la población, la estructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, la llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales

ARTICULO 22: SUELO URBANO. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM. le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Mapa Plan de equipamiento e infraestructura urbana.

ARTICULO 23: SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. Mapa Plan de equipamiento e infraestructura urbana.

ARTICULO 24: ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. El suelo rural se define como aquellos terrenos no aptos para uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

La determinación de las características biofísicos del municipio se constituye en la herramienta inicial del ordenamiento territorial del mismo.

Así, las unidades de tierra identificadas (áreas de superficie terrestre con atributos biofísicos similares en su interior), aparecen como la primera aproximación a una zonificación que complementadas con la legislación vigente constituye una propuesta de zonificación para el municipio de Fúquene.

La zonificación del suelo rural de Fúquene tiene como objetivo orientar la utilización óptima del suelo de una manera sostenible, teniendo como condición obtener las máximas ventajas posibles para la población que en él habita o que de él depende, controlando aquellos usos no apropiados que generen la destrucción del potencial agropecuario del territorio.

Con base en las anteriores consideraciones se propone una zonificación territorial para la ordenación de las actividades productivas y las de conservación ambiental en el municipio, las cuales se describen a continuación:

Zonas de Preservación Estricta: Es un área cuyo uso fundamental es la protección. Esta área presenta ciertas características edáficas, geológicas, topográficas, hídricas y potencial ambiental estratégico para el desarrollo futuro de la entidad territorial, por lo tanto se considera de vital importancia para preservar, conservar y restaurar los recursos naturales, el paisaje y los servicios ambientales que satisfacen las necesidades básicas de la población, tales como agua, y la protección y recuperación de suelos, protección y restauración del bosque y la fauna silvestre etc.

Zona de Conservación Activa: Son las áreas donde existen recursos en utilización agrícola, pecuaria, forestal o minera, pero cuyos suelos presentan limitaciones para dichos usos por: baja fertilidad, pedregosidad, tendencia a la inestabilidad por las fuertes pendientes y la composición del material parental, por lo cual deben ser aprovechados de manera sostenible mediante la aplicación de prácticas adecuadas de conservación y sistemas de explotación agrícola y pecuaria de baja intensidad.

Zonas de producción: Se entiende por producción, la actividad humana dirigida a generar los bienes y servicios que requiere el bienestar material y espiritual de la sociedad y que presupone un modelo de aprovechamiento racional de los recursos naturales en un contexto de desarrollo sostenible.

La producción involucra entre otras actividades: agrícola, ganadera, forestal, minera, acuícola, industrial y turística.

Dentro de esta categoría se clasificaron las Zonas de Producción Agropecuaria intensiva y Zona de Producción Agropecuaria Restringida, definidas así porque la

actividad productiva más importante en el municipio es la agropecuaria, al interior de la cual se localizan en forma focalizada algunas de las otras actividades arriba citadas.

Zona de Producción Agropecuaria intensiva: Corresponde a aquellas áreas con suelos de buena capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve plano a ligeramente ondulado, profundidad efectiva profunda con baja susceptibilidad a la erosión y que permiten mecanización o usos intensivos.

Zona de Producción Agropecuaria Restringida: son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve desde moderadamente ondulado hasta fuertemente quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

Zona de Potencial Minero: Corresponde a aquellas áreas que poseen un potencial para el desarrollo de actividades mineras de materiales de construcción, agregados, arcillas y otros. También considera las actividades conexas tales como la distribución, el acopio y las actividades en boca de mina.

Zonas de corredores Viales de Servicios Rurales: Se definen así las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales y de desarrollo urbano del sector rural. Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en las cuales se permite usos complementarios de la infraestructura vial así:

Ancho de la franja 100 metros a lado y lado a partir del borde de la vía.

Calzada de desaceleración y parqueo o verma. 2 m

Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde la calzada de desaceleración.

Zonas de protección de Infraestructura para Servicios Públicos: Corresponde a las áreas territoriales que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos de los sectores urbano y rural, como matadero municipal y plaza de ferias, Cementerio, sistema de tratamiento de aguas, relleno sanitario etc.

Zonas de Recreación Ecoturísticas. Son áreas especiales que por factores paisajísticos, ambientales y sociales pueden destinarse a la recreación pasiva y actividades de esparcimiento, haciendo un uso racional de las mismas.

Zonas de Conservación Histórica: Son aquellas áreas, sitios lugares que deben manejarse en forma especial por ser monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajístico que albergan o representan

RESULTADOS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA – MAPA PLAN DE USOS DEL SUELO

ARTICULO 25: Zona de Preservación Estricta (Zpe): En esta categoría se consideran todos los páramos y subpáramos, cuerpos de agua del municipio y en sus nacimientos una franja periférica de 30 hasta 100 metros alrededor del mismo y de 10 hasta 30 m en sus orillas.

Esta área incluye también las áreas pantanosas de la laguna de Fúquene existente dentro del territorio así como los ríos Fúquene y Ubaté, los cuales aunque nacen fuera de los límites municipales conforman las cuencas hidrográficas más grandes del municipio y son los que aún conservan en algunos sectores bosques naturales secundarios. El área del municipio destinada como zona de preservación estricta corresponde a 23.21 km².

Uso Principal: Regulación y conservación del recurso hídrico, protección del suelo, protección y restauración de la vegetación natural y protección de la fauna silvestre. Usos Compatibles: Reforestación protectora y Recreación pasiva o contemplativa.

Usos Condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación, desagües de instalaciones de acuicultura, extracción de material de arrastre.

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

ARTICULO 26: Zona de Conservación Activa (Zca): En esta categoría se incluyen aquellas áreas del territorio municipal que por sus características edáficas y bióticas, presentan ciertas limitaciones que condicionan su uso. Esta zona equivale a 3.79km².

Uso Principal: Actividades de reforestación con bosque protector, protector-productor y productor. Actividades agrícolas y pecuarias de baja intensidad en zonas con pendientes inferiores al 35%.

Los usos agrícolas se harán con rigurosos procedimientos de conservación de suelos como: labranza mínima, fajas de contención, barreras vivas, siembras en contorno, desyerbas con machete, cultivos permanentes, cultivos transitorios y semipermanentes con sombrío, entre otras.

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

Las actividades pecuarias se implementarán de manera extensiva con ganados menores y mayores con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de 3 unidades de gran ganado por hectárea)

Usos Compatibles: Actividades de Revegetalización con especies nativas y prácticas que faciliten la regeneración natural con el fin de regular y conservar el recurso hídrico, proteger y rehabilitar el suelo, las franjas de protección de las fuentes de aguas y el hábitat en general.

Usos Condicionados: Vivienda del propietario en lote individual, construcción de infraestructura de servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo, captación de aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos, puentes, vías y obras de adecuación.

Usos Prohibidos: Usos agropecuarios intensivos, industriales, urbanos y suburbanos, loteos para construcción de vivienda en agrupación y multifamiliar, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación protectora.

ARTICULO 27: Zona de Producción Agropecuaria intensiva (Zpai): En esta categoría se incorporaron la mayor parte de las áreas de suelos de relieve plano a moderadamente ondulado con pendientes de 7% - 12% - 25% - 35% pertenecientes a la planicie aluvial, laderas de pendientes suaves y colinas redondeadas, los cuales permiten el establecimiento de actividades agropecuarias mecanizadas.

La zona clasificada como de producción agropecuaria intensiva en el municipio de Fúquene equivale a un área de 4.72km²

Uso Principal: Agropecuario mecanizado. Usos Compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.

Usos Condicionados: Explotaciones bajo invernaderos, cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no se ajusten a las normas de planificación municipal al respecto. Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 28: Zona de Producción Agropecuaria Restringida (Zpar): En esta categoría se incorporaron los suelos del municipio clasificados agrológicamente en las clases VI y VII, los cuales a pesar de sus limitaciones presentan cierta aptitud para usos productivos eso si, aplicando técnicas de manejo apropiadas para garantizar la sostenibilidad de los mismos.

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

Esta zona comprende principalmente los suelos localizados en el sector medio del municipio, no incluidos en áreas de preservación o de conservación condicionada. Igualmente incluye otros sectores del territorio que presentan limitaciones para la producción agropecuaria intensiva. En total cubren un 24.37km² - Ver mapa de zonificación territorial.

Uso Principal: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor, con el objeto de promover la malla verde o corredores biológicos dentro del municipio. Usos Compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, vivienda del propietario y trabajadores, granjas avícolas, cunículas y agrosilvicultura.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, explotaciones bajo invernaderos, granjas porcinas, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no se ajusten a las normas de planificación municipal al respecto.

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

ARTICULO 29: Zona de Potencial Minero (Zpm): En esta categoría se clasificaron los sitios donde existen explotaciones de arcillas para la construcción de ladrillos y la explotación de canteras actividades que son poco significativas en el municipio. Sus usos son condicionados y estarán sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental en lo de su competencia.

ARTICULO 30: Zonas de corredores Viales de Servicios Rurales (Zcv): En esta categoría se incluye una franja de 100 metros de fondo paralela a las vías de primero y segundo orden, las cuales son los principales ejes de comunicación intramunicipal y regional.

Las vías de segundo orden son: de la Cabecera Municipal irradiando hacia Susa, Chinzaque, Palo Seco, y Capellanía; de Capellanía en dirección a Guachetá.

En cuanto a la vía de primer orden corresponde a la carretera principal de Ubaté a Chiquinquirá, específicamente el sector comprendido desde Palo Seco hasta el Tunel (ver plano de estructura vial).

Uso Principal: Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos.

Usos compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos y artesanías.

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

Usos Condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

Usos Prohibidos: Minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requerirá el cumplimiento de los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el municipio.

ARTICULO 31: Zonas de Protección de estructura para Servicios Públicos (Zpisp): Dentro de esta categoría se ubican las áreas donde se localiza la infraestructura del equipamiento de servicios públicos totalmente funcionales (Planta de procesamiento de basuras, cementerio, planta de potabilización de agua, líneas de alta tensión y gasoductos) y aquellas sitios previstos para localizar otros que deben reubicarse (matadero municipal) o construirse.

Uso principal: estructura para sistema de tratamiento de agua residual, potabilización del agua, tratamiento de residuos sólidos, matadero municipal, plaza de ferias y exposiciones, cementerio.

Usos Compatibles: estructura necesaria para el establecimiento del uso principal.
Usos prohibidos: Industria, minería, agropecuarios y viviendas

ARTICULO 32: Zonas de Recreación Ecoturísticas (Zrec): En esta categoría se clasificaron para el municipio de Fúquene los siguientes sitios: La Laguna de Fúquene, toda la zona de páramo y cerro redondo.

Uso principal: Recreación pasiva y contemplativa. Usos Compatibles: Actividades campestres diferentes a vivienda.

Usos Condicionados: Establecimiento de infraestructura o instalaciones para los usos compatibles: senderos, miradores, etc. Usos prohibidos: Todos los demás incluidos los de vivienda campestre en una franja de 500 metros alrededor del sitio.

ARTICULO 33: Zona de Protección Histórico Cultural (Zphc): En esta categoría se han incluido los sitios y/o construcciones que deben declararse como monumentos o elementos dignos de conservación en el municipio de Fúquene, en razón de los valores históricos, culturales y/o paisajísticos que representan. Esta conformada fundamentalmente por la cabecera municipal.

Uso principal: Conservación de valores históricos y culturales e investigación histórico cultural.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa y actividades de rehabilitación o acondicionamiento que contribuya al mantenimiento del monumento o del área de influencia del mismo.

Usos Condicionados: Recreación general, usos institucionales. Usos prohibidos: Todos los demás.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 34: PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 35: CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 36: REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 37: REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 38: AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de mas recursos.

ARTICULO 39: 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)

ARTICULO 40: 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 ganado² por Ha)

²Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso

ARTICULO 41: PASTOREO SEMIINTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área.1 unidad de gran ganado por Ha)

ARTICULO 42: MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

ARTICULO 43: COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

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

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

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

Nivel III metropolitano y subregional: actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y 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 centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

Nivel IV nacional: actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no son compatibles, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional.

ARTICULO 44: INDUSTRIAL Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto.

ARTICULO 45: INDUSTRIA JARDÍN: Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la **eliminación de impactos**, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías.

ARTICULO 46: SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

ARTICULO 47: RECREACIÓN Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

ARTICULO 48: TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTICULO 49: RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

1. **Unifamiliar:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas
2. **Multifamiliar:** construcción para agrupación de viviendas.

ARTICULO 50: RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

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

**PARTE II
COMPONENTE RURAL**

ARTICULO 51: POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran 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.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTICULO 52: 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, que se presentan en el mapa del plan de usos del suelo.

**PARTE III
COMPONENTE URBANO**

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 53: CRECIMIENTO URBANO. El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio de Fúquene estará condicionado a la adecuada oferta de estructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

**ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA
ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

ARTICULO 54: PERÍMETRO URBANO: El perímetro urbano fue delimitado con los límites existentes en la actualidad de prestación de servicios públicos domiciliarios en los cascos Urbanos. El perímetro Urbano para la Cabecera municipal y para la Inspección de policía de Capellanía es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano Base cartográfica áreas urbanas.

ARTICULO 55: ZONA URBANA Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y se distinguen en el mapa de plan de equipamiento e infraestructura Urbana. El área Urbana está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el mapa plan de equipamiento e infraestructura urbana.

1- SECTOR URBANO: Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo y compuesta por:

a. área de conservación Corresponde al área circundante al parque principal de la cabecera municipal de FÚQUENE, Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

PARÁGRAFO: 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 FÚQUENE. Para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

b. área de Actividad Residencial consolidada, corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas con varios años de existencia.

c. área de uso Mixto: corresponde a áreas de actividades múltiples en donde conviven residencias, comercio y servicios.

d. área de uso Institucional: corresponde a áreas de actividades de servicios estatales o sociales.

ARTICULO 56: ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la facilidad de instalación de infraestructura de servicios, ver mapa de plan de equipamiento e infraestructura urbana.

ARTICULO 57: ZONA SUBURBANA: corresponde a las áreas delimitadas en el mapa plan de infraestructura y equipamiento urbano, que se desarrollaran con actividades compartidas entre lo urbano y lo rural.

ARTÍCULO 58: ZONA DE AMENAZAS NATURALES. Se consideran zonas de amenazas naturales las que, como se indican en el mapa, representan alto riesgo.

ARTICULO 59: EL ESPACIO PUBLICO. Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en los planos con actividades que cumplan con la anterior definición.

ARTICULO 60: El destino de los bienes de uso público en el espacio público 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 a la ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 61: 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 la ciudad, 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.

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

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

ESTRUCTURA VIAL

ARTICULO 62: ESTRUCTURA VIAL MUNICIPAL El sistema vial municipal está 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 éste, los sistemas viales urbanos y el sistema vial territorial.

ARTICULO 63: El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías Primarias Nacionales y Regionales
2. Las vías secundarias o locales

ARTÍCULO 64: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan de equipamiento y estructura urbana. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se desarrollen para las zonas de expansión.

ARTICULO 65: 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 66: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vía como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 67: 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 establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO: 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 68: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 69: Cuando se realice un nuevo desarrollo en la 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 70: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b- Por expropiación según lo 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.

PARÁGRAFO. 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 71: Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

ARTICULO 72: 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 73: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

ARTICULO 75: NOMENCLATURA: La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano de propuestas de nomenclatura.

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 éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

ARTICULO 76: SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su estructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

ARTÍCULO 77: SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS. Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, 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.

ARTÍCULO 78: SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. 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 requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible.

ARTÍCULO 79: SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 80: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTICULO 82: TAMAÑO DEL LOTE, Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas inferiores a 150m² o frentes menores de 9 m. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 83: DENSIDAD MAXIMA, Se expresa en número de viviendas por unidad de área. Para las zona urbanas del municipio de Fúquene, se tiene como densidad máxima, 50 unidades de vivienda por hectárea.

ARTICULO 84: INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN. Hace referencia al área máxima ocupada en el predio que en ningún caso superará el 70% del mismo.

ARTICULO 85: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, hace referencia a la proporción de altura con el área del predio. Para el municipio de Fúquene se tiene como índice máximo el doble del área del predio.

ARTICULO 86: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a- Para vías locales públicas: 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 está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública 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 pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas 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 o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c- Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública): Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20% de área la cuales estará definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 87: 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. 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 indicará 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 o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARÁGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, 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 Administrador por cada unidad de vivienda
-2.50 m² de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios .

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construída e incide, en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 88: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual debiera 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 y construcción.

ARTICULO 89: VIVIENDA CELADOR, Será contemplada como área construída, 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 volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

PARAGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

ARTICULO 90: OPCIONES DE INTERVENCIÓN, Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a,cy d, las siguientes obras:

a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido.(conservación arquitectónica).

b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

c- Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

d- Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 91: ALTURA MAXIMA, Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes :

- a- un piso----- a cumbre:5.00mts
- b- un piso y altillo ----- a cumbre: 5.00mts
- c- dos pisos -----a cumbre: 5.50mts
- d- dos pisos y altillo-----a cumbre: 8.00mts

PARAGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

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

ARTICULO 92: AISLAMIENTOS: son las distancias que se deben tener entre predios colindantes para poder abrir puertas o ventanas.

De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida y en la medida de 1m² de abertura por 1m² de aislamiento, a partir del segundo piso.

De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empradizados y arborizados.

- 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%.

- No podrán ser ocupados por construcciones.

- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.

- En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15m² de construcción .

De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de la edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 93: 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.

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

PARAGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas, 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 94: SOTANOS Y SEMISOTANOS, 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 máquinas, estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de lo impuestos pertinentes.

ARTICULO 95: VOLADIZOS:

Sobre vías: a partir del segundo piso 1 metro del lindero.

Laterales y Posteriores: No se permiten dentro de los aislamientos menores de 5 metros y tendrán como máximo un metro.

ARTICULO 96: PATIOS, Para unifamiliares: área mínima: 9m²- Lado mínimo 3 metros. Para multifamiliares: área mínima: 16m²-Lado mínimo 4 metros.

ARTICULO 97: 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.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes - Arborización en los linderos

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

ARTICULO 98: PUESTOS PARA VEHICULOS, Deberán ubicarse dentro del predio - Pueden ser cubiertos o a al aire libre- Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 99: Son instancias de gestión del Plan:

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

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 100: Son instancias de participación:

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

ARTICULO 101: LICENCIAS: La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

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

ARTICULO 102: 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

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

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

ARTICULO 103: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 104: 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 105: Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. 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 está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: La licencia de funcionamiento se renovará 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 106: Licencia para Obras de Urbanismo.

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo 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 secretaría de Obras Públicas o la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública 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.

5. 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.

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

ARTICULO 107: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado .

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

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

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción 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.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de 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.

PARÁGRAFO: 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 108: 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 109: 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:

1. 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.
2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán 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.

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

- a. 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.

- b. 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.

4. 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 liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

5. 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 número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 110: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 111: El permiso de ventas operará 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 112: 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 113: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 114: Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. 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.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. 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.

PARÁGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAR, 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 115: 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.

PARÁGRAFO. 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 realizará 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.

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

ARTICULO 116: 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.

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

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 traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, 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 CAR, 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 CAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 117: 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:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .

b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.

c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

SANCIONES

ARTICULO 118: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

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

2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes 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.

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

El producto de esta multas ingresará al Tesoro Municipal 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.

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

ARTICULO 119: 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 120: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 121: 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 122: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 123: 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 está 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 124: 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 125: Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, 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 artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 126: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 127: 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 sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 128. 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 129: 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.

SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías:

a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

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

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

ARTICULO 130: 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 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 más adelante.

i. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Oficina de Planeación Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

DISPOSICIONES GENERALES

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 131: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los 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 público 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 público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 132: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en

PLAN AMBIENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FÚQUENE

marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Fúquene**.

ARTICULO 133 Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 134 El programa de ejecución del esquema de ordenamiento territorial se apegará a los periodos propuestos en el documento de formulación en donde se explican los tiempos de ejecución del mismo.

(protocolo final)
