

ACUERDO MUNICIPAL 014 DEL 2000

(26 de Julio de 2000)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA, RURAL Y SUBURBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TENJO”.

TENJO, CUNDINAMARCA – JULIO DEL 2000

CONTENIDO

PORTADA		
INDICE		
TITULO	CONSIDERANDO	
Artículo 1o	ACUERDA	
TITULO I COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TEN.		
Artículo 2o.	Componente General del Plan	
CAPITULO I EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL		
Artículo 3o	El Plan de Ordenamiento	
Artículo 4o.	El Marco Legal	
CAPITULO II POLÍTICAS, PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL		
Artículo 5o.	Políticas Generales	
Artículo 6o	Principios	
Artículo 7o	Objetivos	
CAPITULO III ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL		
Artículo 8o.	Estrategias del Plan.	
CAPITULO IV INSTRUMENTOS NORMATIVOS		
Artículo 9o.	Instrumentos de Planificación	
Artículo 10o	Instrumentos Técnicos	
Artículo 11	Instrumentos Financieros	
Artículo 12	Instrumentos de Participación y Control Soc.	
CAPITULO V VIGENCIAS Y ACCIONES		
Artículo 13	Vigencia	
Artículo 14.	Acciones Prioritarias	
TITULO II CONTENIDO ESTRUCTURAL		
CAPITULO I EL TERRITORIO MUNICIPAL		

Artículo 15.	Articulación con el Contexto Regional	
Artículo 16.	Jurisdicción Territorial Municipal	
Artículo 17.	Organización y División Territorial Municipal	
Artículo 18.	Clasificación y Zonificación Gral. Del suelo	
Artículo 19.	Suelo Suburbano	
Artículo 20.	Suelo de Protección y Conservación	
Artículo 21.	Suelo Urbano.	
Artículo 22.	Suelos Urbanos en Conflicto	
Artículo 23.	Suelo de Expansión Urbana	
Artículo 24.	Suelo Rural	
Artículo 25.	Áreas Susceptibles de Amenazas Naturales	
TITULO III ACTIVIDADES Y USO DEL SUELO		
CAPITULO I CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO		
Artículo 26.	Zona de Conservación Histórica	
Artículo 27.	Zona Urbana de Uso Múltiple	
Artículo 28.	Zona de Desarrollo Residencial General	
Artículo 29.	Zona Verde Municipal	
Artículo 30.	Clasificación Usos del Suelo.	
Artículo 31.	Uso Principal	
Artículo 32.	Uso Compatible	
Artículo 33.	Uso Condicionado	
Artículo 34.	Uso Prohibido	
Artículo 35.	Servicios	
Artículo 36.	Recreación	
Artículo 37.	Turismo.	
Artículo 38.	Residencial Campestre y Campesina	
Artículo 39.	Residencial Urbano	
TITULO IV COMPONENTE RURAL.		
CAPITULO I POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO, GANADERO Y TURÍSTICO.		
Artículo 40.	Zonas de Tratamiento Especial	
Artículo 41.	Patrimonio Cultural	
Artículo 42.	Patrimonio Arqueológico	
CAPITULO II ZONIFICACION DEL SUELO RURAL		
Artículo 43.	Fundamentos sobre los Usos del Suelo Rural	
Artículo 44.	Concepto de Suelo Rural	
Artículo 45.	Protección	
Artículo 46.	Conservación	

Artículo 47	Revegetalización	
Artículo 48.	Rehabilitación	
Artículo 49.	Agricultura con Tecnología Apropriada	
Artículo 50	Agricultura Semimecanizada	
Artículo 51.	Pastoreo Extensivo	
Artículo 52.	Pastoreo Semiintensivo	
Artículo 53.	Industrial	
Artículo 54.	Corredor Vial de Servicios Rurales	
TITULO V COMPONENTE URBANO		
CAPITULO I POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA		
Artículo 55.	Crecimiento Urbano.	
Artículo 56	Perímetro Urbano	
Artículo 57.	Zonas Residenciales de Conjuntos o Agrupaciones	
Artículo 58.	Zonas de Uso Comercial.	
Artículo 59.	Zonas de Uso Industrial	
Artículo 60.	Zonas de Uso Institucional	
CAPITULO II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN		
Artículo 61	Planes Parciales	
Artículo 62.	Directrices para la elaboración de los planes Parciales.	
Artículo 63.	Actuaciones Urbanísticas y Unidades de Actuación Urbanística	
Artículo 64	Directrices Generales para las actuaciones Urbanísticas.	
Artículo 65.	Ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística	
Artículo 66.	Ejecución mediante Reajuste de Tierras	
Artículo 67.	Ejecución mediante Cooperación entre partícipes	
Artículo 68.	Áreas objeto de Unidades de Actuación Urbanística	
Artículo 69.	Establecimiento de Prioridades de Urbanización y Construcción	
Artículo 70.	Proceso de Enajenación Forzosa	
Artículo 71.	Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial	
CAPITULO III NORMA DE USO DEL SUELO URBANO		
Artículo 72	Zona de Conservación Histórica	
Artículo 73.	Inventario de los Bienes del Municipio.	
Artículo 74.	Zona de Conservación Histórica Declarada	
Artículo 75.	Prohibición de Demolición o Remodelación de algunos Bienes Inmuebles	
Artículo 76	Zona de Conservación Histórica General	
Artículo 77.	Ejes Comerciales de Uso Múltiple	
Artículo 78.	Zona de Uso Múltiple	
Artículo 79.	Zonas de Desarrollo Residencial General	
Artículo 80.	Zona Verde Municipal	
Artículo 81.	Índices de Ocupación para Uso Institucional Municipal, Clase II	
Artículo 82.	Zona de Uso Institucional	

Artículo 83.	Zona en Desarrollo Urbano	
Artículo 84.	Zona de Expansión Urbana	
Artículo 85.	Zona de Protección y Conservación Ambiental	
Artículo 86.	Zona Histórica y Cultural	
Artículo 87.	Zonas Sujetas de Amenazas o Riesgos Naturales	
Artículo 88.	El Espacio Público	
Artículo 89.	Destinación de los Bienes de Uso Público	
Artículo 90.	El Banco Inmobiliario Municipal	
CAPITULO IV INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS		
Artículo 91.	Sistema Vial Municipal	
Artículo 92.	Diseños de Redes y Vías	
Artículo 93.	Conformación del Sistema Vial Municipal.	
Artículo 94.	Plan Vial Urbano.	
Artículo 95.	Obligatoriedad de la Construcción en las Vías Municipales	
Artículo 96.	Afectación de Construcciones.	
Artículo 97.	Nuevas Urbanizaciones y Vías Locales	
Artículo 98.	Cesión por Vías Públicas	
Artículo 99.	Cesiones Gratuitas	
Artículo 100.	Prolongación del Corredor Vial Municipal	
Artículo 101.	Terrenos para el Desarrollo Vial Municipal	
Artículo 102.	De la Contribución de Valorización Municipal	
Artículo 103.	Diseño del Plan Vial	
Artículo 104.	Del Tráfico Municipal	
Artículo 105.	Instalación de Redes de Servicios Públicos	
Artículo 106.	Nomenclatura	
Artículo 107.	Sistema Municipal para la Prestación de los servicios Sociales	
Artículo 108.	Sistema Municipal para la Prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios	
Artículo 109.	Sistema Municipal de Equipamientos Colectivos	
Artículo 110.	Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social	
CAPITULO V NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS		
Artículo 111.	Desarrollo por Urbanización.	
Artículo 112.	Conformación del Espacio Público	
Artículo 113.	Vías de Tipo Local	
Artículo 114.	Prestación Obligatoria de Servicios Públicos	
Artículo 115.	Tamaño del Lote	
Artículo 116.	Densidad Máxima	
Artículo 117.	Cesiones Públicas	
Artículo 118.	Cesiones Comunes	
Artículo 119.	Vivienda Celador	

Artículo 120.	Altura Máxima	
Artículo 121	Aislamientos	
Artículo 122	Empates	
Artículo 123	Sótanos y Semisótanos	
Artículo 124	Voladizos	
Artículo 125	Patios	
Artículo 126	Cerramiento del Predio	
Artículo 127	Puestos para Vehículos	
CAPITULO VI DISPOSICIONES DEL USO DEL SUELO RURAL		
Artículo 128	Distrito de Manejo Integrado	
Artículo 129	Zona de Protección y Conservación	
Artículo 130	Dragado y Destambre del Río Chicú	
Artículo 131	Zonas de Protección en Áreas Periféricas, Nacimientos, Cauces de Ríos, Quebrada Húmedales en General	
Artículo 132.	Libre Curso de Aguas	
Artículo 133.	Áreas de Infiltración para Recarga de Acuíferos	
Artículo 134.	Inventario y Levantamiento Topográfico	
Artículo 135.	Áreas de Bosque Protector – Productor	
Artículo 136.	Áreas Protección – Conservación	
Artículo 137.	Corredores Biológicos	
Artículo 138.	Áreas de Protección de Infraestructura para Servicios Públicos	
Artículo 139.	Áreas Agropecuarias	
Artículo 140.	Suelos de Uso Agropecuario Mecanizado e Intensivo	
Artículo 141.	Explotaciones Bajo Cubierta	
Artículo 142.	Manejo Sostenible y Aprovechamiento del Recurso Hídrico	
Artículo 143.	Requisitos para las respectivas Licencias	
Artículo 144.	Área de Distrito de Adecuación de Tierras	
Artículo 145.	Áreas de Uso Agropecuario e Industrial	
Artículo 146.	Sistema Vial Rural	
Artículo 147.	Corredores Vías Regionales	
Artículo 148.	Suelos Suburbanos	
Artículo 149.	Área de Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Renovables del Cerro de Juaica.	
Artículo 150.	Parcelaciones Rurales con fines de Construcción de Vivienda Campestre	

Artículo 151.	Parcelaciones Rurales con fines de Construcción de Vivienda Campesina	
Artículo 152.	Afectaciones y Cesiones	
Artículo 153.	Manejo Sanitario en Urbanizaciones Campestres	
Artículo 154.	Áreas de Restauración Morfológica	
Artículo 155.	Tarifas	
Artículo 156.	Interventoría	
Artículo 157.	Cobro por Utilización de Aguas	
TITULO VI PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES		
CAPITULO I INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL		
Artículo 158.	Instancias de Gestión del Plan	
Artículo 159.	Instancias de Participación	
CAPITULO II PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA		
Artículo 160.	Definición y Hechos Generadores	
Artículo 161.	Método de Estimación del Efecto Plusvalía	
Artículo 162.	Monto de la Participación y Procedimiento de Liquidación	
Artículo 163.	Exigibilidad y Cobro de la Participación	
Artículo 164.	Pago de la Participación	
Artículo 165.	Destinación de los Recursos de la participación en Plusvalía.	
Artículo 166.	Zonas objeto de Participación en la Plusvalía en la Zona Urbana de Tenjo	
CAPITULO III DE LAS LICENCIAS		
Artículo 167.	Definición	
Artículo 168.	Licencias	
Artículo 169.	Autorización de Uso y Funcionamiento	
Artículo 170.	Concepto de Viabilidad de Uso	
Artículo 171.	Licencia para Obras de Urbanismo	
Artículo 172.	Requisitos para la Licencia de Urbanismo	
Artículo 173.	Inspecciones en el Desarrollo de Obras	
Artículo 174.	Licencia de Construcción	

Artículo 175.	Permiso de Ventas de Lotes	
Artículo 176.	Caducidad de los Actos del Departamento Aactivo. de Planeación y Desarrollo Económico	
Artículo 177.	Póliza de Garantía	
Artículo 178.	Desarrollo de Proyectos Industriales	
CAPITULO IV OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR.		
Artículo 179.	Realización de Obras de Urbanismo	
Artículo 180.	Urbanización por Etapas	
Artículo 181	Desarrollo de Subzonas	
CAPITULO V SANCIONES		
Artículo 182.	Clases de Sanciones	
Artículo 183.	Notificación de las Sanciones	
Artículo 184.	Transferencia de Derechos	
Artículo 185.	Acciones Policivas en caso de Ocupación de Hecho	
Artículo 186.	Costo de las Obras	
Artículo 187.	Aviso a las Autoridades	
Artículo 188.	Comunicación a las Empresas de Servicios Públicos	
Artículo 189.	Planes Prioritarios y Estratégicos de Ejecución	
Artículo 190.	Implementación nuevas Cátedras para la Educación	
CAPITULO VII DISPOSICIONES LEGALES		
Artículo 191.	Obligatoriedad de la Ley de Des. Territorial	
Artículo 192.	Documentos Anexos del Plan de Ordenamiento Territorial	
Artículo 193.	Conceptos y Recomendaciones	
Artículo 194.	Vigencia	

ACUERDO NÚMERO 014 DEL 2000

()

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES URBANO, DE EXPANSIÓN, URBANA, RURAL Y SUBURBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO".

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE T

ENJO

En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, en especial las conferidas por los Artículos 311 y 313 de la Constitución Política, Ley 388 de 1997, Decreto Ley 1333 de 1986, Ley 9 de 1989, Ley 99 de 1993, Ley 152 de 1994, 136 de 1994, y

CONSIDERANDO

Que el proceso de modernización del Estado, posibilita a los Municipios el establecimiento de mecanismos, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Que la constitución Política de Colombia y la Ley 388 de 1997 faculta a los Municipios para orientar el desarrollo de su territorio, mediante la formulación de un Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el municipio de Tenjo dará cumplimiento a lo estipulado en el artículo 6º. de la Ley 388 de 1997, la cual establece la obligatoriedad de formular y adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el proyecto de acuerdo presentado por la Administración Municipal, fue debidamente concertado con la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR"**, con base en las recomendaciones y el concepto emitido por el **CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN**.

Que con base en las consideraciones anteriormente expuestas.

ACUERDA:

ARTÍCULO 1o.- Adoptase el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Tenjo, consignado en las siguientes partes: Títulos, Capítulos, Artículos, Artículos Transitorios y parágrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos, tablas y documentos anexos que se mencionan más adelante.

TITULO I

COMPONENTE GENERAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 2º. **¡Error! Marcador no definido.** 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 medio ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes.

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tenjo, es el instrumento legal por medio del cual se establecen las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientados a regular la utilización, ocupación y

transformación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, en forma tal que se logre un equilibrio entre la atención de las necesidades sociales y económicas de la población, conservación, protección del medio ambiente y los recursos culturales del Municipio. Ha sido elaborado con base en estudios técnicos sintetizados en el documento soporte que forma parte de este Plan y mediante la participación de los ciudadanos y organizaciones municipales y regionales, lograda en mesas de trabajo convocadas por la Alcaldía Municipal en las diferentes Veredas. En su diseño se ha tenido en cuenta el potencial de los recursos naturales y ambientales, la demanda social y económica sobre los mismos, la diversidad étnica y cultural de los habitantes y las relaciones del Municipio con los Municipios vecinos.

CAPITULO I EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 3o.- El Plan 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 de acuerdo a su aptitud de uso, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos comunales del Municipio.

ARTICULO 4o.-EL MARCO LEGAL

1.El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tenjo se expide en seguimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, la cual establece la obligatoriedad por parte de los Municipios y Distritos de formular y adoptar los planes y esquemas de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión urbana y rurales de acuerdo con las Leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales.

En la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial se han tenido en cuenta además las siguientes normas:

- a. Constitución Política de Colombia de 1991.
- b. Decreto 2655 de 1988 o Código de Minas.
- c. Decreto Ley 2811 de 1974, Código de Recursos Naturales y Medio Ambiente.
- d. Ley 9ª. De 1989, Ley de Reforma Urbana.
- e. Ley 99 de 1993, Ley Ambiental.
- f. Ley 101 de 1993, Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.
- g. Ley 134 de 1994, Mecanismos de Participación Ciudadana.
- h. Ley 136 de 1994, Modernización de los Municipios, Nuevo Régimen Municipal.
- i. Ley 140 de 1994, Ley Contaminación Visual.
- j. Ley 142 de 1994, Ley de Servicios Públicos.
- k. Ley 152 de 1994, Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.
- l. Ley 160 de 1994, Ley de Creación del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino.
- ll. Ley 546 de 1999, Ley General de Vivienda.

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

- a. Decreto 1753 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente sobre licencias ambientales.
- b. Resolución 222 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente sobre zonas compatibles con la minería.
- c. Resolución 249 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente sobre planes de manejo ambiental.
- d. Resolución 1277 de 1996 del Ministerio del Medio Ambiente sobre planes de manejo ambiental.
- e. Decreto 151 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de compensación en tratamientos de conservación.

- f. Decreto 540 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, en materia de transferencia gratuita de bienes fiscales.
- g. Decreto 879 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, en materia de ordenamiento territorial y planes de ordenamiento territorial.
- h. Decreto 1052 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, en materia de licencias de construcción y urbanismo.
- i. Decreto 1420 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, en materia de avalúos.
- j. Decreto 1504 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, en materia de espacio público.
- k. Decreto 1507 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, en materia de planes parciales y unidades de actuación urbanística.
- l. Decreto 1599 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, en materia de participación en la Plusvalía.
- ll. Resolución número 1080 de 1998 y Acuerdos números 16 de 1998, 42 de 1999, 08 y 015 del 2000 emanados de la **Corporación Autónoma Regional "CAR"**, los cuales establecen las determinantes ambientales, zona de manejo integrado y fijan las tarifas de la tasa por utilización de aguas y se fija la meta de reducción de la carga contaminante por vertimientos puntuales en la cuencas de la Jurisdicción de la Corporación.

CAPITULO II POLÍTICAS, PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 5o.- POLÍTICAS GENERALES: La política general que orienta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tenjo, es la búsqueda de un equilibrio entre la defensa del patrimonio colectivo y el impulso del progreso económico y social del mismo. Es un conjunto de acciones de planificación física y política administrativas, con el ánimo de orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción, normalizando el uso del suelo que se adelanta bajo los principios de: Participación ciudadana, descentralización administrativa, función y equidad social, sostenibilidad, competitividad, equilibrio en el desarrollo del territorio, función ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular. También comprende el conjunto de recursos y valores naturales y culturales, en especial los suelos agrícolas, las aguas superficiales y subterráneas, la capacidad de producción hídrica de sus ecosistemas, la biodiversidad, la atmósfera limpia, el paisaje, los sitios arqueológicos e históricos y las infraestructuras viales y productivas de carácter público, entre otros.

Crear fuentes de empleo e ingresos para la población municipal creciente.

El desarrollo de nuevas actividades económicas o la intensificación de las existentes debe, en consecuencia permitir la conservación del carácter rural del paisaje, evitando la urbanización desordenada y fomentando la productividad de las actividades agropecuarias, forestales, recreacionales y turísticas.

Para el logro de los anteriores fines, el Municipio de Tenjo empleará una política integral basada en instrumentos tales como: La educación formal e informal, la ampliación de la cobertura de la salud y de los servicios públicos domiciliarios a la población, la asistencia técnica, las inversiones en infraestructura, los incentivos de tipo fiscal y económico.

ARTICULO 6º. PRINCIPIOS: En cumplimiento de las disposiciones legales vigentes el presente Acuerdo se fundamenta en lo siguiente:

a. La propiedad irradia una función social y ecológica y el interés privado está supeditado al interés público.

b. Los bienes de uso público lo constituyen los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio ecológico de la Nación y los demás bienes que determine la Ley son

inalienables, imprescriptibles e inembargables.

c. El ordenamiento del territorio constituye una función pública orientada a garantizar a los habitantes el acceso y disfrute del espacio público, el derecho a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, el uso racional del suelo, la defensa contra los riesgos naturales y la preservación del patrimonio cultural y natural.

d. La Administración Municipal adoptará procedimientos y mecanismos que aseguren la eficiencia y eficacia administrativa en el trámite de solicitudes de uso del suelo urbano y rural y en la adecuada información a la comunidad sobre los correspondientes procesos administrativos.

e. El Plan de Ordenamiento Territorial constituye la dimensión territorial del plan de desarrollo económico y social del Municipio. Las acciones de éste deberán enmarcarse dentro de las políticas, estrategias, objetivos y metas sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los Planes Parciales y actuaciones urbanísticas que lo desarrollen.

f. Los suelos del territorio municipal se usarán de acuerdo con sus condiciones y factores constitutivos. El aprovechamiento de los suelos deberá efectuarse en forma de mantener su integridad física y su capacidad productiva. En la utilización de los suelos se aplicarán normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación.

g. Es deber de todos los habitantes del Municipio, conservar y darle un manejo adecuado al suelo y a sus recursos conexos a saber: Las aguas, la vegetación nativa, la fauna terrestre y acuática, los valores paisajísticos y culturales, así como la atmósfera, en cuanto los procesos que en ella se desarrollan regulan el clima, la calidad del aire, los procesos hidrológicos y la evolución del suelo. Las personas que realicen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o de infraestructura, que afecten o puedan afectar los suelos o sus recursos conexos, están obligadas a llevar a cabo prácticas de conservación y recuperación que se determine de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las que la modifiquen o sustituyan.

h. No se permitirá el uso ocioso o improductivo de los suelos, salvo en los casos de los suelos de protección, los cuales están destinados a generar bienes y servicios de carácter ambiental. El resto de suelos deben dedicarse a los usos contemplados en este plan, o de lo contrario podrán ser objeto de las cargas impositivas o sociales previstas en este Acuerdo.

i. A las actividades mineras, de construcción, ejecución de obras de ingeniería, excavaciones u otras similares, precederán estudios ecológicos y se adelantarán según las normas sobre protección y conservación de recursos naturales y medio ambiente en general.

ARTÍCULO 7o.- OBJETIVOS: El propósito final del Plan de Ordenamiento Territorial en el largo plazo es lograr la imagen objetivo de ocupación y uso racional del territorio que se describe en los siguientes numerales, en el marco del desarrollo sostenible, de la integración regional y social y de una gestión pública basada en la promoción y el control.

Son objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, para un adecuado uso del suelo y un desarrollo sostenible, promover el uso ordenado del territorio y sus recursos naturales, de acuerdo con su capacidad productiva y sus limitaciones y riesgos, en tal forma que se satisfaga las necesidades de la población, sin ocasionar el agotamiento de los recursos.

a. Evitar el crecimiento urbano desordenado de la cabecera municipal, orientándolo a llenar los vacíos existentes dentro del actual perímetro urbano y al área de expansión urbana, ubicándolos en áreas exentas de riesgos.

b. Evitar el avance desordenado e ilegal de la parcelación y urbanización campestre sobre las tierras de mayor potencial agropecuario del Municipio, así como sobre los nacimientos de las quebradas, vaguadas,

humedales, espejos de agua y el Río Chicú, además de las áreas de recarga de acuíferos y los sectores de bosques nativos e incentivar, planificar y normalizar su desarrollo en áreas de consolidación y recuperación, en las cuales con una adecuada planificación, se recupere, mejore y conserve el entorno degradado.

c. Orientar el desarrollo industrial en la zona de la Inspección Municipal de La Punta, hacia proyectos de bajo impacto ambiental, que puedan enmarcarse en el concepto de Industria Jardín.

d. Fomentar el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias en uso de mano de obra, con el fin de mejorar las condiciones de empleo de la población local, de manera especial en los sectores de mayor potencial agropecuario, buscando que tales actividades integren sistemas de suelos, aguas, aire y manejo de residuos sólidos adecuados a las condiciones de cada zona rural.

e. No permitir la instalación de minas, canteras, y otros tipos de explotaciones de materiales de construcción en el territorio municipal, e iniciar la recuperación morfológica y ecológica de las áreas deterioradas.

f. Implementar sistemas de reducción de contaminación en la fuente, especialmente en la industria y las explotaciones intensivas de los cultivos bajo cubierta (Invernaderos y otros).

g. Proteger los bosques nativos y restaurar las áreas degradadas en su cobertura vegetal que formen parte de la estructura de protección ecológica municipal, tales como el Distrito de Manejo Integrado, El Cerro "EL MAJUL", y todas las zonas de protección y conservación definidas en el presente acuerdo y en el mapa de usos del suelo rural y serán implementados a través de Planes de Manejo Ambiental con los términos de referencia implementados por la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR "** y el **MUNICIPIO DE TENJO**.

También serán tenidos en cuenta los siguientes objetivos:

- Establecer las relaciones funcionales urbano-rural y urbano-regional que garanticen la articulación del Municipio con su contexto regional.
- Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con las necesidades del Municipio y su articulación regional.
- Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos nueve (9) años.
- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo, con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- Velar por la calidad del espacio público, definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para la población.

CAPITULO III ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 8o.- ESTRATEGIAS DEL PLAN: Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

1. ESTRATEGIA PARA LAS ÁREAS DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN.

La preservación en su estado debe ser el tratamiento dado a las áreas cubiertas por bosque nativo, sea

cualesquiera su pendiente. Igual tratamiento se debe aplicar a todos los cuerpos de agua y a sus franjas o rondas de protección, donde, además, se aplicará tratamientos de Revegetalización de riberas. Las áreas no aptas para usos agropecuarios y cubiertas por pajonales u otras formas de vegetación pionera, deben ser objeto de un tratamiento de restauración de su cubierta vegetal nativa, mediante programas de reforestación con especies nativas, prohibición de quemas y eliminación del pastoreo. En lo posible, se debe establecer corredores que conecten estas áreas, con el fin de favorecer los procesos biogeográficos de intercambio y evolución natural.

Una estrategia adecuada para garantizar la preservación o restauración de estas áreas es su adquisición por parte del Municipio o de la Corporación Autónoma Regional "CAR", caso en el cual estas entidades deberán asumir la administración de los territorios adquiridos, para evitar su invasión, así como las quemas, las talas y el pastoreo furtivos. En los casos en que no sea posible comprar los terrenos, por falta de dinero o por motivos de interés político, se establecerá incentivos de tipo fiscal y económico para hacer atractiva la preservación a los propietarios. Tales incentivos serán en el impuesto predial, el reconocimiento de una tasa anual por hectáreas mantenida bajo bosque nativo, o la compensación por tratamiento de conservación y rehabilitación en derechos de construcción y desarrollo en otras áreas, o en las áreas más favorables del predio, en los términos establecidos en el Decreto 151 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

Para garantizar la preservación de los Cerros de Juaica y "EL MAJUI" que hacen parte del territorio municipal, se deben contemplar zonas de amortiguación por debajo de la Cota de los 2.700 metros. El Municipio deberá gestionar con la Corporación Autónoma Regional "CAR" como entidad ambiental que ejerce jurisdicción en la zona, para que el manejo ambiental de protección y conservación de estos cerros, se unifique el criterio de un solo cordón biológico con los Municipios de Tabio, Subachoque y Madrid, en cuanto se refiere al Distrito de Manejo Integrado de Juaica.

De igual manera el Municipio debe gestionar con la Corporación Autónoma Regional "CAR" se fijen los lineamientos para que el cerro de "EL MAJUI", sea parte del Distrito de Manejo Integrado, involucrando los Municipios de Cota y Chía.

2. ESTRATEGIA PARA EVITAR LA URBANIZACIÓN DESORDENADA DE LAS ZONAS RURALES Y PARA CONTROLAR LOS EFECTOS AMBIENTALES DE LA URBANIZACIÓN ACTUAL.

La Administración Municipal desestimulará las parcelaciones o urbanizaciones campestres en los suelos de mayor potencial agropecuario del Municipio, esto es, los suelos según el estudio de soporte que forma parte de este Acuerdo, mediante instrumentos de tipo administrativo, requisitos ambientales, no objeción calificada por parte de vecinos, distancias mínimas entre proyectos y otros que se detallan en el Capítulo de Disposiciones del Uso del suelo Rural del presente Acuerdo. Donde las condiciones reales de uso del suelo muestren presión urbanística, se incentivará el desarrollo de agrupaciones de vivienda con normas específicas de protección ambiental y reglamentos de copropiedad que impidan el fraccionamiento predial futuro.

La vivienda campestre en las áreas de protección del sistema orográfico e hídrico y en las áreas de restauración, tal como se definen en el presente Acuerdo, sólo se permitirán en el marco de un proceso planificado de recuperación y conservación ambiental, con bajas densidades e índices de ocupación y con una alto porcentaje del predio en reforestación con bosque nativo. Tampoco se permitirán urbanizaciones por fuera del perímetro urbano y de las áreas de expansión urbana definidas en el presente acuerdo o de las áreas con potencial para la ejecución de vivienda campestre. La construcción de viviendas unifamiliares en predios rurales se sujetará a lo establecido en el acuerdo y en las reglamentaciones que en su desarrollo expida el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico. Las parcelaciones, urbanizaciones y construcciones ilegales o no autorizadas recibirán sanciones que podrán ir hasta la demolición.

Para reducir los efectos ambientales de las áreas urbanizadas o en proceso de urbanización, se ampliará la planta de tratamiento de las aguas residuales de la cabecera municipal, así como para el núcleo de la Inspección Municipal de La Punta y las Veredas que en un futuro lo requieran, caseríos rurales; y urbanizaciones campestres existentes, ésta última estará a cargo de los propietarios. En los núcleos donde no exista sistema de alcantarillado, se fomentará la construcción y mejoramiento de sistemas de tratamiento a nivel de vivienda, mediante la integración de filtros biológicos o similares a los pozos sépticos. En todos los casos, los efluentes de los sistemas de tratamiento deberán cumplir los requisitos de calidad establecidos por la autoridad ambiental competente. Los establecimientos o actividades de tipo institucional, recreacional y turístico, comercial e industrial actuales y futuros ubicados en zona rural, deberán disponer de sistemas de tratamiento de sus efluentes acordes con su población y volumen del vertimiento, de acuerdo con las normas de calidad establecidas en las normas de la autoridad ambiental.

De igual manera, el Municipio buscará establecer en el corto y mediano plazo un sistema de manejo integral de sus residuos sólidos, que involucre tratamiento, transformación, reciclaje, incineración de residuos hospitalarios y disposición en relleno sanitario de los residuos no reutilizables. Los residuos sólidos de la industria y los cultivos bajo cubierta (invernaderos y otros), deberán ser tratados de acuerdo a las recomendaciones dadas por la autoridad ambiental competente.

En aquellas zonas donde sea permitida la subdivisión para construcción de vivienda campestre, se incentivará la ejecución de agrupaciones de vivienda con reglamento de copropiedad que impida el fraccionamiento futuro de los lotes y que tengan definidas de antemano las soluciones colectivas de manejo de residuos sólidos y líquidos, desestimulando las simples parcelaciones de terrenos en lotes para construcción de vivienda sin reglamentación.

3. ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR LOS USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES.

Una de las causas por las cuales la agricultura y la ganadería han dejado de ser atractivas en la región es la dificultad para lograr un uso más productivo, debido a la falta de agua de riego y al papel de las sequías periódicas. Por esta razón, la Administración Municipal buscará apoyar la gestión que viene haciendo la autoridad ambiental Corporación Autónoma Regional "CAR" con el proyecto del Distrito de Adecuación de Tierras "LA RAMADA" para establecer sistemas de riego en el valle de Tenjo y en las áreas de mayor potencial agropecuario de la cuenca del río Chicú para ampliar lo existente, aumentando la posibilidad de disponibilidad del recurso hídrico superficial mediante la interconexión del Distrito de Adecuación de Tierras LA RAMADA y con el Río Chicú. De manera complementaria, ejecutará a través de la Secretaría del Medio Ambiente y la UMATA o quien haga sus veces y en concertación con otras entidades del orden regional, departamental, nacional e internacional programas de asistencia técnica agropecuaria, destinados en especial a los pequeños y medianos propietarios, y promoverá la creación de organizaciones de productores. Y el Plan de manejo ambiental que se exigirá para cualquier tipo de explotación agropecuaria.

Continuar con el proyecto de la presente Administración para la reforestación de los Cerros, además la recuperación morfológica de la cuenca del Río Chicú, para que exista una continuidad entre todos los predios rurales y para establecer varios corredores biológicos que conecten las dos cadenas montañosas del Municipio de Tenjo, se obliga la siembra de cercas vivas en especies nativas en un diez por ciento 10% del total del predio y se cambiarán las especies foráneas por especies nativas.

El espíritu y propósito del Plan Ambiental de ordenamiento del Municipio de Tenjo parte de la necesidad de la construcción de un modelo de interpretación ambiental con la cohesión de la investigación científica hacia un modelo de crecimiento sostenible basado en el potencial social y ambiental enmarcado desde el postulado Tenjo Municipio Verde.

4. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN AMBIENTAL DE INDUSTRIAS.

No se permitirá el establecimiento de industria pesada o mediana de alto impacto ambiental, sólo se permitirá Industria manufacturera e industria Jardín. Las industrias artesanales o de Clase I son pequeñas fábricas de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos, podrán establecerse en edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar del Municipio, salvo en las zonas de protección. Todas las industrias, al igual que las explotaciones intensivas bajo cubierta (Invernaderos y otros), requerirán para su funcionamiento la aplicación de medidas de control de vertimientos, emisiones y residuos sólidos, aislamientos y manejo vegetal y paisajístico, tal como lo dispone la autoridad Ambiental competente y el presente acuerdo. Para este efecto, la administración adelantará programas de monitoreo de vertimientos, emisiones y ruido, y aplicará medidas coercitivas o policivas a los que infrinjan la norma, en estrecha coordinación del Municipio con la autoridad ambiental.

5. ESTRATEGIAS PARA LA INTEGRACIÓN REGIONAL.

El Municipio mejorará sus propias condiciones de integración regional mediante la ampliación y mejoramiento de la red vial, de transporte y de las demás vías intermunicipales e interveredales.

Todas las vías implican que las franjas a lo largo de éstas, sean arborizadas con especies nativas o mantenidas bajo bosque, en caso de que éstos existan. Lo anterior con el fin de evitar los impactos ambientales que podrían generarse como resultado de la multiplicación de establecimientos comerciales sobre las vías.

6. ESTRATEGIAS PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL.

Se buscará la ampliación y mejoramiento de la malla verde (parques y otros tipos de áreas verdes) y de los espacios culturales y deportivos. Paralelamente se buscará mejorar la calidad de vida de los grupos socialmente vulnerables, garantizándoles el derecho al suelo y a una vivienda digna.

Se promoverá una estrategia de regulación que permita reubicar los asentamientos ilegales y subnormales localizados en zonas de alto riesgo por remoción en masa o por estar ubicados en zonas de protección y conservación, en áreas que permitan un desarrollo adecuado con redes básicas de servicios públicos domiciliarios e infraestructura.

7. ESTRATEGIAS PARA LA GESTIÓN PÚBLICA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

La principal estrategia será el fortalecimiento institucional y operativo del Municipio para el ordenamiento territorial, el cual se logrará bajo la coordinación del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico y los controles sociales que fijen las disposiciones legales vigentes. Complementariamente se dotará a este Departamento de recursos técnicos y humanos para el registro y control de los usos del suelo a nivel predial, mediante la implementación del Sistema de Información Geográfica "SIG".

Además de las estrategias enunciadas anteriormente, se tendrán en cuenta las siguientes:

1. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
2. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial.
3. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio.

4. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos comunales y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
5. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional distribución, ocupación y uso.
6. Otorgar facultades especiales a la Administración Municipal para ejecutar el Plan de Ordenamiento Territorial siguiendo lo establecido en el presente Acuerdo.
7. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Plan.

CAPITULO IV INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTÍCULO 9o.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN: El Plan de Ordenamiento Territorial, así como en Plan de Desarrollo, son los instrumentos de planificación municipal, se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

ARTÍCULO 10o.- INSTRUMENTOS TÉCNICOS: La información técnica presentada en los documentos de implementación, planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente Acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Geográfica "SIG", se constituyen en el instrumento técnico de apoyo para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 11o.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

ARTÍCULO 12o.- INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL: Para contribuir a la realización a cabalidad del Plan de Ordenamiento Territorial, y la continuidad del proceso de ordenamiento territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

CAPITULO V VIGENCIAS Y ACCIONES

ARTÍCULO 13o.- VIGENCIA: El Plan 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. Para el Municipio de Tenjo se proyecta para el período restante de la actual administración y tres administraciones más, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran y vayan acordes con la filosofía del Plan, siempre y cuando las disposiciones legales vigentes lo permitan.

ARTÍCULO 14o.- ACCIONES PRIORITARIAS: Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan de Ordenamiento Territorial, 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.

TITULO II CONTENIDO ESTRUCTURAL

CAPITULO I EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 15o.- ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL: El Municipio de Tenjo se encuentra al noroccidente de la ciudad de Bogotá, en la parte central del Departamento de Cundinamarca y hace parte de la provincia de Sabana Occidente, limitando con los Municipios de Funza, Madrid, Subachoque, Tabio, Chía y Cota. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

ARTÍCULO 16o.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico, comprendido dentro de los límites establecidos por las ordenanzas y decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa político.

ARTÍCULO 17.- 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 (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector rural que comprende: La Inspección Municipal de la Punta, las Veredas de: Carrasquilla, Chacal, Chitasugá, Chincé, Chucua, Churuquaco, El Estanco, Guangatá, Jacalito, Juaica, Poveda 1, Poveda 2, Martín y Espino y Santa Cruz, como se presenta en el mapa de División Veredal.

ARTÍCULO 18.- CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO TERRITORIAL: De conformidad con lo establecido por los Artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el Municipio de Tenjo, el suelo se clasifica como **de protección y conservación, suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en el mapa general de usos del suelo.

ARTICULO 19o.- SUELO SUBURBANO: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Los Municipios y Distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, con lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

ARTICULO 20.- SUELO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN: Son las constituidas por terrenos localizados dentro de las anteriores clases que por sus características o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida y prohibida la posibilidad de urbanizarse. Hacen parte las declaradas por la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR"**, como el Distrito de Manejo Integrado del Cerro de Juaica que cobija las Veredas de Juaica, Chincé, Churuquaco, Chitasugá y El Estanco. De igual forma se integra el Cerro "EL MAJU", los humedales, los espejos de agua, vaguadas, quebradas, afluentes a la cuenca del río Chicú como zonas de protección conservación y todas aquellas áreas rurales necesarias para la protección del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 21.- SUELO URBANO: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL le corresponden al uso urbano, además cuentan con la infraestructura

vial y redes de servicios públicos domiciliarios; que será delimitado por las coordenadas, el deslinde y amojonamiento que deberá efectuar el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, en un término no mayor de seis (6) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo. Ver Mapa perímetro urbano.

ARTÍCULO 22.- SUELOS URBANOS EN CONFLICTO DE USO: Son aquellas zonas urbanas en donde se combinaron usos no compatibles y que generan problemas y que a la sanción y publicación del presente Acuerdo deberán reubicarse en las zonas permitidas para su uso, en un término no mayor de seis (6) meses. Ver Mapa zonas urbanas en conflicto.

PARÁGRAFO: En el caso de las Industrias de alto impacto ambiental como la Empresa "HEBESTA" y similares, deben reubicarse en los términos establecidos en el presente Artículo, para la zona permitida del uso.

ARTÍCULO 23.- SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: Comprende las áreas destinadas a la expansión urbana contiguas al perímetro urbano.

Estas zonas podrán ser incorporadas al perímetro urbano, una vez que se haya copado como mínimo el ochenta y cinco por ciento (85%) de ocupación del perímetro urbano, se podrá empezar a utilizar la primera de las dos (2) etapas de la zona de expansión proyectadas. Ver mapa etapas de expansión urbana.

ARTÍCULO 24.- SUELO RURAL: Se establece como suelo rural los terrenos no permitidos para el uso urbano por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de conservación y de explotación de recursos naturales, de vivienda campestre y campesina. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales.

ARTÍCULO 25.- ÁREAS SUSCEPTIBLES DE AMENAZAS NATURALES: Las áreas que muestran una susceptibilidad de ocurrencia de desastres naturales, se excluirán de los usos, urbanos y residenciales. Estas comprenden las zonas susceptibles de inundación, y de fenómenos de remoción en masa, que sean definidas en el presente acuerdo. Ver mapa de susceptibilidad por remoción en masa e inundación.

TITULO III ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CAPITULO I CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 26.- ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA: Corresponde a aquellas zonas o inmuebles que por sus características arquitectónicas y culturales presentes merecen un tratamiento de conservación. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, vigilar el cumplimiento de la norma.

ARTÍCULO 27.- ZONA URBANA DE USO MÚLTIPLE: Corresponde a las zonas que presentan en su desarrollo unos usos combinados. Esta condición se presenta en diferentes sectores del municipio así: Sector comprendido entre las Calles Segunda (2ª.) a Quinta (5ª.), sobre la carrera primera; de las Calles Primera (1ª.) a Séptima (7ª.) sobre la carrera Segunda (2ª.) y de la Carrera Segunda (2ª.) a la Carrera Cuarta (4ª.) sobre la calle Sexta (6ª.)

PARÁGRAFO: Se irán recuperando paulatinamente otras zonas del Municipio que no tienen usos múltiples.

ARTÍCULO 28.- ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL GENERAL: Corresponde a las zonas dedicadas al desarrollo de vivienda.

ARTÍCULO 29.- ZONA VERDE MUNICIPAL: Corresponde a las manzanas delimitadas en el Mapa del Perímetro Urbano, aproximadamente 10,02 Has que es el 0.056 % del área total del casco urbano, destinadas como parques, además del lote que se encuentra detrás de la iglesia, que tendrá el uso de espacio público, colaborando con las zonas verdes municipales siendo beneficio ambiental para el centro del Municipio. Forman parte también de las Zonas Verdes Municipales separadores, galerías y retrocesos que para tal fin se dejen.

ARTÍCULO 30.- CLASIFICACIÓN USOS DEL SUELO: Los usos del suelo se clasifican como **principal, compatibles, condicionados y prohibidos.**

ARTÍCULO 31.- USO PRINCIPAL: Comprende las actividades más aptas que coinciden con el potencial del suelo en la zona.

ARTÍCULO 32.- USO COMPATIBLES: Comprende las actividades que no se oponen al uso principal, que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad del suelo.

ARTÍCULO 33.- USO CONDICIONADO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR"**, o quien haga sus veces y el **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION Y DESARROLLO ECONÓMICO**, según la magnitud del proyecto, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTÍCULO 34.- USO PROHIBIDO: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ARTÍCULO 35.- SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura).

ARTÍCULO 36.- RECREACIÓN: Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

ARTÍCULO 37.- TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTÍCULO 38.- RESIDENCIAL CAMPESTRE Y CAMPESINA: Comprende las diferentes formas de vivienda rural. Corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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

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

ARTÍCULO 39.- RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana, corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de

vivienda según la intensidad de uso:

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

TITULO IV COMPONENTE RURAL

CAPITULO I

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO, GANADERO Y TURÍSTICO

ARTÍCULO 40.- ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, no aptos para suelo urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, 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 de protección y conservación forestal, ecológico y ambiental.

ARTICULO 41.-PATRIMONIO CULTURAL: Declárese la Toponimia rural como Patrimonio Cultural Municipal. La Toponimia constituye el conjunto de los nombres ancestrales y tradicionales con que se identifican: Veredas, caminos, cerros, ríos, quebradas, abrigos rocosos y otros sitios de interés arqueológico y antropológico.

Toda cartografía que se levante sobre el Municipio deberá identificar sus detalles con los nombres tradicionales.

PARÁGRAFO 1o: LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, POR MEDIO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA, IDENTIFICARÁ y documentará la Toponimia del Municipio en un plazo no mayor de quince (15) meses, contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2o: Es obligación de las Instituciones Educativas situadas en la Jurisdicción del Municipio de Tenjo, introducir en sus contenidos curriculares la información atinente a la Toponimia y, en lo posible, programar visitas de reconocimiento con los Docentes y estudiantes a los sitios de interés en esa materia.

PARÁGRAFO 3o: También serán Patrimonio Cultural del Municipio las áreas ocupadas por vegetación nativa, en tanto que son un factor fundamental de la identidad local y constituye en sí mismas un inmejorable escenario para adelantar acciones de sensibilización y educación de la población Tenjana en general y de la comunidad educativa en particular respecto a aspectos fundamentales de la vida espiritual y biológica, como la convivencia, la tolerancia, la armonía, la inspiración creativa, la producción de agua y la diversidad de la naturaleza como fuente de riqueza.

ARTICULO 42.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO: Declárase bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico del Municipio los bienes inmuebles donde se han encontrado vestigios de culturas ancestrales como sitios sagrados, pictografías, petroglifos, abrigos rocosos, restos humanos, símbolos rituales y objetos instrumentales.

PARÁGRAFO 1º. La Administración Municipal por medio de la Secretaría de Educación y Cultura, y en coordinación con el Ministerio de Cultura, adelantará la delimitación, documentación y reglamentación del uso de esos lugares. Para tal efecto aprovechará los estudios arqueológicos y antropológicos realizados por el Municipio y por otras Instituciones Departamentales y Nacionales. Esta acción concertada deberá concluir con la formulación del Plan Especial de Protección de que trata el Artículo 11 de la Ley 397 de 1997. Para cumplir este propósito se establece un plazo de Dieciocho (18) meses, contado a partir de la expedición del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2º. El Ejecutivo Municipal en sus proyectos anuales de Presupuesto, incluirá partidas para la adquisición de los inmuebles de propiedad privada que los estudios señalados en el Parágrafo anterior consideren prioritarios para la preservación del Patrimonio Ecológico.

PARÁGRAFO 3º.-La Secretaría de Educación y Cultura entregará los avances de sus estudios a las Instituciones Educativas situadas en la Jurisdicción del Municipio, las cuales están obligadas a incluirlos en sus contenidos curriculares. Así mismo, como parte de sus experiencias educativas, deberán programar visitas a los lugares indicados en el presente Artículo.

CAPITULO II ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 43.- FUNDAMENTOS SOBRE LOS USOS DEL SUELO RURAL: El fundamento de los usos del suelo rural del presente acuerdo, tiene sus lineamientos generales en el Acuerdo 16 de 1998 emanado por la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR"**, en sus aspectos ecológicos y ambientales, además de las características de los suelos del municipio presentes en el estudio de implementación y en las disposiciones legales vigentes.

ARTÍCULO 44.- CONCEPTO DE SUELO RURAL: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, se subdivide en las siguientes subzonas que se presentan en el Mapa de Zonificación general para reglamentación de usos de suelo. Zonas de Protección, Conservación, Revegetalización, Rehabilitación, Agricultura con tecnología apropiada, Agricultura Semimecanizada, Pastoreo Intensivo, Pastoreo Semiintensivo, Minería, Industrial, Corredor Vial de Servicios Rurales. Ver Mapa Suelo Rural.

ARTÍCULO 45.- PROTECCIÓN: Son aquellas zonas sujetas que comprenden las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTÍCULO 46.- CONSERVACIÓN: Son aquellas zonas sujetas que comprende las actividades orientadas al estricto cuidado, sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTÍCULO 47.- REVEGETALIZACIÓN: Son aquellas zonas sujetas que comprende las 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.

ARTÍCULO 48.- REHABILITACIÓN: Son aquellas zonas sujetas al conjunto de prácticas, mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

PARÁGRAFO: A partir de la sanción del presente Acuerdo, queda prohibido el uso del suelo destinado a la actividad minera en el Municipio de Tenjo y la (s) existente (s) como son los Chircales, ubicado (s) en el sector Zoque de la Vereda de Chincé, se sujetará (n) a un Plan de Manejo Ambiental, establecido por las autoridades Ambiental y Municipal, en cumplimiento de lo estipulado en el presente Acuerdo, involucrando a los propietarios dedicados a esta actividad.

ARTÍCULO 49.- AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA: Son aquellas zonas que comprende las actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas que generen bajo impacto ambiental y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

ARTÍCULO 50.- AGRICULTURA SEMIMECANIZADA: Son aquellas zonas que comprende las actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, en donde la preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta los 2.650 metros y pendiente máxima del diez por ciento (10%).

ARTÍCULO 51.- PASTOREO EXTENSIVO: Son aquellas zonas que comprende las 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 ganado¹ por Ha.)

ARTÍCULO 52.- 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).

ARTÍCULO 53.- INDUSTRIAL: Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial que está ubicada en la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta, de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental y al grado de compatibilidad, que se establecen para cada sector.

ARTÍCULO 54.- CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES: Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en la zona industrial de la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la **eliminación de impactos**, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías y entre cada industria con desarrollos constructivos de arquitectura moderada y acorde.

TITULO V COMPONENTE URBANO

CAPITULO I POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ARTÍCULO 55.- CRECIMIENTO URBANO: El crecimiento y desarrollo urbano en el Municipio estará condicionado al crecimiento demográfico normal del mismo y disponibilidad de los servicios de Salud, Educación, a la adecuada oferta y acceso de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos domiciliarios, el sistema vial y equipamiento comunal.

ARTÍCULO 56.- PERÍMETRO URBANO: Por el cual se establece las nuevas coordenadas del Perímetro Urbano conforme lo estipulado en la delimitación que a continuación se describe. Toda área no incluida en el perímetro urbano establecida en el presente Acuerdo, se designará como rural y se ajustará para todo caso a la normatividad vigente.

El perímetro Urbano se subdivide en las siguientes Zonas o Áreas. A) Zonas o áreas residenciales de conjuntos o Agrupaciones. B) Zonas o áreas de Uso Comercial. C) Zonas o áreas de uso Industrial. D. Zonas o áreas de Uso Institucional.

PARÁGRAFO: Estará a cargo de la Administración Municipal el deslinde y amojonamiento del Perímetro

Urbano, el cual debe realizarse en un término no superior a Sesenta (60) días, contado a partir de la fecha de sanción del presente Acuerdo.

PERÍMETRO URBANO

	X	Y
PUNTO No. 1	992733.187	1029770.563
PUNTO No. 2	992680.500	1029872.000
PUNTO No. 3	992538.125	1029792.813
PUNTO No. 4	992387.312	1030111.375
PUNTO No. 5	992405.687	1030123.813
PUNTO No. 6	992320.375	1030264.438
PUNTO No. 7	992195.000	1030449.500
PUNTO No. 8	992155.437	1030440.750
PUNTO No. 9	992171.500	1030396.688
PUNTO No. 10	992133.375	1030377.625
PUNTO No. 11	992063.437	1030408.938
PUNTO No. 12	992006.875	1030435.000
PUNTO No. 13	991971.875	1030464.750
PUNTO No. 14	991968.875	1030983.375
PUNTO No. 15	991984.500	1030538.438
PUNTO No. 16	992020.625	1030544.063
PUNTO No. 17	992061.937	1030534.750
PUNTO No. 18	992093.937	1030525.813
PUNTO No. 19	992125.562	1030519.875
PUNTO No. 20	992159.875	1030515.438
PUNTO No. 21	992120.625	1030569.188
PUNTO No. 22	992118.875	1030587.313
PUNTO No. 23	992151.000	1030597.188
PUNTO No. 24	992119.062	1030671.000
PUNTO No. 25	992135.812	1030669.625
PUNTO No. 26	992188.375	1030694.125
PUNTO No. 27	992253.062	1030725.563
PUNTO No. 28	992133.812	1030986.938
PUNTO No. 29	992165.937	1031000.000
PUNTO No. 30	992157.937	1031023.750
PUNTO No. 31	992195.875	1031043.313
PUNTO No. 32	992220.375	1030996.625
PUNTO No. 33	992249.562	1031012.875
PUNTO No. 34	992291.625	1031034.813
PUNTO No. 35	992399.250	1030825.250
PUNTO No. 36	992471.000	1030805.125
PUNTO No. 37	992485.187	1030779.813
PUNTO No. 38	992512.562	1030794.500
PUNTO No. 39	992604.437	1030832.750
PUNTO No. 40	992577.625	1030872.500
PUNTO No. 41	992630.062	1030904.688
PUNTO No. 42	992690.750	1030941.125
PUNTO No. 43	992763.000	1030938.000
PUNTO No. 44	992767.000	1030967.875
PUNTO No. 45	992779.187	1030990.563
PUNTO No. 46	992835.625	1031042.875
PUNTO No. 47	992857.687	1031066.125

PUNTO No. 48	992899.000	1031120.813
PUNTO No. 49	992918.750	1031154.500
PUNTO No. 50	992923.375	1031178.375
PUNTO No. 51	992986.500	1031060.625
PUNTO No. 52	992945.500	1031048.500

	X	Y
PUNTO No. 53	992985.250	1030960.313
PUNTO No. 54	993035.187	1030968.563
PUNTO No. 78	993440.562	1030381.063
PUNTO No. 79	993020.062	1030153.063
PUNTO No. 80	993052.937	1030079.250
PUNTO No. 81	992828.250	1029969.250
PUNTO No. 82	992843.812	1029941.625
PUNTO No. 83	992861.125	1029908.750
PUNTO No. 84	992891.875	1029872.688
PUNTO No. 85	992796.062	1029813.000
PUNTO No. 86	992801.375	1029802.375
PUNTO No. 87	993372.500	1030405.500
PUNTO No. 88	993286.125	1030435.938
PUNTO No. 89	993187.000	1030622.438
PUNTO No. 90	993109.437	1030794.250

COORDENADAS QUE DELIMITAN LA PRIMERA ETAPA DE EXPANSIÓN.

	X	Y
PUNTO No. 62	993275.000	1031020.000
PUNTO No. 63	993301.000	1031040.000
PUNTO No. 64	993305.000	1031030.000
PUNTO No. 65	993336.000	1031050.000
PUNTO No. 66	993395.000	1031060.000
PUNTO No. 67	993432.000	1031090.000
PUNTO No. 68	993608.000	1031190.000
PUNTO No. 69	994041.000	1030640.000
PUNTO No. 70	994071.000	1030660.000
PUNTO No. 71	994162.000	1030480.000
PUNTO No. 72	994128.000	1030460.000
PUNTO No. 73	994129.000	1030440.000
PUNTO No. 74	994183.000	1030360.000
PUNTO No. 75	994127.000	1030370.000
PUNTO No. 76	993968.000	1030360.000
PUNTO No. 77	993746.000	1030370.000
PUNTO No. 91	993304.000	1030970.000
PUNTO No. 92	993569.000	1030620.000

COORDENADAS QUE DELIMITAN LA SEGUNDA ETAPA DE EXPANSIÓN.

	X	Y
PUNTO No. 54	993035.000	1030970.000
PUNTO No. 55	993066.000	1030980.000
PUNTO No. 56	993110.000	1030980.000
PUNTO No. 57	993127.000	1030970.000
PUNTO No. 58	993182.000	1030970.000

PUNTO No. 59	993207.000	1030980.000
PUNTO No. 60	993228.000	1030990.000
PUNTO No. 61	993250.000	1031000.000
PUNTO No. 62	993275.000	1031020.000
PUNTO No. 77	993746.000	1030370.000
PUNTO No. 78	993441.000	1030380.000
PUNTO No. 87	993373.000	1030410.000
PUNTO No. 88	993286.000	1030440.000
PUNTO No. 89	993187.000	1030620.000
PUNTO No. 90	993109.000	1030790.000
PUNTO No. 91	993304.000	1030970.000
PUNTO No. 92	993569.000	1030620.000

ARTÍCULO 57.- ZONAS RESIDENCIALES DE CONJUNTOS O AGRUPACIONES: Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales plasmadas en el régimen de copropiedad.

ARTÍCULO 58.- ZONAS DE USO COMERCIAL: Son aquellos, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. Se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

A. Comercio de cobertura local, clase I: Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico, víveres y rancho relacionados con la canasta familiar, requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda.

B. Comercios de cobertura municipal o zonal, clase II: Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana municipal.

- Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia eventual de vitrinas y bodegas.
- Por su tamaño, requieren zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.

C. Comercios de cobertura regional clase III: Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generada más allá de los límites municipales, es decir, con atracción sobre otros Municipios de la región. Estos tipos de comercios pueden darse agrupados en centros comerciales o empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requieren soluciones o tratamientos especiales.

ARTÍCULO 59.- ZONAS DE USO INDUSTRIAL: Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

- **Industria artesanal, clase I:** Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y

urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar.

- **Industria liviana mediana de bajo impacto ambiental, clase II:** Son fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, presentan restricciones de localización y uso.
- Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público, dentro del predio.
- **Industria pesada de alto impacto ambiental, clase III:** Son fábricas o industrias por lo general de tamaño medio, grande y muy grande, que generan un alto impacto ambiental y urbanístico. Por lo cual no se permite la instalación y funcionamiento de las mismas en la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta y en ninguna otra área del Municipio.
- Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados, dentro de cada predio.
- Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados, acordes con el Plan de Manejo Ambiental.
- Generación de áreas de servicios y comercios complementarios en sus alrededores.

Los predios o urbanizaciones de tipo industrial localizados en la zona urbana y en las zonas de uso múltiple de la Inspección Municipal de La Vereda de La Punta, tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con las diferencias de proporción establecidas en este Acuerdo.

PARÁGRAFO: No se permite en el Municipio de Tenjo, la industria con Chimeneas que generen emisiones y residuos tóxicos y un alto impacto ambiental, será Industria Jardín y limpia.

ARTÍCULO 60.- ZONAS DE USO INSTITUCIONAL: Son aquellos, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de cierto tipo de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

- Asistenciales o de salud
- Educativos
- Administrativos
- Culturales, Deportivos y Recreativos.
- De seguridad
- De culto

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

A. Usos institucionales locales clase I: Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local. Se consideran de bajo impacto arquitectónico urbanístico y ambiental, siendo por tanto compatibles con otros usos urbanos. Estos servicios son, entre otros:

- Asistenciales: Puestos de salud, dispensarios, sala cunas y centros comunales
- Educativos: Guarderías y jardines infantiles.
- Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración pública.
- De seguridad: Puestos de policía.
- De culto: Capillas de barrio y salas de culto.

B. Usos institucionales de cobertura municipal clase II: Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

- Asistenciales: Centros de salud, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
- Educativos: Escuelas y colegios de enseñanza básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto (alcaldía y secretarías), centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- De culto: Templos y sedes de diferentes cultos.

C. Servicios institucionales de cobertura regional clase III: Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

- Asistenciales: Hospitales y clínicas generales.
- Educativos: Colegios y establecimientos de educación superior con más de 500 estudiantes por jornada.
- De seguridad: Cuarteles, cárceles y similares.

Los predios o urbanizaciones de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con las diferencias en sus proporciones establecidas en este Acuerdo.

PARÁGRAFO: El Colegio Departamental "ENRIQUE SANTOS MONTEJO" ubicado en la zona institucional, tendrá un futuro desarrollo en construcción de dos o más plantas, dependiendo su necesidad para cubrir y satisfacer la demanda de educación en el Municipio de Tenjo y se destinará en las jornadas de la tarde y fines de semana para la educación superior. (Educación Universitaria y Técnica).

CAPITULO II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN

ARTICULO 61.- PLANES PARCIALES: Los Planes Parciales y las actuaciones urbanísticas son los instrumentos de planificación a través de los cuales se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial.

Los planes parciales son instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano, suburbano y de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. También será objeto de planes parciales los asentamientos subnormales contiguos a la cabecera Municipal, localizados en la zonas suburbanas de las Veredas de Chitasugá (Sector Cascajera), Churuguaco (Sector Cementerio), Churuguaco parte plana (Sector Camellón Gratamira, vía Inversiones Almer), Chincé (Sectores El Palmar, Pan de Azúcar, Los Pinos y Zoque), y Juaica (Sector Vía a la Peña). De igual forma será objeto de Plan Parcial la zona agroindustrial de la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta.

Los Planes Parciales que se elaboren en seguimiento del presente Acuerdo serán de obligatorio cumplimiento por las autoridades y empresas de servicios, por los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

ARTICULO 62.- DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

a. Contenido

En cumplimiento del decreto 1507 de 1998, los Planes Parciales deberán enmarcarse y ser enteramente compatibles con el contenido estructural del presente Plan de Ordenamiento Territorial y tendrán como mínimo el siguiente contenido:

1. Objetivos y directrices de la intervención urbanística.
2. Políticas y estrategias territoriales para llevar a cabo la intervención.
3. Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a: Espacio público vial, redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos de interés público o social, áreas recreativas de uso público y áreas de protección.
4. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, determinando: asignación de usos principales, compatibles, condicionados e incompatibles; tipología de edificaciones, ocupación máxima y área construible en los predios; volumetrías de las edificaciones, área edificable total, capacidad y localización de parques y estacionamientos.
5. Estrategia de gestión, la cual deberá incluir los sistemas de gestión, las estrategias financiera e institucional, los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.
6. Descripción general, a nivel de perfil, de los programas y proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística, con la cuantificación de áreas y costos aproximados.
7. Cronograma general de la intervención, detallando las etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.
8. Simulación urbanística-financiera, la cual consiste en la modelación y balance de los escenarios de ocupación del espacio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado, y de los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir así el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a emplear que permitan dar viabilidad al plan parcial.

9. Proyecto (s) de delimitación de las unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en caso necesario.
10. Normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación o para el área objeto del plan, en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

b. TIPOS DE PLANES PARCIALES Y RELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

De acuerdo con las características del área y los objetivos buscados, los planes parciales podrán ser:

1. Planes parciales de desarrollo por urbanización.
2. Planes parciales de actualización.
3. Planes parciales de consolidación o mejoramiento integral.
4. Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo.
5. Planes parciales de expansión urbana (incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano).
6. Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano o de expansión urbana.
7. Planes parciales para mejoramiento del espacio público.
8. Planes parciales para desarrollo de áreas industriales, comerciales y de servicios, urbanas y rurales.
9. Planes parciales para la delimitación política del Municipio.

La delimitación de las áreas contempladas en los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes. La homogeneidad morfológica se definirá con base en criterios tales como: La edad del desarrollo urbano, las características y unidad de la trama urbana, la homogeneidad del uso del suelo y sus procesos de transformación y las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

No se podrá autorizar desarrollos en zona de expansión urbana sin la aprobación o adopción previa del plan parcial correspondiente.

c. PROCEDIMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLANES PARCIALES.

Los planes parciales deberán ser elaborados por el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico Municipal, por una empresa o entidad pública interesada o por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo.

La adopción de un plan parcial debe cumplir las siguientes cinco etapas:

A. Etapa preliminar, o proceso de análisis previo de las condiciones para su elaboración y ejecución ulterior, el cual debe conducir a determinar la factibilidad y sostenibilidad de elaborar y llevar a cabo el plan.

B. Etapa de diagnóstico, o evaluación analítica de los siguientes aspectos, entre otros:

1. Políticas y estrategias de ordenamiento aplicables.
2. Sistemas estructurantes urbanos que influyen en el área objeto del plan.
3. Condiciones ambientales.
4. Condiciones sociodemográficas y sus tendencias
5. Infraestructura.
6. Usos del suelo, forma de ocupación y tenencia y características del espacio público.

7. Actividades económicas y sus tendencias.
8. Estrategia integral de desarrollo espacial del área y análisis de los instrumentos para su aplicación.

C. Etapa de formulación, o elaboración del plan, el cual deberá contener los elementos descritos en el literal a del presente artículo y tener la siguiente estructura:

Documento técnico, con la siguiente información:

1. Diagnóstico: justificación, pertinencia y procedencia del plan parcial, resultados del diagnóstico, estrategias territoriales aplicables.
2. Objetivos y criterios del plan propuesto.
3. Presentación y descripción de la solución adoptada: estrategia territorial, sistema de espacio público, forma de ocupación al interior del área del plan, manzanas y usos del suelo, junto con un análisis de las alternativas consideradas.
4. Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos, los instrumentos a aplicar y las estrategias financiera e institucional.
5. Cuantificación de las características físicas de la intervención y de sus costos.

Proyectos de Decreto:

1. Proyecto de decreto de Plan Parcial, con sus normas urbanísticas.
2. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias.
3. Proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, si fuese necesario.

La cartografía se presentará a escala 1:2000 para los temas del diagnóstico y formulación.

D. Etapa de aprobación, la cual se cumplirá en los siguientes pasos sucesivos:

1. Presentación del proyecto ante el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.
2. Evaluación del proyecto por el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico y rendición del concepto correspondiente sobre la viabilidad del plan.
3. Presentación para concepto ante la autoridad ambiental, en caso necesario.
4. Presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento para su concepto y recomendaciones pertinentes, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles. Paralelamente se informará al público sobre el plan, mediante convocatoria a los propietarios y vecinos, para que expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Expedición del Decreto por medio del cual se adopta el Plan.

E- Etapa de implementación y seguimiento, la cual comprende las acciones necesarias para la ejecución del plan, en especial:

1. Decisiones administrativas necesarias para lograr la participación de las diversas entidades, empresas y particulares interesados.
2. Adecuación financiera para la financiación y ejecución de la intervención propuesta.
3. Promoción y divulgación a nivel de la ciudadanía y posibles clientes de los bienes o servicios de la actuación.
4. Institucionalización o generación de las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia entre las entidades y personas participantes en la ejecución del plan.
5. Legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística contempladas en el plan.

PARÁGRAFO: Los Planes Parciales deben ser elaborados por la Administración Municipal, bien sea directamente o mediante contratos de consultoría, sin perjuicio de que puedan ser elaborados mediante Convenios con entidades de carácter privado, público o mixto.

Los particulares interesados en desarrollar áreas no urbanizadas, ubicadas dentro del perímetro urbano o de expansión urbana, deberán presentar previamente el correspondiente Plan Parcial para su adopción por parte de la Administración Municipal. No se podrán otorgar licencias de urbanización sin la existencia del Plan Parcial debidamente aprobado por la Administración Municipal en los términos establecidos en este Acuerdo.

ARTICULO 63.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. En cumplimiento de lo estipulado en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Las actuaciones urbanísticas pueden ser desarrolladas por gestión individual de un solo propietario, por gestión asociativa de un grupo de propietarios, o por iniciativa del sector público a través de las entidades. Según la iniciativa, los procedimientos y formas de ejecución se desarrollarán a través de sistemas de gestión privada, pública o mixta.

Con el fin de garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo urbano municipal, las actuaciones de urbanización y construcción en suelos urbanizables no urbanizados ubicados dentro del perímetro urbano, en la zona de expansión urbana y en sectores con tratamiento de consolidación, y las actuaciones de construcción en tratamientos de renovación urbana, se desarrollarán en lo sucesivo a través de unidades de actuación urbanística. La construcción en tratamientos de actualización podrá realizarse igualmente mediante unidades de actuación urbanística.

La unidad de actuación urbanística es un área conformada por uno o más inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan el Plan de Ordenamiento, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento destinada a promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación a cargo de sus propietarios de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, en tal forma que se logre un reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTICULO 64.- DIRECTRICES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

a. Elementos de una actuación urbanística.

Las unidades de actuación urbanística deben enmarcarse dentro de los criterios y parámetros establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y en el plan parcial al que corresponda la actuación. Además, debe cumplir los siguientes requisitos generales:

1. Tener un área suficiente para el cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento y en el Plan Parcial. El área delimitada debe incorporar, además de las áreas privadas a urbanizar o construir, las necesarias para los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos que deban ser incorporados como cargas de la intervención urbana.
2. Identificar con precisión los inmuebles vinculados.
3. Contar con solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan.
4. Estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, económica, financiera, ambiental y social, que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.

5. Contar con respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

b. Obligaciones de propietarios y partícipes. Distribución de cargas y beneficios

Los propietarios o partícipes de las unidades de actuación por gestión privada o mixta tendrán las siguientes obligaciones:

1. Promover y costear la elaboración del Plan Parcial.
2. Financiar la urbanización de todos los terrenos o la construcción de las obras de infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo, actualización, renovación o consolidación del área, de acuerdo con el Plan Parcial y los estudios y diseños de la actuación.
3. Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.
4. Hacer las cesiones gratuitas contempladas en el presente Plan de Ordenamiento o en el Plan Parcial respectivo para la conformación del sistema vial local, las áreas recreativas de uso público y el equipamiento comunal.

El reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación se deberá hacer entre los propietarios de los inmuebles incluidos, la comunidad y el Municipio. Esta distribución se hará en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes aportados por los propietarios, los cuales se deberán considerar en comunidad de reparto, en el caso de las urbanizaciones, independientemente de la localización de los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria del proyecto o actuación urbanística.

Las cargas a repartir incluirán, entre otros componentes, los siguientes:

1. Las cesiones obligatorias para espacio público (red vial local, sistema de áreas recreativas de uso público y equipamientos colectivos, con su respectiva dotación).
2. La realización de las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, tratamiento de aguas, energía, gas y telecomunicaciones.

Los costos correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos cuyos beneficios trasciendan los límites de la unidad de actuación, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución por valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las inversiones. En actuaciones correspondientes a planes parciales de actualización, renovación o consolidación, los costos de las cesiones (de ser el caso) y del mejoramiento o ampliación de las vías locales y de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos también podrán ser ejecutados mediante estos mismos sistemas de financiación.

c) Procedimientos de las unidades de actuación urbanística.

En cumplimiento de lo estipulado en el artículo 41 de la Ley 388 de 1997, las unidades de actuación urbanística se determinarán con base en los siguientes criterios:

1. Deben estar ubicadas en suelo urbano, de expansión urbana y suburbano.
2. Su ejecución debe corresponder a la vigencia de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

3. Deben corresponder a unidades territoriales de ejecución del plan parcial respectivo.

La caracterización, delimitación e incorporación de las unidades de actuación urbanística deberá hacerse de acuerdo con los siguientes procedimientos y criterios:

Su delimitación debe hacerse de acuerdo con los criterios señalados en el literal a) del presente artículo y permitir el reparto equitativo de cargas y beneficios en la forma señalada en el literal b).

1. La caracterización de las unidades de actuación será realizada en función de los siguientes criterios:
 - a. Condiciones físicas (ambientales) y urbanísticas actuales.
 - b. Tipo de tratamiento a aplicar: Desarrollo por urbanización, construcción, actualización, renovación o consolidación.
 - c. Conformación del espacio público, segregación del espacio privado y afectaciones, en tratamientos de urbanización y consolidación.
 - d. Normas sobre volumetría, equipamiento comunal privado, estacionamientos, redes internas, especificaciones constructivas y regímenes de propiedad aplicables, en los tratamientos de construcción, actualización, renovación y consolidación.
 - e. Usos permitidos (principal, compatibles, condicionados) y usos incompatibles o prohibidos.

En todo caso, la delimitación y caracterización deberá hacerse con base en los estudios de factibilidad previos.

Para la incorporación de las unidades de actuación urbanística se cumplirá el siguiente proceso:

1. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística será elaborado por los particulares interesados o por las autoridades competentes, con base en los parámetros establecidos en este acuerdo y siempre que esté aprobado el Plan Parcial al que correspondan.
2. Una vez delimitadas y caracterizadas, el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico colocará el proyecto de actuación urbanística en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre los terrenos de la actuación propuesta y sus vecinos. Para este efecto, se hará la publicación del anuncio del proyecto por dos veces en un diario o medio de amplia circulación local, con intervalo de una semana, o, en su defecto, en una emisora de amplia cobertura local, citando en ambos casos a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, con el objeto de exponer el proyecto de unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. Paralelamente a estos anuncios, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública. Las autoridades competentes o los interesados dejarán constancia de estos hechos en el expediente que el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, abrirá al proyecto de actuación. Fijar dicho proyecto en la cartelera municipal.
3. La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la audiencia pública o, en su defecto, mediante comunicación escrita dirigida al Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la finalización de la audiencia.
4. El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico tendrá un plazo de

quince (15) días, contado a partir del vencimiento del término anterior para contestar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar. Luego presentará el proyecto de delimitación al Alcalde Municipal para su aprobación.

5. El Alcalde municipal contará con un plazo de tres (3) meses para impartir su aprobación definitiva, la cual se hará por acto administrativo. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si cumplido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de audiencia pública. El silencio administrativo positivo no se aplicará si la delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.
6. El acto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.

7. En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la Alcaldía Municipal podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que incluya, entre otros, los siguientes aspectos: Condiciones al tránsito vehicular, organización de la seguridad del sector, normas de paisajismo y condicionamientos especiales a los constructores. Esta nueva reglamentación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

ARTICULO 65.- EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: En cumplimiento del Artículo 44 de la Ley 388 de 1997, el desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente Plan Parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley 388 de 1997 por parte de la autoridad municipal competente, quien entrará a formar parte de la entidad gestora de la actuación, sin perjuicio de que pueda transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses, contado a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese llegado al acuerdo de que trata en aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

El Municipio podrá igualmente, al tenor del Artículo 36 de la Ley 388 de 1997, participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5° del Artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Para la ejecución de programas, proyectos y obras que, de acuerdo con el presente Plan de Ordenamiento o los Planes Parciales que lo desarrollen, corresponda desarrollar a entidades públicas en el marco de una

actuación urbanística, el Municipio podrá crear entidades de carácter público o mixto, sin perjuicio de su realización material por particulares, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en las Leyes 388 de 1997 y 142 de 1994.

PARÁGRAFO: Las disposiciones citadas en los Artículos 61 a 65 del presente Acuerdo, estarán sujetas al estricto cumplimiento de lo estipulado en el Decreto 1507 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 66.- EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS: Cuando el desarrollo de una actuación urbanística requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo del reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo urbano o de expansión urbana o en áreas bajo tratamientos de renovación o consolidación.

Para tal efecto, una vez se acuerden las bases de la actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior, se constituirá una unidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del Plan Parcial.

Con el Plan Parcial se elaborará y presentará para aprobación del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico Municipal el proyecto de reajuste de tierra o integración inmobiliaria, el cual deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a. Ser aprobado por un número plural de propietarios que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.
- b. Determinar claramente las reglas para la valoración de las tierras o inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el Plan Parcial.
- c. Determinar el sistema de restitución de tierras, la cual se hará con los lotes resultantes, a prorrata de los aportes, o, en los casos en que ello no fuere posible, por medio de la correspondiente compensación económica.

Una vez aprobado el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, éste se elevará a escritura pública, en la cual constará la siguiente información:

1. Nombre e identificación de cada uno de los partícipes de la actuación, con los correspondientes terrenos o inmuebles aportados, debidamente identificados con la matrícula inmobiliaria, cédula catastral y su área, y constancia del englobe correspondiente.
2. Sistema de cesiones urbanísticas gratuitas para la conformación del espacio público.
3. Subdivisión resultante en manzanas, supermanzanas y lotes, debidamente numerados de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo.
4. Distribución de los lotes resultantes entre los partícipes, señalando su valor y la correspondencia con los predios o inmuebles aportados.

La escritura pública correspondiente será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios aportantes, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios o inmuebles restituidos.

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

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma individual por cada propietario, o en conjunto por la entidad gestora, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

ARTICULO 67.- EJECUCIÓN MEDIANTE COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES: Cuando el desarrollo de una unidad de actuación no requiera una nueva configuración predial, la ejecución podrá adelantarse mediante la cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con el Plan Parcial, para lo cual se requerirá la previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios podrá realizarse en estos casos mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencia de derechos de construcción y desarrollo, de acuerdo con el Plan Parcial correspondiente.

En todo caso, los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación deberán constituir una entidad gestora para el desarrollo en conjunto de la actuación y quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes, en los términos de la ley.

ARTÍCULO 68.- ÁREAS OBJETO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: No se aprobarán nuevos proyectos de urbanización que no se tramiten mediante el instrumento de las unidades de actuación urbanística. Tampoco se otorgarán licencias de construcción en predios aislados objeto de desarrollo por urbanización que no hayan sido previamente urbanizados. El plano de ordenamiento urbano muestra la distribución de tratamientos para las diferentes áreas urbanas.

No se tramitarán licencias de urbanización en predios localizados en zonas de expansión urbana, hasta tanto no se halle urbanizado y construido por lo menos el Ochenta y cinco por ciento 85% del área contemplada dentro del actual perímetro urbano.

DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTÍCULO 69.- ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN: Establézcanse las siguientes prioridades para la construcción y urbanización de predios ubicados en suelos urbanos y de expansión urbana del Municipio:

1. Lotes sin construir de propiedad pública o privada, localizados en áreas urbanizadas dentro del actual perímetro urbano, para los cuales se ha asignado tratamiento de construcción en el plano de ordenamiento urbano. Estos lotes se declaran de construcción prioritaria.
2. Terrenos urbanizables no urbanizados localizados dentro del actual perímetro urbano, de propiedad pública o privada.
3. Terrenos urbanizables de propiedad pública o privada localizados en la zona de expansión urbana.

Para los fines del presente Artículo, se consideran áreas urbanizadas las que cuentan con infraestructura vial urbana, redes de acueducto, alcantarillado, gas, energía eléctrica y telecomunicaciones.

En cumplimiento de lo establecido en los Artículos 52, 53 y 54 de la Ley 388 de 1997, si en el término de tres (3) años, contado a partir de la fecha de vigencia del presente Acuerdo, no se ha iniciado la construcción de los lotes declarados de construcción prioritaria en zonas urbanizadas, habrá lugar al proceso de enajenación por pública subasta de los mismos, por incumplimiento de la función social de la

propiedad. Este plazo podrá prorrogarse hasta en un 50% siempre y cuando las obras realizadas presenten por lo menos el 50% de construcción, con base en la licencia de construcción respectiva.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo anterior, pero en ningún caso este plazo podrá ser superior a dieciocho (18) meses.

ARTICULO 70.- PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA: El Alcalde Municipal, mediante resolución motivada, ordenará la enajenación forzosa de los inmuebles de construcción prioritaria que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se deberá especificar el uso o destino que se dará al predio, de conformidad con el presente Plan de Ordenamiento. Las condiciones de notificación, recursos y registro de la resolución, así como las restricciones impuestas a los predios o inmuebles correspondientes, serán las contempladas en el Artículo 55 de la Ley 388 de 1997.

La enajenación forzosa se hará por el sistema de pública subasta, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el Artículo 56 de la Ley 388 de 1997.

El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos adquiridos por pública subasta dará lugar a la expropiación por vía administrativa, en los términos previstos en el Artículo 57 de la Ley 388 de 1997.

La expropiación por vía administrativa se cumplirá de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 63 a 72 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 71. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL: Los inmuebles declarados de utilidad pública o interés social para alguno de los fines descritos en el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificatorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, podrán ser objeto de enajenación voluntaria o expropiación por la vía judicial, en los términos establecidos en los Artículos 59, 60, 61 y 62 de esta misma Ley.

CAPITULO III NORMA DE USO DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 72.- ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA: Corresponde a aquellas zonas o inmuebles que por sus características arquitectónicas y culturales presentes merecen un tratamiento de conservación. Es competencia del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, vigilar el cumplimiento de la norma.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico realizará un análisis de las zonas aquí normatizadas, con el ánimo de implantar normas específicas arquitectónicas y de características constructivas que serán exigidas como mínimas.

ARTÍCULO 73.- INVENTARIO DE LOS BIENES DEL MUNICIPIO: La Administración Municipal en un plazo máximo de seis (6) meses, a partir de la sanción del presente Acuerdo, debe efectuar un estudio para determinar el inventario y estado de las construcciones que por su valor histórico, cultural y arquitectónico ameriten ser conservadas y declaradas patrimonio cultural del Municipio de Tenjo.

ARTICULO 74.- ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DECLARADA: Corresponde a todos los inmuebles que forman parte del marco de la Plaza Principal, declarada Monumento Nacional por Decreto número 2530 del 17 de Diciembre de 1993 y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes.

PARÁGRAFO 1º. Según la clasificación que se establezca, estas edificaciones y las que resulten del inventario, exigido en el presente Acuerdo, se restaurarán, manteniendo las características arquitectónicas originales, previo concepto de la Dirección de Patrimonio, dependencia del Ministerio de Cultura en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, establecidas en la Ley 397 de 1997 cuyo cumplimiento y vigilancia le corresponde al Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico del Municipio.

PARÁGRAFO 2º. Aféctese las Calles Tercera (3ª) y Cuarta (4ª) entre carreras tercera y cuarta para uso exclusivo peatonal, dando cumplimiento a la declaratoria de conservación de la zona aledaña a la plaza principal (Parque principal) del Municipio de Tenjo declarada como patrimonio histórico y cultural. Así mismo aféctese el predio localizado en medio del Templo Parroquial y el Templo Doctrinero como corredor cultural.

PARÁGRAFO 3º. La Secretaría de Educación y Cultura, en un plazo no mayor de seis (6) meses definirá conjuntamente con el Ministerio de Cultura el manejo y uso de todos los elementos que constituyen Patrimonio Histórico y Cultural del Municipio de Tenjo.

PARÁGRAFO 4º. Se prohíbe dentro del marco de la plaza principal (Parque principal) el uso de vallas, avisos y tableros. Solamente se permiten en un tamaño máximo de 50x70 centímetros en piedra y adosados en la pared. También se prohíben establecimientos de comercio donde se expendan víveres, rancho y licores.

ARTÍCULO 75.- PROHIBICIÓN DE DEMOLICIÓN O REMODELACIÓN DE ALGUNOS BIENES INMUEBLES: En ningún caso se podrá demoler o remodelar un inmueble que haya sido clasificado como de conservación, sin el concepto previo favorable del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, Secretaría de Educación y Cultura del Municipio. Las entidades encargadas de la vigilancia y control de estos inmuebles en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, sólo podrán autorizar la demolición si las condiciones físicas, sanitarias y ambientales de la edificación no permiten su restauración y generan algún riesgo para la población.

USO PRINCIPAL: Residencial en vivienda unifamiliar.

USOS SECUNDARIOS: Comercial de cobertura local clase I.

USOS COMPLEMENTARIOS: Servicios (Administración Pública y culturales.)

USOS PROHIBIDOS: Industrial, talleres de servicio automotriz, bodegas, tabernas, discotecas, bares y similares, y los señalados en el Parágrafo Cuarto (4º) del Artículo anterior, etc.

PARÁGRAFO 1: Todos los usos diferentes al principal deben ser sometidos a la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

PARÁGRAFO 2: La iluminación pública, el amoblamiento, la señalización y los anuncios y avisos comerciales deberán mantener una unidad en su diseño de acuerdo a la reglamentación expedida por la Alcaldía Municipal en conjunto con el Departamento Administrativo Planeación y Desarrollo Económico. Para los anuncios y avisos comerciales en piedra de 50 x 70 centímetros, deben ser colocados en el interior de los negocios o en la parte superior de los vanos de las puertas, ventanas o vitrinas, que conserven el contexto urbanístico y arquitectónico del sector, los cuales deberán estar adosados al muro en toda su superficie sin sobresalir.

Dentro del sector histórico, no se permite en ninguna ocasión y por ningún lapso de tiempo, colocar avisos, pasacalles y carteles que atraviesen una calle de lado a lado.

ARTÍCULO 76.- ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL: Corresponde a la zona que presenta en su desarrollo características arquitectónicas y culturales por sectores e inmuebles y que por tal motivo debe tener un carácter general de conservación. Esta zona está ubicada entre la carrera

Primera (1ª.) y carrera Quinta (5ª.), entre calles Primera (1ª.) y calle Quinta (5ª.).

USOS PRINCIPALES: Residencial en vivienda unifamiliar y bifamiliar.

USOS SECUNDARIOS: Comercio de cobertura local clase I.

USOS COMPLEMENTARIOS: Servicios, oficinas, culturales, artesanales, industria clase I familiar.

USOS RESTRINGIDOS: Institucionales, Industrial clase I tipo casera.

USOS PROHIBIDOS: Industrial, talleres de servicio automotriz, tabernas, discotecas, bares y similares, bodegas, etc.

ARTÍCULO 77.- EJES COMERCIALES DE USO MÚLTIPLE: Corresponde a aquellas zonas que presentan un comercio multipropósito y que se ubican sobre la carrera segunda (2ª.) entre las calles primera (1ª.) y Séptima (7ª.); y Calle Sexta (6ª.) entre Carreras Primera (1.) y Quinta (5ª.).

USOS PRINCIPALES: Comercio de cobertura metropolitana clase II, desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

USOS RESTRINGIDOS: Industrial clase I tipo familiar, Institucionales, recreacional, talleres de servicio automotriz, culturales, artesanales, servicios, oficinas, aserraderos, industria clase I tipo familiar, etc.

USOS PROHIBIDOS: Industrial II y III

ARTÍCULO 78.- ZONA DE USO MÚLTIPLE: Corresponde a las zonas que presentan en su desarrollo unos usos combinados, esta condición se presenta en diferentes sectores del municipio así: Sector comprendido entre la carrera Primera (1ª.) desde la Calle Tercera (3ª.) hasta la Calle Séptima (7ª.). La Carrera Segunda (2ª.) desde la Calle Primera (1ª.) hasta la Calle Séptima (7ª.) y la Calle Sexta (6ª.), desde la Carrera Primera (1ª.) hasta la Carrera Quinta (5ª.).

USOS PRINCIPALES: Residencial en vivienda unifamiliar y bifamiliar, comercial de carácter local.

USOS SECUNDARIOS: Industrial clase I tipo familiar, servicios, recreación, turismo, artesanal, oficinas

USOS RESTRINGIDOS: Institucional, bares, tabernas y similares.

USOS PROHIBIDOS: Industrial II y III, clínicas, hospitales, bodegas aserraderos, expendios de carne o similares, juegos de azar, etc.

PARÁGRAFO: Los bares, tabernas y similares podrán funcionar en la Carrera Segunda (2ª.) entre calles Sexta (6ª.) y Octava (8ª.) y las calles 6ª. Y 7ª.

Entre Carrera 2ª. Y Tercera (3ª.) y los existentes tendrán que reubicarse en las citadas zonas en un plazo de Doce (12) meses, contado a partir del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 79.- ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL GENERAL: Corresponde a las zonas dedicadas al desarrollo de vivienda.

USO PRINCIPAL: Vivienda de carácter unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

ARTÍCULO 80.- ZONA VERDE MUNICIPAL: Corresponde a las manzanas (predio (s) según número (s) catastral (es)), destinados como parques y zonas, además del predio que se encuentra detrás de la Iglesia, ubicado entre las carreras 3ª. y 4ª. Hasta la Calle 5ª., que tendrá el uso de espacio público, colaborando con las zonas verdes municipales siendo beneficio ambiental para el centro del Municipio. Forman parte también de las Zonas Verdes Municipales separadores, galerías, y retrocesos que para tal fin se dejen. La Administración Municipal tendrá un plazo no mayor a dos (2) meses para la afectación de estos predios, a partir de la sanción del presente Acuerdo.

USO PRINCIPAL: Recreación pasiva

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

ARTÍCULO 81.- ZONAS DE USO INSTITUCIONAL: Corresponde a las manzanas afectadas en el plano

de Ordenamiento Urbano, destinadas como uso Institucional únicamente.

USO PRINCIPAL: Centros de salud, clínicas pequeñas, ancianatos, hogares de paso, Escuelas y Colegios de Enseñanza Básica, Centros de Educación Superior, Institutos de Capacitación Técnica, Servicios de Administración Pública, Conventos y similares.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás, incluido el expendio de licores en un área no menor de cien (100) metros.

ARTÍCULO 82.- ÍNDICES DE OCUPACIÓN PARA USO INSTITUCIONAL MUNICIPAL, CLASE II

ÁREA	NUMERO DE PISOS Y ALTURA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
De 0 a 5.000 m2	En tres pisos hasta 7 m	35%
De 5.000 a 10.000 M2	En tres pisos hasta 7 m	40%
De 10.000 a 20.000 M2	En tres pisos hasta 7 m	45%

Las vías de circulación interna deben ser de tipo V-8 de 9 metros de calzada o ancho entre paramentos.

Los retrocesos sobre vías de tipo local deben ser mínimo de cinco (5) metros a partir del paramento de la vía.

Los retrocesos sobre vías de tipo regional serán mínimos de quince (15) metros, sin incluir las zonas destinadas a parqueo y se debe hacer a partir del paramento de la vía.

ARTÍCULO 83.- ZONA EN DESARROLLO URBANO: Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

a. SUBZONA DE CONSERVACIÓN

Corresponde al área circundante al parque principal del Municipio de Tenjo. Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

b. SUBZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CONSOLIDADA.

Corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.

c. SUBZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN.

Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área o iniciar nuevos desarrollos.

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 o modificaciones menores; pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central de Tenjo.

ARTÍCULO 84.- ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: Corresponde al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano y estará supeditada en función a la disponibilidad de Servicios Públicos. Ver mapa de zonificación urbana.

PARÁGRAFO 1º. La zona de expansión urbana estará destinada al crecimiento urbano del Municipio, una vez se haya copado el ochenta y cinco por ciento (85%) del perímetro urbano y estará dividida en dos (2) etapas de expansión para su futuro desarrollo. Zona comprendida entre la zona institucional que parte del

Colegio Departamental por la vía que conduce a Chia hasta el Camellón de los Pollos, delimitada por la parte occidental de la vía que de Tenjo conduce a Tabio, donde quedan afectadas zonas verdes, parques, sistema vial, equipamientos colectivos, zona institucional, área para vivienda de interés social, área para vivienda en general y zonas de preservación ecológica (Ver mapa perímetro urbano y zona expansión).

PARÁGRAFO 2º. Los términos de referencia para la reglamentación de la zona de expansión urbana, fijada por etapas de crecimiento y ocupación, debe elaborarse en un término no mayor de doce (12) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 3º. Hasta tanto no se haya implementado la reglamentación para el uso del suelo del área de expansión urbana, no se podrán expedir viabilidades, ni licencias para desarrollos urbanísticos en dicha zona; en cumplimiento de lo estipulado en el Parágrafo Primero del presente Artículo.

ARTÍCULO 85.- ZONA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL. Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas, humedales y bosques nativos que se encuentren dentro del área urbana.

ARTÍCULO 86.- ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL: Comprende la zona tradicional de Tenjo y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes.

ARTÍCULO 87.- ZONAS SUJETAS DE AMENAZAS O RIESGOS NATURALES: Se consideran zonas de amenazas riesgos naturales, las que como se indican en el mapa de amenaza por inundación y remoción en masa, representan alto riesgo.

ARTÍCULO 88.- EL ESPACIO PÚBLICO: De acuerdo con los artículos 2, 4 y 5 del decreto 1504 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes y las normas que los adicionen o modifiquen.

Los elementos constitutivos del espacio público pueden ser naturales y artificiales o construidos. Además forman parte de él elementos complementarios tales como la vegetación natural o intervenida y el amoblamiento urbano, este último constituido por el mobiliario urbano y los elementos de la señalización, tal como se describen en el artículo 5 del Decreto 1504 de 1998. Si bien ellos son considerados al nivel de tratamientos o manejos de las áreas que los encierran, los elementos naturales, en especial, las áreas de protección del sistema orográfico, del sistema hídrico y las áreas de interés especial ambiental, forman parte y se definen dentro del suelo de protección.

Para los fines de este acuerdo, los usos relativos al espacio público se han agrupado así:

Usos de dominio público construidos:

- Áreas del sistema vial.
- Áreas del sistema recreativo.
- Áreas del sistema de servicios públicos.
- Áreas para la conservación de bienes públicos especiales.

Usos de dominio privado:

- Áreas recreativas de dominio privado.
- Áreas para la conservación de bienes privados de interés público.

ARTÍCULO 89.- DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO: El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrán ser variados sino por el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean sustituidos por otros de iguales características. Dar aplicación al Artículo 4°. Del Decreto 1504 de 1998.

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

ARTÍCULO 90.- EL BANCO INMOBILIARIO MUNICIPAL: El Municipio deberá crear, de acuerdo con su organización legal, el Banco Inmobiliario que será responsable de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio, se podrán compensar la obligación de cesión en dinero, de acuerdo con su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo Municipal.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial. 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 público según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni sustituidos por otros inmuebles.

PARÁGRAFO: Para los casos especiales que no puedan cumplir con las cesiones y que no sean sujetas de urbanización, ni construcción, serán estudiadas por el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

CAPITULO IV INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 91.- SISTEMA 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 de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este Plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural, afectándose todos los predios por donde atraviesa la malla vial Municipal. (Ver mapa Malla Vial).

ARTÍCULO 92.- 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 municipales, y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el Alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas lluvias y para aguas negras; 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 del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

ARTÍCULO 93.- CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL: El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías Nacionales
2. Regionales que lo cruzan
3. Las vías locales principales y secundarias. (Ver mapa sistema vial municipal.).

ARTÍCULO 94.- PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del "PLAN VIAL". Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTÍCULO 95.- OBLIGATORIEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS MUNICIPALES: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo a lo establecido en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, manteniendo sus especificaciones de construcción.

ARTÍCULO 96.- AFECTACIÓN DE CONSTRUCCIONES: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos trazados existentes no cumplen los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se exige en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 97.- NUEVAS URBANIZACIONES Y VÍAS LOCALES: 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.

ARTÍCULO 98.- CESIÓN POR VÍAS PÚBLICAS: 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.

Sistema arterial o principal:

- V-0: Ancho mínimo de 80 metros.
- V-1: Ancho mínimo de 60 metros.
- V-2: Ancho mínimo de 40 metros.
- V-3: Ancho mínimo de 30 metros.

Sistema local:

- V-4: Ancho mínimo de 25 metros.
- V-5: Ancho mínimo de 18 metros.
- V-6: Ancho mínimo de 15 metros.

V-7: Ancho mínimo de 13 metros.

V-8: Ancho mínimo de 9 metros. (vehicular restringida)

V-9: Ancho mínimo de Ocho (8) metros Calzada de desaceleración y parqueo de Dos (2) metros.

El sistema vial actual del Municipio de Tenjo lo conforman vías de tipo V-9 y V 8. El sistema vial proyectado lo conforman vías de carácter local tipo V-8, regionales tipo V5 y nacionales o principal tipo V-2 (Autopista Medellín).

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico del Municipio de Tenjo.

ARTÍCULO 99.- CESIONES GRATUITAS: 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 10% 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.

ARTÍCULO 100.- PROLONGACIÓN DEL CORREDOR VIAL MUNICIPAL: Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTÍCULO 101.- TERRENOS PARA EL DESARROLLO VIAL MUNICIPAL: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por medio 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, en los casos previstos en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 1º: La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración Municipal para la realización de las obras y previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

PARÁGRAFO 2º. Aféctese en veinte (20) metros como mínimo, los terrenos aledaños al costado occidental paralelo a la vía que conduce de Tenjo a Chía entre la Calle 6ª. al Camellón de los Pollos (Plan de Vivienda de Interés Social), para la conformación del corredor de amortiguación ambiental, ciclovía y peatonal con barreras perimetrales en árboles nativos y cuya cesión será gratuita a favor del Municipio.

ARTÍCULO 102.- DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN MUNICIPAL: Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, o las que las modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 103.- DISEÑO DEL PLAN VIAL: Facúltese al Alcalde Municipal para que en un plazo no mayor a Doce (12) meses, a partir de la Sanción del presente Acuerdo y con base en el estudio del Plan malla vial urbano y anillo vial existente, implemente el diseño estructural de las vías tanto urbanas como rurales, así como también el del plan malla vial rural.

ARTÍCULO 104.- DEL TRÁFICO MUNICIPAL: La Administración Municipal debe realizar los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, estableciendo 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.

PARÁGRAFO: PROHIBICIÓN DEL TRÁFICO PESADO: No se permite el tráfico pesado por las vías de carácter local dentro del casco urbano V7, V8 y V9.

ARTÍCULO 105.- INSTALACIÓN DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS: 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.

El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico Municipal en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos, o quien haga sus veces, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos. Tendrán un plazo de quince (15) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo para la elaboración y aprobación de dichas normas.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico y la Secretaría de Servicios Públicos o quien haga sus veces, se encargarán de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

ARTÍCULO 106.- NOMENCLATURA: El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico Municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano de propuestas de nomenclatura presentado al Concejo Municipal, dando cumplimiento al numeral 6°. Del Artículo 32 de la Ley 136 de 1994.

PARÁGRAFO: Fijación de nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es un oficio del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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 actualizado del año en curso.

ARTÍCULO 107.- 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 infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del Municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

ARTÍCULO 108.- SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Los servicios públicos domiciliarios de agua potable, alcantarillado y aseo, será de obligación del Municipio el suministro y la eficiente prestación de los mismos. Para el desarrollo y optimización de los mismos téngase en cuenta los estudios del Plan maestro de Alcantarillado y la Optimización del acueducto municipal, como parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

- ❖ Así mismo se proyecta la interconexión del servicio público domiciliario de agua potable con el Acueducto Regional proyectado que lidera la Asociación de Municipios de Sabana Centro "ASOCENTRO" y otra alternativa será la interconexión del acueducto municipal con la Empresa de Acueducto de Bogotá.
- ❖ El servicio de energía eléctrica es prestado por la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá – CODENSA o por cualquier otra empresa que esté en capacidad de prestar este servicio

- público domiciliario.
- ❖ El servicio público domiciliario de telecomunicaciones es prestado por la Estatal Empresa Nacional de Telecomunicaciones "TELECOM" o por cualquier otra empresa que esté en capacidad de prestar este servicio.
 - ❖ El servicio de gas está proyectado prestarlo por la Empresa Gas natural CUNDIBOYACENSE – Masificación del gas natural en el Municipio de Tenjo (Ver proyecto y plano adjunto) o en su defecto por cualquier otra empresa que desee prestar este servicio.

PARÁGRAFO 1o: Para la prestación y optimización de estos servicios, 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. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 2o: Aféctese los predios:

- a. Aféctese las zonas por donde están proyectadas y trazadas las redes de infraestructura para la prestación de estos servicios en toda la jurisdicción del Municipio de Tenjo.
- b. Aféctese un área en un globo de terreno de una (1) hectárea aproximada, contiguo a la planta de tratamiento de aguas residuales donde se encuentra localizada actualmente, para su ampliación en la jurisdicción del Municipio de Tenjo.
- c. Aféctese un área de un globo de terreno en media (1/2) hectárea aproximada para las plantas de tratamiento de agua potable en la jurisdicción del Municipio de Tenjo, donde se encuentran localizadas actualmente.
- d. Aféctese un área de un globo de terreno en media (1/2) hectárea aproximada para los pozos existentes que surten el servicio público de acueducto (agua potable) en la Jurisdicción del Municipio de Tenjo, donde se encuentran localizadas actualmente.

Será función del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico adelantar los trámites pertinentes para lo estipulado en el Parágrafo anterior en un término de seis (6) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 109.- SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Los equipamientos o servicios colectivos del Municipio de Tenjo, están constituidos por:

1. Alcaldía Municipal.
2. Casa de la Cultura.
3. Hospital Santa Rosa y Puesto de Salud de la Inspección de La Punta.
4. Ancianato.
5. Colegio Departamental Enrique Santos Montejó.
6. Escuela Urbana General Santander.
7. Jardín Infantil Departamental.
8. Hogar Infantil "El Tenjanito".
9. Coliseo Santiago Apóstol de Tenjo "INDERTEN" y Estadio Municipal.
10. Centro de Atención para la tercera edad "CENTRO DIA".
11. Parque Recreacional "IDATT".
12. Pista de Patinaje.
13. Estación de Energía.
14. Plaza de Mercado.
15. Teatro Municipal.
16. Iglesia Parroquial y Templo Doctrinero.
17. Edificio Estación de Policía.
18. Cárcel Municipal.
19. Edificio Secretaría Medio Ambiente-Umata.

20. Almacén Municipal y Capilla San Antonio.
21. Edificio Banco Agrario.
22. Edificio Tienda Comunal.
23. Matadero.
24. Cementerio.
25. Adecuación zona de parqueo.
26. Equipamientos colectivos rurales (Conformado por catorce Escuelas rurales, el edificio del Puesto de Salud, el Templo Parroquial, Salón Comunal y el edificio de la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta).
27. Vivero Municipal

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO: Se deben afectar los siguientes predios:

- a. Aféctese un globo de terreno de propiedad del Hospital Santa Rosa de Tenjo, ubicado en la zona Institucional señalado en el Mapa Perímetro Urbano y de expansión, para el futuro traslado del Hospital.
- b. Aféctese un globo de terreno de dos (2) hectáreas aledaño a cada una de las Concentraciones Escolares Veredales del Municipio de Tenjo, para su futura ampliación y equipamientos. En el caso de la Inspección Municipal de La Punta y en la Vereda de Chincé, las Escuelas deberán reubicarse en los sitios afectados como uso Institucional rural.
- c. La Administración Municipal tendrá un plazo de dos (2) meses para indicar el predio a afectar para el Matadero Municipal en la Vereda de Carrasquilla, a partir de la sanción del presente Acuerdo y este mismo plazo para la indicación del predio a afectar para la Plaza de Ferias y Exposiciones.
- d. La Administración Municipal tendrá un plazo de dos (2) meses a partir de la sanción del presente Acuerdo, para localizar y afectar un globo de terreno de dos (2) hectáreas para la ubicación del Terminal de Transporte Municipal.
- e. De igual manera aféctese el predio localizado en la parte posterior del Estadio Municipal para su ampliación.

ARTÍCULO 110.- 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. Dichos programas se localizarán en la zona urbana y de expansión urbana, y se desarrollarán de manera gradual para ir dando solución a las familias que residen en Tenjo y presenten esta necesidad en el Municipio. Quedando las zonas afectadas para este fin, tal y como aparece en el Mapa de Zonificación Urbana.

PARÁGRAFO: El Plan de Vivienda de Interés Social denominado "EL OCAL", ubicado en el área de Expansión Urbana continuará su desarrollo normal como PLAN PILOTO, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 26 de la Ley 546 de 1999.

CAPITULO V NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 111.- DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

OBJETIVOS	ASPECTOS QUE REGULA
Supermanzanas	Áreas máximas de tres hectáreas

Manzana	Áreas máximas de 1 hectárea
Sistema de loteo	Lotes con áreas mínimas de 200 m ² frente 10 mts fondo 20 mts

ARTÍCULO 112.- CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:

SISTEMA VIAL ARTERIAL	Cesión del 10% del área bruta y 6% - 12 % para interés social
SISTEMA VIAL LOCAL	Malla vial continua conectada a la ciudad, accesos a Plan Vial, manzanas máximo 1 Has, para desarrollos residenciales solución vehicular y peatonal.
SISTEMA DE ZONAS VERDES	25% - 30 % uso residencial.
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL	13 - 15% para uso múltiple
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA	15%-20% Otros usos del área neta urbanizable Las zonas verdes y de equipamiento comunal no podrá ser inferior al 40%
ZONAS DE RESERVA Y AFECTACIÓN VIALES	Ver mapa de malla vial

ARTÍCULO 113.- VÍAS DE TIPO LOCAL: Las vías de tipo local principal no podrán ser inferiores a nueve (9) metros de calzada y a Dieciocho (18) metros de ancho entre fachadas incluidos andenes, sardineles y antejardines y las vías locales secundarias no podrán ser inferiores a quince (15) Metros de ancho entre paramentos. Vías tipo V9.

ARTÍCULO 114.- PRESTACIÓN OBLIGATORIA SERVICIOS PÚBLICOS: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen en cumplimiento de lo establecido en el presente Acuerdo.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DEL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 115.- TAMAÑO DEL LOTE, Dentro del territorio municipal, en el área urbana, no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en el presente Acuerdo para lo cual las dimensiones mínimas del lote son de 200 metros cuadrados con frente mínimo de 10 metros y fondo de 20 metros en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTÍCULO 116.- DENSIDAD MÁXIMA, Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. Solo se permitirán como máximo 40 unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable, luego de las cesiones gratuitas al municipio exigidas en el presente acuerdo y el pago de la Plusvalía – Decreto 1599 del 6 de Agosto de 1998.

PARÁGRAFO: ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN. No podrá ser superior al 60% del área bruta del lote a urbanizar.

ARTÍCULO 117.- CESIONES PÚBLICAS. 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, éstas deberán ser normatizadas por el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, 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. El Banco Inmobiliario podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b - Para vías del Plan Vial 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 el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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 el porcentaje del área estipulado en el cuadro de conformación del espacio público la cual estará definida en la demarcación que expida el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico. 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 INMOBILIARIO.

ARTÍCULO 118.- CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área comunal no podrá ser inferior al 35% del área total del lote. Para viviendas multifamiliares en agrupación, el área comunal y verde 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.

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

ARTÍCULO 119.- VIVIENDA CELADOR: Será contemplada como área construida; deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

a. En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad -No se podrá enajenar. Área 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.

PARÁGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que conste de seis 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima quince (15) metros cuadrados.

ARTÍCULO 120.- ALTURA MÁXIMA: Se establecen como alturas máximas de construcción en el Municipio las siguientes:

- a - Un piso----- a cumbre máximo: 5.00mts.
b- Un piso y altillo ----- a cumbre máximo: 5.50mts.
c- Dos pisos ----- a cumbre máximo: 6.50mts.
d- Dos pisos y altillo-----a cumbre máximo: 7.50mts.

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

PARÁGRAFO 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 al Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

PARÁGRAFO 3: En todos los casos tanto para desarrollos por urbanización e individual, el diseño de la fachada debe ser homogéneo y debe tener un contenido arquitectónico acorde con el de la zona.

PARÁGRAFO 4: Se debe desarrollar un estudio por sectores, con el ánimo de establecer unas características mínimas constructivas, en un plazo máximo de quince (15) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 121.- AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, según disposiciones del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

De vías locales: Siempre se exigen, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados no inferiores a tres (3) metros a partir del paramento de la vía. No se permitirá ninguna clase de cerramiento de los antejardines, ni su construcción.

- Las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%. Los andenes no podrán ser ocupados por construcciones.

- Las viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán disponer de un sitio de parqueo descubierto. Las agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, deben disponer de una portería no mayor de quince (15) metros cuadrados de construcción.

-Las vías de influencia Municipal y regional los aislamientos serán proporcionales al ancho de la vía. Para estas vías el retroceso no podrá ser inferior a veinte (20) metros, a partir del paramento de la vía.

- Los aislamientos laterales y posteriores, serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas. Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

- Para las construcciones de un piso de altura, los aislamientos no serán inferiores a tres (3) metros, para construcciones de más pisos de altura no serán inferiores a cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 122.- 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.

PARÁGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector,

existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

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

ARTÍCULO 123.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

a. Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

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

PARÁGRAFO: 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.

ARTÍCULO 124.- VOLADIZOS:

- Sobre vías de carácter local no podrán ser mayores a 0.80 metros.
- Sobre vías de carácter zonal no podrán ser mayores a 1.20 metros.
- No se permiten voladizos posteriores.
- Laterales: Los indicados serán los máximos.

ARTÍCULO 125.- PATIOS: Para unifamiliares o bifamiliares: Área mínima: 20 metros - Lado mínimo 2 metros. Para multifamiliares: Área mínima: 25 metros - Lado mínimo 4 metros.

ARTÍCULO 126.- 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 2.25 Metros.

En el sector rural: Cercas transparentes - Arborización en especies nativas 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 del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

ARTÍCULO 127.- PUESTOS PARA VEHÍCULOS, Deberán ubicarse dentro del predio, pueden ser cubiertos o al aire libre. Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

1. Estacionamientos privados.

Todo desarrollo por construcción tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el siguiente cuadro:4

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO
Residencial	1 por unidad	1 por cada 3 unidades
Comercio I	1 por unidad	1 por cada 50 m ² de local

Comercio II	1 por cada 50 m ² de construcción	1 por cada 50 m ² de construcción privada
Comercio III	1 por cada 50 m ² área neta vendible	1 por cada 50 m ² de construcción privada
Industria	1 por cada 120 m ² de construcción	1 por cada 200 m ² de construcción
Institucional I	1 cada unidad	1 por cada 50 m ² de construcción privada
Institucional II	1 por cada 60 m ² de construcción	1 por cada 50 m ² de construcción privada
Institucional III	1 por cada 120 m ² de construcción	1 por cada 50 m ² de construcción privada

Las anteriores exigencias podrán ser menores en las zonas de uso múltiple y en las zonas de vivienda de interés social y vivienda popular, siendo acordes con el proyecto y cumpliendo con los requerimientos mínimos. Se podrá aceptar una menor dotación de estacionamientos para servicio al público en zonas no residenciales, según la intensidad de uso debidamente justificada por el constructor, especialmente en aquellos negocios o establecimientos que impliquen baja utilización permanente por el público (oficinas de consultoría, hoteles y otros). Los estacionamientos de zonas residenciales podrán ubicarse en el primer piso o en el semisótano.

En los decretos de asignación de tratamientos, el alcalde podrá ampliar en determinadas áreas la dotación exigida en la tabla, de acuerdo con la afluencia de tráfico generada por los usos permitidos.

CAPITULO VI DISPOSICIONES DEL USO DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 128.- DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO: Se declara Distrito de Manejo Integrado, la zona ubicada por arriba de la cota 2700 metros de acuerdo con las disposiciones emanadas por la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR", en su Acuerdo número 042 de 1999, que comprende la parte alta de las Veredas de JUAICA, CHINCÉ, CHURUGUACO, CHITASUGÁ y EL ESTANCO y estará reglamentado de acuerdo a los términos de referencia para el Plan de Manejo Ambiental dados por la CAR y se ajustarán por el COMITÉ PERMANENTE, conformado por el MUNICIPIO DE TENJO y la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR".

ARTICULO 129.- ZONA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN: Se declara zona de Protección y conservación el Cerro "EL MAJUI", comprendido entre los límites Municipales de Tabio, Chía, hasta Cota.

ARTÍCULO 130.- DRAGADO Y DESTAMBRE DEL RÍO CHICÚ: Se debe desarrollar el proyecto de análisis del dragado y destambre del Río Chicú, con el ánimo de determinar la mejor alternativa, y el resultado de este estudio será de obligatoria ejecución. Se fija un plazo máximo de Dieciocho (18) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo, para la elaboración de dicho estudio.

ARTÍCULO 131.- ZONAS DE PROTECCIÓN EN ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, Y HUMEDALES EN GENERAL. Son franjas de suelo constituidas por la llanura de inundación de los ríos y humedales, las áreas de protección son conformadas por una ronda hidráulica no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y de cien (100) metros mínimo, alrededor de los lagos, humedales, ciénagas y pantanos. El Municipio plantea la recuperación de estas zonas de acuerdo con lo propuesto en el capítulo de planes y proyectos del documento técnico.

USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva o contemplativa.

USOS CONDICIONADOS: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua, ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones

de acuicultura y extracción de material de arrastre.

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

ARTÍCULO 132.- LIBRE CURSO DE AGUAS: No se permiten la construcción de tumbres ni de todas aquellas obras que impidan el libre curso de las aguas de quebradas y ríos.

PARÁGRAFO: Se obligará a aquellas personas que al momento tengan tumbres a eliminarlos y a desarrollar la respectiva recuperación de los cauces y riberas de quebradas y ríos.

ARTÍCULO 133.- ÁREAS DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS: Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal de los Bosques de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos, como son el Distrito de Manejo Integrado y la Zona de Protección y Conservación del Cerro "EL MAJUI".

USO PRINCIPAL: Forestal protector con especies nativas

USOS COMPATIBLES: Actividades silviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina ya existente con máximo de ocupación del 5%.

USOS CONDICIONADOS: Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

USOS PROHIBIDOS: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo cubierta, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas, ganadería pastoreo y explotación agropecuaria.

ARTÍCULO 134.- INVENTARIO Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO: Se debe realizar un inventario y levantamiento topográfico de humedales y lagunas para luego cercar sus rondas de protección, en un plazo máximo de quince (15) meses, a partir de la Sanción del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 135.- ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR – PRODUCTOR: Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

USO PRINCIPAL: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

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

USOS CONDICIONADOS: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios, no permitiendo que la tala supere el 40% del área cubierta en la actualidad, compensando el medio ambiente con reforestación, o revegetación.

USOS PROHIBIDOS: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

ARTÍCULO 136.- ÁREAS PROTECCIÓN CONSERVACIÓN: Son aquellas áreas existentes y las fijadas por la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR" y el MUNICIPIO DE TENJO, a través del presente Acuerdo y las que se fijan en un futuro, de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora, flora y fauna.

Sé distinguen las siguientes áreas de protección de suelos con vocación forestal.

- **Áreas forestales protectoras:** Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora,

fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales no renovables.

USO PRINCIPAL: Conservación de flora y recursos conexos, conservación y manejo de la fauna silvestre y en peligro de extinción.

USOS COMPATIBLES: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada, repoblamiento con especies propias del territorio.

USOS CONDICIONADOS: Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

USOS PROHIBIDOS: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemados, caza y pesca.

ARTÍCULO 137.- CORREDORES BIOLÓGICOS: Para que exista una continuidad entre todos los predios rurales y para establecer varios corredores biológicos que conecten las dos cadenas montañosas del Municipio de Tenjo, se obliga la siembra de cercas vivas en especies nativas en un diez por ciento (10%) del total del predio y se cambiarán las especies foráneas por especies nativas. La Secretaría del Medio Ambiente reglamentará en un término máximo de doce (12) meses, a partir de la sanción del presente Acuerdo y coordinará la siembra de los árboles de los diferentes corredores biológicos.

ARTÍCULO 138.- ÁREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS: Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el Municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

USO PRINCIPAL: Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, pozos profundos.

USOS COMPATIBLES: Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

USOS CONDICIONADOS: Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros, polideportivos, matadero municipal y plaza de ferias y exposiciones.

USOS PROHIBIDOS: Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

ARTÍCULO 139.- ÁREAS AGROPECUARIAS: Son aquellas áreas destinadas a la agricultura o ganadería, las cuales deben contar con un Plan de Manejo Ambiental antes de iniciar cualquier actividad agrícola o pecuaria. La Secretaría del Medio Ambiente elaborará los términos de referencia de este Plan, para cada tipo de explotación agropecuaria en un término no mayor de ocho (8) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 140.- SUELOS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO: Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

USO PRINCIPAL: Agropecuario mecanizado controlado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10 % del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.

USOS COMPATIBLES: Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

USOS CONDICIONADOS: Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, canículas y porcinas, infraestructura de servicios y centros vacacionales.

USOS PROHIBIDOS: Industriales, usos urbanos y suburbanos y loteo con fines de construcciones de vivienda diferentes a los permitidos para residencial campestre, minería a cielo abierto y subterránea.

PARÁGRAFO: La producción se debe fundamentar en la utilización de abonos orgánicos y biológicos (Sello Verde)

ARTÍCULO 141.- EXPLOTACIONES BAJO CUBIERTA: Las explotaciones que se desarrollen bajo

cubierta (Invernadero y otros), requieren el cumplimiento de las exigencias establecidas en el Acuerdo número 16 de 1998 emanado de la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR". En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

- a. Áreas cubiertas y usos complementarios = Sesenta por ciento (60 %).
- b. Área en barreras perimetrales de aislamientos forestales en especies nativas = Diez por ciento (10 %).
- c. Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo = Treinta por ciento (30 %).

ARTÍCULO 142.- MANEJO SOSTENIBLE Y APROVECHAMIENTO DEL RECURSO HÍDRICO: Es de vital importancia realizar el estudio del Recurso Hídrico superficial y subterráneo que será efectuado por el MUNICIPIO DE TENJO, conjuntamente con la autoridad Ambiental Departamental, o quien haga sus veces, involucrando a todos los sectores productivos del Municipio, en un plazo máximo de Dieciocho (18) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 1º. Los cultivos bajo cubierta, destinados a la producción de flores tendrán un área bruta máxima de unidad productiva hasta treinta (30) hectáreas por Empresa, respetando los índices de ocupación estipulados en el Artículo 141 del presente Acuerdo, en cumplimiento del Acuerdo número 016 de 1998 emanado de la Corporación Autónoma Regional "CAR". Las Empresas existentes que hayan copado este índice máximo de ocupación, no podrán realizar ningún tipo de expansión.

Para los cultivos existentes bajo cubierta, destinados a la producción florícola, la Corporación Autónoma Regional CAR, el Municipio de Tenjo y el gremio Floricultor, realizarán el inventario de las áreas ocupadas por cada uno de estos cultivos a la fecha, en un término no mayor a seis (6) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo y además deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Cumplir con lo establecido en las disposiciones legales vigentes del Medio Ambiente y específicamente con lo estipulado en el Acuerdo 16 de 1998 emanado de la Corporación Autónoma Regional "CAR" o las que lo modifiquen o sustituyan.

b. Cumplir con el plan de manejo ambiental que será implementado por la Secretaría del Medio Ambiente Municipal, para todas las explotaciones agropecuarias y agroindustriales que se desarrollen en el Municipio de Tenjo.

c. No se podrá aumentar la explotación del recurso hídrico subterráneo actual, con base a los datos que posee la Corporación Autónoma Regional "CAR" sobre el uso del mismo.

d. Se debe presentar proyecto de manejo y optimización del recurso hídrico con la captación y almacenamiento de aguas lluvias y las demás normas exigidas por la autoridad ambiental Corporación Autónoma Regional CAR o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO 2º. No se permitirán en la jurisdicción del Municipio de Tenjo la instalación de nuevas empresas destinadas a cultivos de flores, debido a la escasez del recurso hídrico, para poder así dar prioridad al ser humano para el aprovechamiento del mismo.

PARÁGRAFO 3º. Las Empresas Agroindustriales destinadas a la producción de flores, que por cualquier causa o circunstancia terminen su actividad económica en su totalidad; el uso del suelo cambiará para actividades agropecuarias tradicionales.

ARTÍCULO 143.- REQUISITOS PARA LAS RESPECTIVAS LICENCIAS: Los requisitos para las respectivas licencias de los cultivos bajo cubierta, deben estar acordes con la Legislación de la respectiva autoridad Ambiental Departamental **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR"** o quien haga sus veces, y las posteriores reformas ambientales a que haya lugar. El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico expedirá las Licencias de Construcción para las áreas duras (Sedes Administrativas, áreas locativas y poscosecha), para las futuras expansiones de los cultivos bajo cubierta;

existiendo una constante intercomunicación entre la Autoridad Ambiental y el Municipio de Tenjo, para que cumplan con todo lo estipulado por la Ley y los diferentes Usos del Suelo del presente Acuerdo.

USO PRINCIPAL: Cultivos confinados.

USOS COMPATIBLES: Agricultura semimecanizada, Pastoreo Extensivo e intensivo, revegetalización, bosques de protección – conservación, y bosques de producción maderera.

USOS CONDICIONADOS: Turismo, Residencial Campestre Individual, Residencial campestre agrupación.

USOS PROHIBIDOS: Extracción Minera, Industria, zonas urbanas, zonas suburbanas.

ARTÍCULO 144.- ÁREA DE DISTRITOS DE ADECUACIÓN DE TIERRAS: Es aquella delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el propósito de aumentar su productividad agropecuaria. Dicha área para los fines de gestión y manejo se organizará bajo el régimen de unas normas y reglamentos que regulen la utilización de los servicios, el manejo, la conservación de las obras y la protección y defensa de los recursos naturales.

USO PRINCIPAL: Área ocupada por el Distrito de Riego "La Ramada", Agropecuarios tradicionales, semi-intensivos o semi-mecanizados e intensivos o mecanizados.

USO COMPATIBLE: Forestales

USO CONDICIONADO: Institucionales de tipo rural, institucionales educativos, clubes, centros vacacionales y cultivos bajo cubierta (Invernadero y otros).

USOS PROHIBIDOS: Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería.

PARÁGRAFO 1: El Municipio en su Ordenamiento Territorial contempla la incorporación del Distrito de Adecuación de Tierras "LA RAMADA" promovido, trazado y ejecutado por la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR"** y su recurso hídrico será destinado a la producción agropecuaria de interés general para la región. A partir de la sanción del presente Acuerdo quedan afectados los terrenos por donde atraviesa el Distrito de Adecuación de Tierras "LA RAMADA" (Ver Mapa).

PARÁGRAFO 2: Será competencia del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, en un término de seis (6) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo, elaborar el inventario de los bienes inmuebles o terrenos afectados por el proyecto del Distrito de Adecuación de Tierras "LA RAMADA", en su totalidad de hectáreas dentro de la Jurisdicción del Municipio de Tenjo, cumpliendo con los parámetros establecidos por la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR"** y en las disposiciones legales vigentes.

Distritos de Adecuación de Tierras		MUNICIPIOS	HECTÁREAS
La Ramada Actual y Ampliación		Madrid, Mosquera, Funza, Tenjo, Cota	20.000

ARTÍCULO 145: ÁREAS DE USO AGROPECUARIO E INDUSTRIAL: Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre la autopista Medellín, Inspección Municipal de La Punta, desde el cruce que conduce la vía Tenjo-Madrid hasta el round-point de Siberia en una extensión de cinco (5) kilómetros, considerada de segundo orden. Ver mapa anexo.

Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Calzada de desaceleración y parqueo, de dos (2) metros a lado y lado de la vía.
2. Retroceso a partir de la afectación vial, de cincuenta (50) metros a cada lado, a partir del borde de la vía.
3. El ancho de la franja industrial es de quinientos (500) metros a lado y lado de la Autopista Medellín, a

partir del eje de la vía.

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

USO PRINCIPAL. Industria Jardín y Agropecuario.

USOS COMPATIBLES: Vías de comunicación, tratamientos de aguas residuales, Centros de acopio de productos agrícolas, comercio de insumos agropecuarios, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

USOS CONDICIONADOS: Estaciones de Servicios para venta de combustibles, vivienda, cementerio, parcelaciones, usos institucionales; centros vacacionales, establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

USOS PROHIBIDOS: Minería, terminales de transporte de carga o puerto seco, industria pesada y contaminante.

PARÁGRAFO 1º: Las áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras de localización rural definidas en el presente acuerdo en la Inspección Municipal de La Punta, deben cumplir con las normas que se plasmen en el Plan Parcial para el sector, acorde con el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1507 de 1998, que debe incluir como mínimo:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el Plan Parcial o local.

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajustes de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica, objeto de la operación urbana objeto del Plan: Definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimientos de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, como Templos, Centros Docentes y de Salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento.

5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivo y directriz de la operación o actuación respectiva.

6. La adopción de los instrumentos del manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de Planeación Municipal o Distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones

de los Planes de Ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

PARÁGRAFO 2°: Para la definición de las áreas con fines industriales el Municipio de Tenjo, debe considerar:

1. Que no se afecten suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección.
2. Que se registre una adecuada oferta de los recursos hídricos y aire.
3. Que el área afectada para usos industriales cuente con infraestructura de servicios básicos.
4. Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuados sistemas de comunicación, cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
5. Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.
6. Que no desequilibre los sistemas urbano – regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa. El tipo de industria a desarrollar es: Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia, industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

PARÁGRAFO 3°: Para la ocupación del desarrollo de actividades Industriales el Municipio de Tenjo, en la Inspección Municipal de la Punta, debe contemplar los siguientes parámetros:

1. Área mínima del predio: Tres (3) hectáreas.
2. Un índice de ocupación máximo del cuarenta por ciento 40 % del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas, aislamientos, y cinturones de amortiguación.
3. Perfiles viales: Parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
4. Industria jardín: industria con áreas verdes al frente y cerramiento transparente.
5. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
6. Minimización y reuso del recurso hídrico.
7. Establecimiento de captaciones de aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
8. Aislamientos sobre vías de por lo menos quince (15) metros y con predios vecinos de por lo menos diez (10) metros.
9. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
10. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo)

PARÁGRAFO 4°: Para todos los usos establecidos en el presente Artículo, incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad Ambiental y las disposiciones legales vigentes o en las que la sustituyan o modifiquen.

PARÁGRAFO 5°: En el Plan Parcial de la Inspección Municipal de La Punta se debe contar con los siguientes lineamientos:

- a. Afectar un globo de terreno de dos (2) hectáreas, contiguo al bien inmueble donde funcionan la Inspección Municipal y el Puesto de Salud de la Vereda de la Punta como área Institucional.
- b. Afectar un globo de terreno de una (1) hectárea, contiguo a la Concentración Escolar Olaya Herrera, incluyendo el predio que está en custodia de la Parroquia San Isidro, donde se encuentra erigida la misma, como Patrimonio Histórico y Cultural de la comunidad, así como también la Casa Cural debe tener el mismo carácter arquitectónico del Templo. Lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 5° de la Ley 9ª. De 1989, como preservación de interés público, cultural y religioso de la Inspección Municipal de La Punta.

c. Afectar un globo de terreno de una (1) hectárea contiguo a las plantas de tratamiento de aguas residuales para su futura expansión.

d. Afectar un globo de terreno para la construcción de Vivienda de Interés Social, ubicado en el Kilómetro 12 de la Autopista Medellín-Bogotá, localizado en medio de los asentamientos, denominado Barrio Tovar y Barrio Alisos, en una extensión de dos (2) hectáreas o en donde lo determine el Plan Parcial para la zona.

ARTÍCULO 146.- SISTEMA VIAL RURAL: En el territorio del Municipio de Tenjo las vías internas de carácter local del sector rural no podrán tener menos de ocho (8) metros entre paramentos.

PARÁGRAFO 1º: Facúltese al Alcalde Municipal para que en un término no mayor de seis (6) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo realice el inventario de las vías locales rurales de toda la jurisdicción (Veredas e Inspección Municipal La Punta) del Municipio de Tenjo; así como el adelantar los estudios del diseño estructural y ampliación de las mismas, cuyas cesiones serán gratuitas a favor del Municipio. De igual manera proceder a la restitución de las vías invadidas con cerramientos, puertas, broches, etc., ya que éstas constituyen elementos de uso público en cumplimiento del Decreto 1504 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997. (Ver plancha Instituto Geográfico Agustín Codazzi 227-II-D-2-1965. Empalme 2227-II-D-4 Escala 1:10.000).

ARTÍCULO 147.- CORREDORES VIALES REGIONALES: Son 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 a Tabio, Chía, Bogotá y La Punta, consideradas de tipo V-4. (25 metros).

Se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Retroceso de 20 metros a cada lado, a partir del paramento de la vía.

2. El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

USO PRINCIPAL: Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos.

USOS COMPATIBLES: Artesanías, comercio de insumos agropecuarios.

USOS CONDICIONADOS: Usos institucionales: centros vacacionales y estaciones de servicio, vivienda, industria.

USOS PROHIBIDOS: Minería y parcelaciones.

PARÁGRAFO: Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 148.- SUELOS SUBURBANOS: Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

USO PRINCIPAL: Agropecuario y forestal.

USO COMPATIBLES: Servicios comunitarios de carácter rural.

USOS CONDICIONADOS: Construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos interregionales.

USOS PROHIBIDOS: Urbano. De acuerdo con el ARTÍCULO 34 de la ley 388 de 1997 y el numeral 31 del ARTÍCULO 31 de la ley 99/93 se establece que en cuanto a la construcción de vivienda, el índice de ocupación máximo es del 30 % como se indica en el cuadro siguiente, sin perjuicio de las disposiciones que para cada municipio expida la CAR.

ÁREAS	NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (índice de Ocupación)	ÁREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS
-------	---	---	--

Suelo	[DENSIDAD]		Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
	Dispersa	Agrupada				
Suburbano	5	10	15 %	30 %	85 %	70 %

PARÁGRAFO: Se elaborará una reglamentación especial para los asentamientos subnormales que estén ubicados en los Sectores de JUAICA, PAN DE AZÚCAR, CHINCÉ, CHURUGUACO y CHITASUGÁ. La Administración Municipal tendrá un plazo de seis (6) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo para elaborar los términos de la referencia para estos casos.

ARTÍCULO 149: ÁREA DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DE LOS RECURSOS RENOVABLES DEL CERRO DE JUAICA: Corresponde al área definida en el Acuerdo número 42 DE 1999 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca "CAR" comprendida en la parte alta de las Veredas de JUAICA, CHINCÉ, CHURUGUACO, CHITASUGÁ y EL ESTANCO, que busca el desarrollo sostenible, ordenando, planificando y regulando el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan.

ARTÍCULO 150: PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE: El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

a. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de dos (2) hectáreas y su ocupación máxima será entre el 12% y el 18% del predio, tal como se determina en el siguiente cuadro.

ÁREAS	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL ÁREA DEL PREDIO [índice de Ocupación]		ÁREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL Pendientes > 7%	15%	20 %	85%	80 %
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMINTENSIVA Pendientes > 7%	15 %	20 %	85 %	80 %
DE RECREACIÓN	15%	30 %	85 %	70 %

b. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (área complementaria, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

c. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

ARTICULO 151.- PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA: El desarrollo de las parcelaciones rurales para vivienda Campesina, en los casos exclusivos de Herencias, sucesiones y pertenencias agrarias, que sean comprobados mediante auto proferido por Sentencia Judicial, debe ser reglamentado por la Administración Municipal, en un plazo no mayor de doce (12) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 152.- AFECTACIONES Y CESIONES:

AFECTACIONES: En caso de que un predio objeto de parcelación tenga una afectación por reserva para vías del sistema regional, municipal, nacional, servicios públicos u otras previstas en este Acuerdo, se seguirán las mismas reglas establecidas por la Ley.

OTRAS CESIONES: Por tratarse de desarrollos en predios rurales, serán de estricto uso de conservación y protección en especies nativas.

ARTÍCULO 153.- MANEJO SANITARIO EN URBANIZACIONES CAMPESTRES: Se aprobarán los proyectos destinados a parcelación o urbanización campestre, cuando se tenga por parte del Urbanizador un plan integral que incluya disponibilidad real de agua potable, recolección y tratamiento de aguas residuales, y manejo de residuos sólidos. El sistema de tratamiento de aguas residuales en todos los casos será colectivo y deberá garantizar una eficiencia del 90-95% de retención de carga orgánica.

Los proyectos futuros requieren Licencia Ambiental y licencia de Urbanismo y construcción municipal. Las parcelaciones o urbanizaciones existentes deberán presentar el plan de manejo ambiental, si aún no lo han presentado, para legalizar la licencia ambiental, en un plazo no mayor de doce (12) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO. El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico establecerá las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

ARTÍCULO 154.- ÁREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA: Son aquellas áreas de antiguas explotaciones mineras y extractivas que sufrieron deterioro por la indebida explotación.

USO PRINCIPAL: Adecuación de suelos

USOS COMPATIBLES: Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

USOS CONDICIONADOS: Agropecuarios, silvicultura, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreaciones, vías.

USOS PROHIBIDOS: Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

ARTÍCULO 155: TARIFAS: Por la cual se dictan las tarifas para Licencias, Permisos, Certificados, Planos, Demarcaciones, Inscripciones y Fijaciones.

1. APROBACIÓN DE PLANOS

A	0	70m2	4% del S.M.D.L.V/ M2
B	71	150	5% del S.M.D.L.V/ M2
C	151	200	6% del S.M.D.L.V/ M2
D	201	250	7% del S.M.D.L.V/ M2
E	251	ADE.	8% del S.M.D.L.V/ M2

2. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIÓN:

A	0	70m2	10% del S.M.D.L.V / M2
B	71	150	15% del S.M.D.L.V / M2
C	151	200	20% del S.M.D.L.V / M2
D	201	250	25% del S.M.D.L.V / M2
E	251	EN ADELANTE	30% del S.M.D.L.V / M2

3. LICENCIA DE DEMOLICIÓN 25 % del S. M. M. L. V.
 4. PERMISO DE OCUPACIÓN DE VÍA 400% del S.M.D.L.V / MES.
 5. PERMISO DE RUPTURA DE PISO 330% del S.M.D.L.V /ML.
 6. SERVICIO DE FIJACIÓN Y REVISIÓN DE NOMENCLATURA 100% del S.M.D.L.V / UN.
 7. CERTIFICACIONES..... 50% del S.M.D.L.V / UN.
 8. DEMARCACIONES..... 100% del S.M.D.L.V / UN

9. LICENCIAS PARA URBANIZAR

A	UR1	60% del S.M.D.L.V
B	UR2	120% del S.M.D.L.V
C	UR3	190% del S.M.D.L.V
D	UR4	250% del S.M.D.L.V
E	ER5	320% del S.M.D.L.V
F	UR6	100% del S.M.D.L.V/ UN
G	UR7	100% del S.M.D.L.V /UN

INSCRIPCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES..... 100% DEL S.M.D.L.V/UN

LICENCIAS PARA PAVIMENTAR EN CUALQUIER TIPO DE MATERIALES EN ÁREAS DETERMINADAS A CIRCULACIÓN Y/O PARQUEOS DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES EN ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES E INDUSTRIALES 10% S.M.D.L.V/M2

RECAUDACIÓN: La tarifa de los servicios señalados será cancelada en la Tesorería del Municipio de Tenjo, la cual expedirá el correspondiente recibo de pago.

ARTÍCULO 156.- INTERVENTORIA: Durante la ejecución de la obra el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, o quien haga sus veces, realizará la Interventoría de las obras, con el fin de velar por lo establecido y dando cumplimiento a las normas.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, será el encargado de velar por el cumplimiento de las presentes normas y expedirá el Acta de Terminación de Obra. Para poder tramitar la instalación de los servicios públicos domiciliarios, se abstendrá de hacerlo en caso de la violación de las normas y requisitos establecidos.

ARTÍCULO 157.- COBRO POR UTILIZACIÓN DE AGUAS: El cobro por utilización de aguas subterránea y superficiales se hará con base en las lecturas de los medidores y tarifas estipuladas para tal fin en los Acuerdos números 008 y 015 del 2000, expedidos por la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR"** y las que los modifiquen o sustituyan.

**TITULO VI
PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

**CAPÍTULO I
INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

ARTÍCULO 158: INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN: Son instancias de gestión del Plan de Ordenamiento Territorial:

a. El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan de Ordenamiento.

b. El Consejo de Gobierno conformado por las Secretarías del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.

c. El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, o quien haga sus veces, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Plan de Ordenamiento.

d. El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante su adopción normativa.

ARTÍCULO 159: INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN: Son instancias de participación en el Plan de Ordenamiento Territorial:

- El Consejo Territorial de Planeación, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios, organizaciones sociales del Municipio de Tenjo. Su nombramiento se hace mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo que determine su constitución.

- El Comité de Veeduría y Control Ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual se regirá por lo preceptuado en la Ley 563 del 2000.

CAPITULO II PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 160.- DEFINICIÓN Y HECHOS GENERADORES: La participación en la plusvalía por parte de los municipios es un instrumento creado por la constitución y la ley con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial. Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en los predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización.

Para los efectos de este acuerdo adóptese las siguientes definiciones:

1. **Cambio o modificación del uso** del suelo es la normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea a un uso diferente al que tienen en el momento de la normativa.
2. **Aprovechamiento del suelo** es el número de metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de suelo.
3. **Índice de ocupación** es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.
4. **Índice de construcción** es la relación entre el área construida de la edificación y el área del suelo del predio objeto de la construcción.

ARTÍCULO 161.- MÉTODO DE ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA: En cumplimiento de lo establecido en los artículos 75 a 78 y 87 de la Ley 388 de 1997, la estimación del efecto plusvalía se hará como se indica a continuación:

a. En los casos de incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, o de cambio de uso del suelo, el efecto plusvalía se determinará de la siguiente manera:

$$Etp = Pd \times S$$

$$Pd = Pcd - Pca$$

Donde:

1. Etp es el efecto total de plusvalía para cada predio individual
2. Pd es el mayor valor generado por metro cuadrado de terreno
3. S es la superficie total objeto de la participación en la plusvalía
4. Pca es el precio comercial por metro cuadrado de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
5. Pcd es el nuevo precio por metro cuadrado de los terrenos, bajo las nuevas condiciones de zonificación, uso, intensidad de uso o localización.

b) En los casos de mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se calculará de la siguiente manera:

$$Etp = Pca \times Spa$$

Donde:

1. Etp es el efecto total de plusvalía para cada predio individual.
2. Pca es el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
3. Spa es la superficie potencial adicional de edificación autorizada, o cantidad adicional de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización con respecto a la cantidad de metros cuadrados permitidos por la anterior norma (o diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora).

El área objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones viales u otras sobre el inmueble, contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

c) Cuando la participación en la plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización, el efecto plusvalía o mayor valor adquirido por los predios se estimará con base en las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se podrá calcular antes, durante o después de la ejecución de las obras, pero en ningún caso después de seis (6) meses de concluidas, y no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Cuando se estime antes o durante la ejecución de las obras, deberá ajustarse en un plazo no superior a seis (6) meses después de concluidas, en función de los avalúos realizados, luego de la terminación de las mismas.
2. El sistema de estimación será el mismo descrito en el numeral a) de este artículo, tomando como base los precios comerciales por metro cuadrado antes y después de ejecutadas las obras y la superficie del predio objeto de participación en la plusvalía.

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores de

plusvalía, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados o integrados, cuando a ello hubiere lugar.

Los precios de referencia por metro cuadrado antes y después del hecho generador de plusvalía serán determinados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, o peritos debidamente inscritos en las lonjas o institutos análogos, de acuerdo con los parámetros aquí establecidos y los procedimientos contemplados en el Decreto 1420 de 1998.

Para este efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen y que sean generadores de plusvalía, el Alcalde Municipal solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas objeto de la plusvalía, tal como se definen en el mapa de ordenamiento urbano del presente plan.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad correspondiente o el perito evaluador tendrán un plazo de sesenta días (60) hábiles contados a partir de la fecha de solicitud del Alcalde para realizar el avalúo. En caso de incumplimiento de este término, y sin perjuicio de las sanciones disciplinarias o contractuales a que haya lugar, el Alcalde podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía, de acuerdo con los parámetros y procedimientos establecidos en la Ley.

ARTICULO 162.- MONTO DE LA PARTICIPACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN: El Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá ser entre el 30% y el 50% del efecto total de plusvalía, en función de las calidades urbanísticas del área y de las condiciones socioeconómicas de los hogares.

Dado que el pago de la participación en la plusvalía al Municipio se hace exigible en una oportunidad posterior, según lo determinado por el artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Con base en la determinación del mayor valor o efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación, según lo establecido en el artículo precedente, se seguirá el siguiente procedimiento de liquidación:

1. El Alcalde municipal tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días para liquidar el efecto plusvalía causado en cada uno de los inmuebles objeto de la misma, y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo municipal.

2. Una vez realizada la liquidación, la administración municipal contará con un plazo de treinta días (30) hábiles para expedir el acto administrativo que la determina y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, y mediante fijación de un edicto en la sede de la alcaldía. Para complementar la información, la Alcaldía divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la misma, en la gaceta municipal. Contra estos actos administrativos procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

En ejercicio del derecho de reposición, cualquier propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del efecto plusvalía estimado por metro cuadrado para la zona en que se encuentre su predio y solicitar un nuevo avalúo. La Administración municipal contará con un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de recibo de la última solicitud de reposición para estudiar y decidir los recursos interpuestos.

4. Una vez en firme el acto de liquidación de la plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula

inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia de dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la Administración en el cual conste el pago de la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTÍCULO 163.- EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN: La participación en la plusvalía sólo será exigible en los predios para los cuales se haya declarado un efecto de plusvalía, en las siguientes situaciones, siempre que sean aplicables para el cobro de la participación en la plusvalía de acuerdo con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción. El interesado podrá solicitar el recálculo del efecto plusvalía para el área en metros cuadrados adicionales objeto de la licencia, para lo cual deberá adjuntar copia de la licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, de acuerdo con el cambio de zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble.
4. Mediante adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos establecidos en los Artículos 88 a 90 de la Ley 388 de 1997.

En caso de no pago de la participación, el poseedor y el propietario serán responsables solidariamente por las sanciones a que hubiere lugar.

Quedan exonerados del cobro de participación en plusvalía los inmuebles destinados a vivienda de interés social, los inmuebles objeto de tratamiento de conservación urbanística y la parte de los terrenos ubicados dentro de las zonas de protección del sistema hídrico urbano.

ARTÍCULO 164.- PAGO DE LA PARTICIPACIÓN: La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes modalidades, en forma alternativa o combinada:

1. En dinero efectivo.
2. Mediante transferencia al municipio de una porción del predio objeto de la participación, del valor equivalente a su monto, previo acuerdo y aceptación por parte del municipio y teniendo en cuenta el avalúo que éste hará practicar por expertos contratados para el efecto. El área transferida se destinará a fines urbanísticos, directamente o mediante asociación con el mismo propietario o con otros.
3. Mediante la transferencia de una porción de terreno equivalente al monto de la contribución, localizado en otras zonas urbanas, bajo las mismas condiciones y procedimientos indicados en el inciso anterior.
4. Reconocimiento al municipio de un valor accionario o un interés social equivalente al monto de la participación, a fin de que la administración municipal adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de urbanización o construcción sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial y de servicios públicos, recreación de uso público y equipamiento comunal, en áreas de desarrollos incompletos objeto de tratamiento de consolidación, en cuantía equivalente al monto de la participación, previo acuerdo con el Municipio.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en los Artículos 88 a 90 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 165.- DESTINACION DE LOS RECURSOS DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA: Los dineros recaudados por concepto de la plusvalía serán destinados por el municipio a los siguientes fines y prioridades:

1. Compra de terrenos o inmuebles para vivienda de interés social o para áreas recreativas de uso público.
2. Compra de terrenos para usos institucionales y culturales.
3. Ejecución de obras de infraestructura vial y desarrollo de áreas recreativas de uso público.
4. Las demás indicadas en el Artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 166.- ZONAS OBJETO DE PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA EN LA ZONA URBANA

DE TENJO: De acuerdo con lo establecido en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997, las zonas objeto de la participación en la plusvalía en la zona urbana de Tenjo serán las siguientes:

1. Zona de expansión urbana, delimitada tal como aparece en el mapa de ordenamiento urbano (componente urbano).
2. Zona de uso múltiple.
3. Zona de influencia de la Autopista Medellín en la Inspección Municipal de La Punta, que será desarrollada mediante Plan Parcial.

PARÁGRAFO: Paralelamente, los usos industriales, comerciales, institucionales, recreacionales y urbanos serán objeto de aplicación de plusvalía, de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 73 a 90 de la Ley 388 de 1997 y en el decreto 1599 de 1998, a partir de la fecha de vigencia del presente acuerdo, con lo cual se elimina el impuesto de compensación urbanística.

CAPITULO III DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 167.- DEFINICIÓN: La Licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

- LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES:

Se entiende por Licencia de Urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio o Distrito. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.

Se entiende por Licencia de Construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio o Distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

-OBLIGATORIEDAD. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rural, se requiere la Licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

ARTÍCULO 168.- LICENCIAS: El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico expedirá permisos o licencias para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio, de acuerdo a lo preceptuado en el Capítulo XI Artículos 99 y 100 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1052 de 1998, lo estipulado en el presente Acuerdo y las demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

- Dichas Licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá Licencia o plan de manejo ambiental cuando el Plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. (Ley 388 de 1997, Artículo 99, literal 2).

- Las entidades competentes y los curadores urbanos, según sea el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de Licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencido los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante Resolución motivada por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo amerite.

- La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

- El Urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las Licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

- Al acto administrativo que otorga la respectiva Licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

- El reglamento establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de Licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

PARÁGRAFO: LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN POR SEPARADO: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTÍCULO 169: AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO: Para conceder autorización de uso y funcionamiento, el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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.

El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios rurales según lo estipulado en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 170: CONCEPTO DE VIABILIDAD DE USO: Para obtener el concepto de viabilidad de uso, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico Municipal pidiendo la demarcación 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. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas como el Decreto Ley 2150 de 1995 y las posteriores que se fijen para el uso solicitado.

3. Una vez cumplidos estos requisitos el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico expedirá el concepto de viabilidad de uso del suelo.

PARÁGRAFO 1: Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar el contrato de arrendamiento del inmueble o autorización del propietario.

PARÁGRAFO 2: La Administración Municipal a través de la oficina competente, verificará anualmente el cumplimiento para que el uso de suelo de los Establecimientos sea el mismo para el cual fue autorizado; en caso de contravención a los términos del concepto de uso, se aplicarán las normas policivas pertinentes para el cierre del Establecimiento.

ARTÍCULO 171.- LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO: Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación previa en la cual el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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 establecidas en este Acuerdo.

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 el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico aprobará el proyecto urbanístico y concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la Oficina que maneje las Obras Públicas del Municipio, 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 el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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 por este Departamento.

4. Recibo de las obras: Una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada Entidad que maneje los servicios y las obras públicas, 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 Secretaría de Gobierno, 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 del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico. 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.

6. Se debe constituir una póliza de cumplimiento y garantía del desarrollo y venta del proyecto otorgada a favor del Municipio. El monto se fija acorde con los montos presupuestales, plazos y tiempo de ejecución.

PARÁGRAFO: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se han desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá revocar la Licencia de

Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

ARTÍCULO 172.- REQUISITOS PARA LA LICENCIA DE URBANISMO: Además de todos los requisitos exigidos en el Decreto 1052 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, se deben cumplir con los siguientes trámites:

1. Hacer la 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.

El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, 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.

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 el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

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 al Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico (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 el Municipio de Tenjo, 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.

ARTÍCULO 173.- INSPECCIONES EN EL DESARROLLO DE OBRAS: Durante la ejecución de las obras aprobadas la administración municipal por intermedio del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTÍCULO 174.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Además de los requisitos exigidos en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 1052 de 1998, todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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 el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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 el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo económico 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 (sí existe).

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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. El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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, el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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.

ARTÍCULO 175.- PERMISO DE VENTAS DE LOTES: 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 del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

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 del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico. 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.

ARTÍCULO 176.- CADUCIDAD DE LOS ACTOS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, en el proceso de aprobación de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrán una vigencia máxima de dos (2) años, contada a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 177: PÓLIZA DE GARANTÍA: 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.

ARTÍCULO 178: DESARROLLO DE PROYECTOS INDUSTRIALES: 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 **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "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 al Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTÍCULO 179.- REALIZACIÓN DE OBRAS DE URBANISMO: 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 superlotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinarán 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 amojonados, que acompañará al reglamento.

CAPITULO IV OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR

ARTÍCULO 180.- URBANIZACIÓN POR ETAPAS: Los propietarios pueden proponer, al Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, 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 Secretaría de Servicios Públicos o quien desempeñe sus funciones.

A. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura al Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico, 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.

B. El interesado debe construir de común acuerdo con el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

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. 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.

D. 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 o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
- 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, usos y vertimientos de agua y emisiones atmosféricas.
- Autorización y aprobación del proyecto por parte del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico Municipal.

ARTÍCULO 181.- DESARROLLO DE SUBZONAS: Para el desarrollo de las subzonas reglamentadas anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo o agrupación, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo o agrupación deben:

- a. Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público o comunal colindantes.
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público o comunal y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas en el presente Acuerdo.

CAPITULO V SANCIONES

ARTÍCULO 182: CLASES DE SANCIONES: A la violación de las normas urbanísticas se aplicarán las sanciones que para el efecto están contenidas en el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto

Reglamentario 1052 de 1998.

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al Plan Vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante señala, caso como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptado en la Licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los que encierren sin debida autorización de las autoridades Municipales o Distritales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante señalan.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizadas o ejecutada en contravención a la licencia.

PARÁGRAFO 1º. Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustado las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda

teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 2º. El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

PARÁGRAFO 3º. 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.

ARTÍCULO 183.- NOTIFICACIÓN DE LAS SANCIONES: El Alcalde Municipal mediante Resolución motivada impondrá las sanciones de que trata los artículos anteriores y serán notificadas por el Director del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 184.- TRANSFERENCIA DE DERECHOS: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico 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.

ARTÍCULO 185.- ACCIONES POLICIVAS EN CASO DE OCUPACIÓN DE HECHO: El Alcalde previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico sobre la contravención de normas urbanísticas debe iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar el lanzamiento en los casos de ocupación 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 ilegales se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

- El Alcalde o quien haga 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 presente Artículo, 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.
- Las autoridades a que se refiere el presente Artículo al expedir las ordenes de desalojo o lanzamiento, deberá 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.

ARTÍCULO 186.- COSTO DE LAS OBRAS: Las obras a que se refiere el Artículo anterior serán por cuenta del infractor. 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 y podrá ser cobrado 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.

ARTÍCULO 187: AVISO A LAS AUTORIDADES: En toda resolución que imponga sanciones por contravención a los términos en que hubiere sido expedida la licencia, permiso, o autorización previstos 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.

ARTÍCULO 188.- COMUNICACIÓN A LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS: Siempre que se impongan medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de los servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La contravención a lo dispuesto en esta norma se calificará como causal de mala conducta y se sancionará conforme a lo previsto en la Ley 200 de 1995, Régimen Único Disciplinario y las disposiciones que la modifiquen o sustituyan.

CAPITULO VI PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

ARTICULO 189.- PLANES PRIORITARIOS Y ESTRATÉGICOS DE EJECUCIÓN: Son aquellos que adelanta y debe adelantar la Administración Municipal para la promoción del uso adecuado del suelo, su desarrollo territorial armónico con el potencial y limitaciones de sus recursos naturales y la correcta aplicación de los tratamientos especificados en este Acuerdo para el ejercicio de los diferentes usos del suelo.

PROGRAMAS ESTRATÉGICOS EN EJECUCIÓN 2000-2009

1. Medio Ambiente.
2. Fortalecimiento a contribuir con el modelo de ocupación del territorio.
3. Servicios Públicos.
4. Saneamiento Básico.
5. Atención y Prevención de Desastres.
6. Espacio Público y Recreación
7. Infraestructura Vial.

1. MEDIO AMBIENTE.

Tiene por objetivo vigilar y controlar los usos del suelo en las zonas de protección urbana y rural, fomentar los tratamientos contemplados para estas zonas. Elaborar y ejecutar planes de rehabilitación de vegetación nativa en las zonas de recuperación natural, defender los cuerpos de agua, humedales, y sus rondas de la ocupación y contaminación, control de erosión y otros. Consta de los siguientes proyectos:

- Protección de áreas de conservación, compra de tierras, protección de cauce y nacimiento del Río Chicú, reforestación, planes de manejo ambiental.
- Protección de suelos, control de erosión, revegetalización, diversificación de actividades productivas.
- Educación y participación comunitaria, protección ambiental integral acorde al Plan de Desarrollo.
- Control, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Reforestación, protección, conservación y restauración de ecosistemas estratégicos para la recuperación y uso sostenible del recurso hídrico y oferta de bienes y servicios ambientales.
- Fortalecimiento de la gestión institucional en salud y educación.
- Plan de Manejo, gestión ambiental "TENJO MUNICIPIO VERDE 2009".
- Programa La Escuela Generadora de conocimiento, educación y cultura ambiental.
- Plan de sistema de control y vigilancia para la producción limpia.
- Generación de una sociedad ambiental con participación de la coadministración, autoridad ambiental y comunidad.
- Introducción de modelos alternativos de desarrollo con altas tecnologías orientados al aprovechamiento y uso sostenible de la tierra.
- Vigilancia y control de la calidad del aire.

2. FORTALECIMIENTO A CONTRIBUIR CON EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Tiene por objeto fortalecer las actividades que fomenten la planificación de los usos del suelo, en especial

las actividades agropecuarias, la vivienda de interés social, el equipamiento y atención a la salud, la educación y el desarrollo institucional. Consta de los siguientes proyectos:

- Fortalecimiento de las actividades productivas agropecuarias, créditos línea FINAGRO, granjas autosuficientes.
- Reubicación de las familias en asentamientos subnormales y zonas de alto riesgo. Vivienda de Interés Social, Plan de Vivienda EL OCAL, y proyección de construcción de plan de vivienda de interés social en la Inspección Municipal de La Punta, mejoramiento de vivienda en toda la jurisdicción del Municipio de Tenjo.
- Equipamiento, atención a la salud y a los grupos vulnerables. Dotación servicios de urgencias, modificación del sistema de incineración de residuos sólidos hospitalarios, mejoramiento del servicio hospitalario para hacerlo más competitivo y rentable, prevención de las alteraciones de crecimiento y desarrollo, atención integral de salud para la mujer en edad productiva. Atención en salud oral, salud integral para la tercera edad. Fortalecimiento de servicio de salud comunitario con agentes promotores. Fortalecimiento de la red de prevención y protección al menor. Revisión y cobertura al Régimen Subsidiado "SISBEN".
- Programa Escuela saludable, desarrollado por el Plan de Atención Básica "PAB", en promoción y prevención de la salud.
- En la descentralización de la Salud en el Municipio, el pasivo prestacional debe ser asumido por la Secretaría de Salud del Departamento y el Ministerio de Salud. Se proyecta el traslado del Hospital a la zona Institucional determinada en el presente Acuerdo.
- Equipamiento y atención a la educación.
- Implementación y fortalecimiento de: Unidad Básica de Carrasquilla, Unidad Básica La Punta, Capacitación para implementar la metodología de la Escuela Nueva de Poveda 2. Cátedras para el Medio Ambiente y la formación de un nuevo ser. Institutos Técnicos y Agrícola y liderazgo empresarial para los Bachilleres. Fortalecimiento de las Escuelas de Padres. Fortalecimiento del Centro de Cómputo.
- Formulación y elaboración del Plan Educativo Municipal en cumplimiento de lo estipulado en el presente Acuerdo.
- Desarrollo Institucional y cofinanciación.
 - Clubes Juveniles.
 - Fortalecimiento Empresas Asociativas del Municipio de Tenjo.
 - Equipamiento, descentralización del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar e implementación de los Consejos Municipales de Política Social "C. M. P. S.", funcionarán en las áreas institucionales ya fijadas en el presente Acuerdo.
 - Fortalecimiento al proceso de reingeniería, para una mejor formación, seguridad industrial y atención al público.

3. SERVICIOS PÚBLICOS.

Tiene por objeto la planeación, construcción, y mantenimiento de las infraestructuras y redes de servicios públicos municipales, en particular acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y servicios de seguridad.

- **ACUEDUCTO:** Optimización del servicio público domiciliario y convenio con el acueducto regional que lidera la Asociación de Sabana Centro "ASOCENTRO".
- **ALCANTARILLADO:** Plan maestro de alcantarillado, ampliación planta de tratamiento de aguas residuales, construcción alcantarillado Inspección Municipal de La Punta.
- **GAS NATURAL:** Propuesta de construcción masificación del gas natural del Municipio de Tenjo por la Empresa GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE.
- **TELECOMUNICACIONES:** Ampliación de redes de telecomunicaciones prestadas por TELECOM, y otras Empresas que ofrezcan la prestación del servicio en toda la jurisdicción del Municipio de Tenjo. Terminación de la telefonía urbana y rural en las Veredas de Guangatá, Poveda y Martín y Espino.

- **SEGURIDAD:** Fortalecimiento a los Comités y frentes de seguridad en coordinación con el Comando de la Policía Municipal con la participación de la comunidad e implementación a la seguridad con el apoyo a los Policías Bachilleres y dotación de elementos de seguridad (Motocicletas, radios, vehículo, mantenimiento en general, combustible, etc).

Construcción de la Cárcel Municipal (proyecto elaborado). Ver proyecto.

- **SANEAMIENTO BÁSICO:** Tiene por objeto la construcción, operación y mantenimiento de los sistemas de control de la contaminación por residuos sólidos y líquidos del Municipio y el control de los factores deteriorantes del medio ambiente y la salud pública. Consta de los siguientes proyectos:
 - Control de la contaminación.
 - Manejo de los residuos sólidos.
 - Control y manejo del matadero, se proyecta traslado y construcción del mismo a la Vereda de Carrasquilla.
 - Plaza de Ferias, se proyecta afectación para su construcción.
 - Plaza de mercado, construcción nueva.
 - Se proyecta la reubicación del cementerio municipal, hacia donde los usos del suelo lo permitan en el presente Acuerdo y se determine mediante un plan parcial, el funcionamiento y manejo del mismo.

5. ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE DESASTRES:

Tiene por objeto elaborar y poner en marcha los planes de contingencia para enfrentar eventos naturales, tales como inundaciones, movimientos de tierra y otros fenómenos que puedan afectar las infraestructuras y la vida de los habitantes del Municipio. Consta de los siguientes proyectos:

- Plan de atención y prevención. Se proyecta la conformación de Cuerpo de Bomberos Voluntarios.
- Coordinación y fortalecimiento institucional.

6. ESPACIO PÚBLICO Y RECREACIÓN.

Tiene por objeto la recuperación y adquisición de predios, construcción, y adecuación, operación y mantenimiento de las zonas verdes del espacio público efectivo (Parques, plazas, plazoletas) en las zonas urbanas y rurales del Municipio, así como centros para el deporte. Consta de los siguientes proyectos.

- Creación y mantenimiento de parques.
- Recreación y fomento comunitario.
- Centros deportivos.
- Cultura y actividades artísticas.
- Patrimonio y Monumentos Nacionales.

8. INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE.

Tiene por objeto planificar, construir y mantener el sistema vial y las facilidades de transporte municipales. Consta de los siguientes proyectos:

- Pavimentación de las vías urbanas y construcción corredores peatonales adoquinados.
- Construcción Calzada peatonal ciclovia y con proyección de ampliación hasta el Plan de Vivienda EL OCAL", con un cordón biológico de siembra en especies nativas a lo largo y ancho de la vía.
- Afectación para la construcción del Terminal de transporte.
- Afectación y proyección construcción anillo Vial y plan malla vial.
- Mantenimiento, recuperación vías veredales.
- Vinculación de nuevas empresas de transporte de pasajeros al servicio del Municipio de Tenjo.
- El Municipio se compromete conjuntamente con los gremios a iniciar las acciones pertinentes a que haya lugar para que reubique el peaje existente en la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta, fuera de

la Jurisdicción de Tenjo.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

1. La Administración Municipal se obliga a gestionar y a prestar el servicio de acueducto público domiciliario en toda la jurisdicción del Municipio con la interconexión del acueducto Municipal con el acueducto regional liderado por la Asociación de Municipios de Sabana Centro "ASOCENTRO" y otra alternativa sería la interconexión con la Empresa de Acueducto de Bogotá, según lo establecido en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO TRANSITORIO: La proyección financiera para la ejecución de los proyectos será ajustada por la Secretaría de Hacienda en un término no mayor a treinta (30) días, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo.

ARTICULO 190.-IMPLEMENTACIÓN NUEVAS CÁTEDRAS PARA LA EDUCACIÓN: Establecer, la cátedra obligatoria sobre la formación de un nuevo ser basada en principios y valores para la vida, y la cátedra para el Medio Ambiente en todos los grados de la enseñanza preescolar, secundaria y media vocacional de los colegios oficiales y privados que prestan sus servicios en el Municipio de Tenjo.

PARÁGRAFO 1º.Incorporar como tema de la Asociación de Padres de Familia la reflexión sobre la problemática educativa, la crisis de los valores fundamentales y la cultura ambiental, así como la necesidad de que las Instituciones se sumen a la búsqueda de salidas concertadas con los docentes.

PARÁGRAFO 2º.El Municipio de Tenjo, a través de la Secretaría de Educación elaborará las instrucciones requeridas para dar cumplimiento a lo establecido en este Artículo, integrándolos con los proyectos educativos institucionales (PEI), en un plazo no mayor de diez (10) meses, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 191.- OBLIGATORIEDAD DE LA LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL: En cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 9ª. De 1989, Ley 388 de 1997, sus Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes establecidas en el Artículo 4º. del presente acuerdo y el desarrollo de los proyectos, que forman parte del estudio técnico del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL en su capítulo de IMPLEMENTACIÓN, se consideran de obligatorio cumplimiento.

ARTÍCULO 192.- DOCUMENTOS ANEXOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Harán parte del presente Acuerdo para su desarrollo y reglamentación los siguientes documentos y planos a que hace mención el presente Acuerdo:

- a. El Sistema de Información Geográfica "SIG", debidamente ajustado.
- b. Los mapas, planos, exigidos en la Ley 388 de 1997, planchas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como el plano del Distrito de Adecuación de Tierras "LA RAMADA".
- c. Estudio y proyecto de Optimización del Acueducto.
- d. Convenio suscrito entre el Municipio de Tenjo y la Asociación de Municipios de Sabana Centro "ASOCENTRO" para el empalme del acueducto municipal con el acueducto regional.
- e. Estudio y programa del Plan maestro del Alcantarillado.
- f. Estudio y proyecto de la Masificación del gas natural propuesto por la Empresa GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE.
- g. Convenios Interadministrativos suscritos entre el Municipio y la Corporación Autónoma Regional y la Gobernación de Cundinamarca (Reforestación, compra de tierras, alcantarillado, planta tratamiento aguas residuales y otros).

ARTICULO 193.- CONCEPTOS Y RECOMENDACIONES: Para la reglamentación e implementación del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tenjo, han sido tenidos en cuenta los conceptos y recomendaciones emitidos por la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR"** y el **CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACION**.

ARTICULO 194.- VIGENCIA: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial los Acuerdos Municipales números 23 de 1993, 008 de 1994, 018 de 1996, 044 de 1996 y 002 de 1997, sin perjuicio de los proyectos a desarrollar o que se hayan desarrollado con licencias de predios o de construcción aprobados por Resolución Administrativa Municipal bajo las normas anteriores a la fecha de aprobación del Plan de Ordenamiento, quedan legalmente aprobados para su ejecución o continuación de obras. Este Plan está contenido en Siete (7) Capítulos, ciento noventa y cuatro (194) Artículos y ciento setenta y cinco (175) páginas.

Expedido en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Tenjo, Cundinamarca, luego de haber sido aprobado en los dos Debates de Ley, celebrados los días Veintisiete (27) de Junio y Veintiuno (21) de Julio del año dos mil (2.000).

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

ANA LUCRECIA YAZO CASTAÑEDA
Presidenta

ROSA TIBAQUIRÁ DE MAHECHA
Secretaria

**ACUERDO 001 DE 2005
(Marzo 1 de 2005)
“POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN DEL
ACUERDO NUMERO 014 DE 2000 DEL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE TENJO”.**

ACUERDO 001 DE 2005
(Marzo 1 de 2005)
"POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN DEL ACUERDO NUMERO 014 DE 2000 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE TENJO".

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE TENJO

En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 7° y 9° del Artículo 313 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994 y los artículos 25 y 28 de la Ley 388 de 1997, Ley 507 de 1999, Ley 810 de 2003 y

CONSIDERANDO

Que el Municipio de Tenjo adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial mediante el Acuerdo número 014 del 26 de Julio de 2000.

Que para su adopción contó con la aprobación previa de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca "CAR", otorgada mediante Resolución número 1165 de 2000 dentro del desarrollo del proceso de concertación interinstitucional y contó con los conceptos exigidos en desarrollo del proceso de consulta ciudadana.

Que la CAR hizo conocer al Municipio, mediante oficio fechado el nueve 9 de enero de 2001, las observaciones sobre algunos artículos del Acuerdo número 014 de 2000.

Que el Municipio adelantó ante la CAR un proceso de concertación suscitado en un ámbito de equivocaciones y desinformación, que terminó aprobando con la expedición del Decreto número 071 de 2003 **"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TENJO"**.

Dado que el proceso de concertación y consulta y el procedimiento de aprobación del acto anteriormente mencionado, no se ajustaron al marco legal, se procedió a la revocatoria del acto administrativo suscitado, mediante el Decreto número 20 de Febrero 26 de 2004 **"POR MEDIO DEL CUAL SE REVOCA EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE ADOPTÓ LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TENJO"**.

Que la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, atendiendo una Acción de Cumplimiento, falló, revocando la Sentencia del 3 de Diciembre de 2003 dictada por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Tercera, Subsección B, y dispuso ordenar al Alcalde Municipal de Tenjo Cundinamarca que adopte mediante Decreto el proyecto de ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial, razón por la cual el Alcalde Municipal de Tenjo expidió el Decreto número 043 de 2004.

Que revisada la providencia del Honorable Consejo de Estado frente al Decreto número 043 de 2004, el Alcalde Municipal consideró necesario modificar este Decreto respecto de algunos asuntos que aunque exigidos en la Resolución CAR número 1165 de 2000, no fueron relacionados en los proyectos de Acuerdo presentados al Honorable Concejo Municipal, por lo que expidió el Decreto número 048 de 2004.

Que la dinámica del desarrollo territorial municipal requiere de la revisión, modificación adecuación o ajustes de algunos contenidos de largo, mediano y corto plazo de los componentes, general, urbano y rural del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que es necesario revisar, ajustar y modificar algunos contenidos específicos, entre otros, tales como la oportunidad de uso comercial en la zona de uso múltiple, la precisión del sistema coordinado de los

perímetros, el alcance de las afectaciones por espacio público, la ocupación en la zona agropecuaria e industrial, las restricciones en los cultivos bajo invernadero, las obligaciones en parcelaciones rurales con fines campestres, así como el programa de ejecución cuya vigencia terminó y debe ajustarse al periodo de la Administración Municipal actual.

Que en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial "POT", se elaboró el Plan Parcial de Vivienda de Interés Social de El Ocal, en zona de expansión.

Que se encuentra en proceso de concertación y consulta los Planes Parciales de la Vereda Juaica, sector La Peña, vereda Chincé sectores Zoque, Los Pinos, Pan de Azúcar, El Palmar, Vereda Churuguaco, sectores Cementerio y Gratamira y Vereda Chitasugá sector Cascajera. Que el numeral 1 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 prevé que la modificación de las Normas Urbanísticas Estructurales, puede emprenderse excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal.

Que es política de la Administración Municipal atender los procesos de concertación interinstitucional y garantizar, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Que el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 prevé, la revisión, modificación y ajustes de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Que el proyecto de acuerdo presentado por la Administración Municipal, ha tenido en cuenta el procedimiento indicado en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997, al cual se refiere el numeral 4 del artículo 28 de la citada Ley.

Que con base en las consideraciones anteriormente expuestas.

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO.- Adoptar la Revisión del Acuerdo número 014 de 2000 contentivo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tenjo, de tal manera que los siguientes artículos quedarán así, modificando además los planos en los asuntos respectivos:

ARTÍCULO OCTAVO.- Los numerales 1, 3, 4, 5, 6 y 7 conservan su descripción original y el numeral 2 del Artículo Octavo, quedará así:

2. ESTRATEGIA PARA EVITAR LA URBANIZACIÓN DESORDENADA DE LAS ZONAS RURALES Y PARA CONTROLAR LOS EFECTOS AMBIENTALES DE LA URBANIZACIÓN ACTUAL.

La Administración Municipal controlará el desarrollo de parcelaciones o urbanizaciones campestres en los suelos de mayor potencial agropecuario del Municipio. Para reducir los efectos ambientales de las áreas urbanizadas o en proceso de urbanización, se ampliará la planta de tratamiento de las aguas residuales de la cabecera municipal. En aquellas zonas donde sea permitida la subdivisión para construcción de vivienda campestre, se incentivará la ejecución de agrupaciones de vivienda con reglamento de copropiedad que impida el fraccionamiento futuro de los lotes y que tengan definidas de antemano las soluciones colectivas de manejo de residuos sólidos y líquidos, desestimulando las simples parcelaciones de terrenos en lotes para construcción de vivienda.

ARTÍCULO 13°. VIGENCIA: El Plan de Ordenamiento Territorial, hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal, y su formulación se plantea hacia el corto, mediano y largo plazo. Para el Municipio de Tenjo comprende para corto plazo un periodo constitucional, mediano dos periodos constitucionales y largo plazo tres periodos constitucionales de administraciones municipales

más, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran y vayan acordes con la filosofía del Plan, siempre y cuando las disposiciones legales vigentes lo permitan.

ARTÍCULO 17.- 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 central (suelo urbano y de expansión urbana), zona urbana de El Ocal, zona urbana de la Inspección de La Punta y el sector rural que comprende: La zona rural de la Inspección Municipal de la Vereda La Punta, las Veredas de: Carrasquilla, Chacal, Chitasugá, Chincé, Chucua, Churuguaco, El Estanco, Guangatá, Jacalito, Juaica, Poveda 1, Poveda 2, Martín y Espino y Santa Cruz.

ARTÍCULO 18.- CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO TERRITORIAL: De conformidad con lo establecido por los Artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el Municipio de Tenjo, el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección y se delimitan como aparece en el mapa general de usos del suelo.

ARTÍCULO 19°.- SUELO URBANO: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL le corresponden al uso urbano, que cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios; que será delimitado por las nuevas coordenadas y el deslinde y amojonamiento que deberá efectuar el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico. Forman parte del suelo urbano, la Cabecera Municipal, la zona urbana de la Inspección Municipal de La Punta, la zona del programa de Vivienda de Interés Social El Ocal y las que se incorporen al uso urbano en desarrollo del presente Acuerdo. Verse Mapa perímetro urbano.

ARTÍCULO 20°.- SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Comprende las áreas destinadas a la expansión urbana contiguas a los perímetros urbanos, que se habilitarán para el uso urbano siguiendo las previsiones señaladas en el artículo 32 de la Ley 388 de 1997. Ver mapa etapas de expansión urbana.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para que sea viable el desarrollo de la segunda zona de expansión urbana, será necesario haberse consolidado la primera zona de expansión urbana, salvo el Eje Camellón de los Pollos y eje vía a Tabio que se ordenará mediante planes parciales.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los próximos planes de vivienda de interés social del municipio deberán realizarse en la primera zona de expansión urbana, dirigidos exclusivamente por la Administración Municipal, quien será la encargada de su ejecución.

PARÁGRAFO TERCERO: La Administración Municipal con el Departamento de Planeación y Desarrollo Económico definirán el trazado de las vías de las zonas de expansión.

ARTÍCULO 21°.- SUELO RURAL: Se establece como suelo rural los terrenos no permitidos para el uso urbano por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, agroindustriales e industriales de localización rural, forestales, de conservación rural y de explotación de recursos naturales, de vivienda campestre y campesina. Comprende el territorio existente entre las zonas de expansión urbana y los límites municipales.

ARTÍCULO 22°.- SUELO SUBURBANO: Comprende esta categoría las áreas señaladas en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 23°.- SUELO DE PROTECCIÓN: Son las constituidas por terrenos localizados dentro de las anteriores clases que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Hacen parte las declaradas por la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR", como el Distrito de Manejo Integrado del Cerro de

Juaica que cobija las Veredas de Juaica, Chincé, Churuguaco, Chitasugá y El Estanco. De igual forma se integra el Cerro "EL MAJU", los humedales, los espejos de agua, vaguadas, quebradas, afluentes a la cuenca del río Chicú como zonas de protección, conservación y todas aquellas áreas urbanas y rurales necesarias para la protección del Ambiente.

ARTICULO 24°.- SUELOS EN CONFLICTO DE USO: Son aquellas zonas donde se han desarrollado actividades no compatibles con el uso actualmente indicado, que generan problemas y que deberán reubicarse en las zonas permitidas para su uso, siguiendo un Plan de Desmonte que aprobará el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico del Municipio con tal fin.

PARÁGRAFO: Las industrias de alto impacto ambiental que se encuentren ubicadas en la zona urbana deberán reubicarse, como lo expresa el presente artículo.

ARTICULO 27°.- ZONA URBANA DE USO MÚLTIPLE. Corresponde a las zonas localizadas sobre ejes viales de usos múltiples donde se permite una combinación de actividades de vivienda, comercio y servicios. Estas zonas son: Sobre la carrera (1ª) entre la Calle Segunda (2ª) y la Calle Sexta (6ª); sobre la Carrera Segunda (2ª) desde la Calle Primera (1ª.) hasta la Calle Octava (8ª); sobre la calle Sexta (6ª.) entre la Carrera Primera (1ª) y la Carrera Cuarta (4ª), sobre la Calle Séptima (7ª) entre la Carrera Segunda (2ª) y la Carrera Cuarta (4ª) sobre la Calle Octava (8ª) entre la Carrera Segunda (2ª.) y la Carrera Cuarta (4ª) Sobre la calle Tercera (3ª) entre carrera segunda (2ª) y la carrera_Décima Segunda (12ª); sobre la calle Segunda (2ª) desde la Carrera Quinta (5ª) hasta la Carrera Séptima (7ª) sobre la Calle Cuarta (4ª) desde la Carrera Primera E (1ª E) hasta la Carrera Primera G (1ª G); y sobre la Carrera Primera E (1ª E), desde la Calle Cuarta (4ª) hasta la Calle Quinta (5ª).

PARÁGRAFO: La Administración Municipal definirá el tipo de comercio y servicios que podrán funcionar en la zona urbana de usos múltiples e incluirá las definiciones en un anexo.

ARTICULO 28°.- ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL GENERAL. Corresponde a las zonas dedicadas al desarrollo de vivienda como uso principal y donde las actividades complementarias no pueden superar el 25% del área útil.

ARTÍCULO 29°.- ZONA VERDE MUNICIPAL. Corresponde a las zonas destinadas a parques, separadores y retrocesos, además del lote que se encuentra en la parte posterior del Templo Parroquial Santiago Apóstol, entre las Carreras Tercera (3ª) y Cuarta (4ª) sobre la Calle Quinta (5ª) del Municipio, que tendrá el uso de espacio público, complementando las zonas verdes municipales siendo beneficio ambiental para el centro del Municipio.

ARTICULO 41°.- PATRIMONIO CULTURAL: Declárese la Toponimia rural como Patrimonio Cultural Municipal. La Toponimia constituye el conjunto de los nombres ancestrales y tradicionales con que se identifican: Veredas, caminos, cerros, ríos, quebradas, abrigos rocosos y otros sitios de interés arqueológico y antropológico.

PARÁGRAFO PRIMERO. La Secretaría de Educación y Cultura identificará y documentará la Toponimia del Municipio y velará porque toda cartografía que se levante sobre el Municipio identifique sus detalles con los nombres tradicionales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Es obligación de las Instituciones Educativas situadas en la Jurisdicción del Municipio de Tenjo, introducir en sus contenidos curriculares la información atinente a la Toponimia y, en lo posible, programar visitas de reconocimiento con los docentes y estudiantes a los sitios de interés en esa materia.

PARÁGRAFO TERCERO. También serán Patrimonio Cultural del Municipio las áreas ocupadas por

vegetación nativa, en tanto que son un factor fundamental de la identidad local y constituye en si mismas un inmejorable escenario para adelantar acciones de sensibilización y educación de la población tenjana en general y de la comunidad educativa en particular respecto a aspectos fundamentales de la vida espiritual y biológica, como la convivencia, la tolerancia, la armonía, la inspiración creativa, la producción de agua y la diversidad de la naturaleza como fuente de riqueza.

ARTÍCULO 42°.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO: Declárase bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico del Municipio los bienes inmuebles donde se han encontrado vestigios de culturas ancestrales como sitios sagrados, pictografías, petroglifos, abrigos rocosos, restos humanos, símbolos rituales y objetos instrumentales.

PARÁGRAFO PRIMERO. La Administración Municipal por medio de la Secretaría de Educación y Cultura, y en coordinación con el Ministerio de Cultura, adelantará la delimitación, documentación y reglamentación del uso de esos lugares. Para tal efecto aprovechará los estudios arqueológicos y antropológicos realizados por el Municipio y por otras Instituciones Departamentales y Nacionales. Esta acción concertada deberá concluir con la formulación del Plan Especial de Protección de que trata el Artículo 11 de la Ley 397 de 1997 .

PARÁGRAFO SEGUNDO. El Ejecutivo Municipal en sus proyectos anuales de Presupuesto, incluirá partidas para la adquisición de los inmuebles de propiedad privada que los estudios señalados en el Parágrafo anterior consideren prioritarios para la preservación del Patrimonio Ecológico.

PARÁGRAFO TERCERO. La Secretaría de Educación y Cultura entregará los avances de sus estudios a las Instituciones Educativas situadas en la Jurisdicción del Municipio, las cuales están obligadas a incluirlos en sus contenidos curriculares. Así mismo, como parte de sus experiencias educativas, deberán programar visitas a los lugares indicados en el presente Artículo.

PARÁGRAFO CUARTO. La anterior zona de tratamiento especial creada dentro del Título IV, Capítulo I compendia la política del Turismo. La Administración Municipal a cargo del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico y la Secretaría de Educación y Cultura elaborará un documento para fijar las diferentes zonas y sitios de interés turístico del Municipio, incluidas las casas de recreo, cabañas, paradores y similares donde el turista pueda pernoctar en el Municipio.

ARTÍCULO 44°.- CONCEPTO DE SUELO RURAL: Corresponde a las zonas del Municipio con aptitud de uso del suelo agropecuario y forestal, o con vocación territorial de uso industrial, comercial, de vivienda campestre, recreacional y/o de protección no incluidas dentro del perímetro urbano. En el sector Rural, se presentan las siguientes subzonas: Zonas de Protección, Conservación, Revegetalización, Rehabilitación, Agricultura con tecnología apropiada, Agricultura Semimecanizada, Pastoreo Intensivo, Pastoreo Semiintensivo, Minera, Agropecuaria e Industrial y Corredor Vial de Servicios Rurales. Ver mapa suelo rural.

ARTÍCULO 48°.- REHABILITACIÓN: Son aquellas zonas sujetas al conjunto de prácticas, mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

PARÁGRAFO: A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, las explotaciones, como areneras, receberas y chircales, ubicadas en el sector Zoque de la Vereda de Chincé y en otras zonas del territorio municipal se sujetará(n) a un Plan de Manejo Ambiental, establecido por la autoridad Ambiental y Municipal, en cumplimiento de lo estipulado en el presente Acuerdo, involucrando a los propietarios dedicados a esta actividad.

ARTÍCULO 53°.- AGROPECUARIA E INDUSTRIAL: Comprende la zona rural ubicada en la Inspección

Municipal de la Vereda La Punta, donde por aptitud de suelos se desarrollan actividades agropecuarias y por vocación del territorio se desarrollan actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación, en general manufactura, transformación de materias primas para producir bienes o productos y actividades conexas, desarrolladas bajo cubierta o al aire libre y que debe constituirse como industria jardín de bajo impacto. Las demás actividades industriales, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona rural Agropecuaria e Industrial que está ubicada en la Vereda de La Punta, se establecerán de acuerdo a su impacto urbanístico, ambiental y al grado de compatibilidad, señalado para cada sector.

ARTÍCULO 54°.- CORREDOR VIAL REGIONAL DE SERVICIOS RURALES:

Comprende la zona aledaña a las vías de primer orden, Autopista a Medellín y Cota-Funza, y de segundo orden, Tenjo-Tabio, Tenjo-Chía, Tenjo-Bogotá y Tenjo-La Punta, cuyos establecimientos incluyen además de los requisitos de eliminación de impactos, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías y entre cada desarrollo constructivo, de arquitectura moderada y acorde al entorno que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva.

Ancho de la zona: Hasta 200 metros a partir del borde del predio.

Calzada de desaceleración y parqueo.

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

ARTÍCULO 56°.- PERÍMETRO URBANO: Las siguientes coordenadas contienen la zona urbana actual y su unión constituye el perímetro urbano. Estará a cargo de la Administración Municipal el deslinde y amojonamiento del Perímetro Urbano.

COORDENADAS DEL PERÍMETRO URBANO CABECERA CENTRAL DE TENJO

	X	Y
PUNTO No. 1	992733.187	1029770.563
PUNTO No. 2	992680.500	1029872.000
PUNTO No. 3	992538.125	1029792.813
PUNTO No. 4	992480.719	1029763.477
PUNTO No. 5	992063.437	1030408.938
PUNTO No. 6	992006.875	1030435.000
PUNTO No. 7	991971.875	1030464.750
PUNTO No. 8	991968.875	1030483.375
PUNTO No. 9	991984.500	1030538.438
PUNTO No. 10	992020.625	1030544.063
PUNTO No. 11	992061.937	1030534.750
PUNTO No. 12	992093.937	1030525.813
PUNTO No. 13	992125.562	1030519.875
PUNTO No. 14	992159.875	1030515.438
PUNTO No. 15	992120.625	1030569.188
PUNTO No. 16	992118.875	1030587.313
PUNTO No. 17	992151.000	1030597.188
PUNTO No. 18	992119.062	1030671.000
PUNTO No. 19	992135.812	1030669.625
PUNTO No. 20	992188.375	1030694.125
PUNTO No. 21	992253.062	1030725.563
PUNTO No. 22	992133.812	1030986.938
PUNTO No. 23	992165.937	1031000.000
PUNTO No. 24	992157.937	1031023.750

	<u>X</u>	<u>Y</u>
PUNTO No. 25	992195.875	1031043.303
PUNTO No. 26	992220.375	1030996.625
PUNTO No. 27	992249.562	1031012.875
PUNTO No. 28	992291.625	1031034.813
PUNTO No. 29	992399.250	1030825.250
PUNTO No. 30	992471.000	1030805.125
PUNTO No. 31	992485.187	1030779.813
PUNTO No. 32	992512.562	1030794.500
PUNTO No. 33	992755.000	1030770.000
PUNTO No. 34	992920.000	1030365.000
PUNTO No. 35	992615.000	1030215.000
PUNTO No. 36	992755.000	1030770.000
PUNTO No. 37	992920.000	1030365.000
PUNTO No. 38	992615.000	1030215.000
PUNTO No. 39	992770.000	1029935.000
PUNTO No. 40	992790.000	1029925.000
PUNTO No. 41	992795.000	1029810.000
PUNTO No. 42	992800.000	1029800.000
PUNTO No. 1	992733.187	1029770.563

PARÁGRAFO PRIMERO. COORDENADAS PERÍMETRO CENTRO POBLADO URBANO EL OCAL

El perímetro del Centro Poblado Urbano de El Ocal será el señalado en el Plan Parcial correspondiente, así:

	X	Y
PUNTO No. 1	993.940,312	1.030.555,875
PUNTO No. 2	993.972,187	1.030.499,625
PUNTO No. 3	994.009,250	1.030.519,812
PUNTO No. 4	994.098,562	1.030.368,125
PUNTO No. 5	994.181,125	1.030.359,875
PUNTO No. 6	994.141,812	1.030.430,625
PUNTO N° 7	994.171,250	1.030.476,313
PUNTO N° 8	994.131,437	1.030.584,500
PUNTO N° 9	994.093,125	1.030.649,687
PUNTO N° 10	994.053,438	1.030.642,375
PUNTO N° 1	994.940,312	1.030.555,875

PARÁGRAFO SEGUNDO. COORDENADAS PERÍMETRO URBANO INSPECCIÓN DE LA PUNTA.

La zona urbana de la Inspección Municipal de la Punta está delimitado por las siguientes coordenadas:

	<u>X</u>	<u>Y</u>
PUNTO N° 1	985.899,70	1.021.606,59
PUNTO N° 2	986.129,77	1.021.805,21
PUNTO N° 3	985.999,81	1.021.906,96
PUNTO N° 4	985.806,10	1.022.046,65
PUNTO N° 5	985.702,72	1.022.126,75
PUNTO N° 6	985.571,17	1.022.229,01
PUNTO N° 7	985.528,46	1.022.261,18
PUNTO N° 8	985.448,25	1.022.196,51

	X	Y
PUNTO N° 9	985.417,24	1.022.162,69
PUNTO N° 10	985.377,14	1.022.137,25
PUNTO N° 11	985.443,92	1.022.073,94
PUNTO N° 12	985.534,57	1.021.986,69
PUNTO N° 13	985.547,00	1.021.966,26
PUNTO N° 14	985.558,61	1.021.953,54
PUNTO N° 15	985.613,09	1.021.897,76
PUNTO N° 16	985.688,50	1.021.967,45
PUNTO N° 17	985.928,82	1.021.728,19
PUNTO N° 18	985.845,88	1.021.659,46
PUNTO N° 1	985.889,70	1.021.606,59

PARÁGRAFO TERCERO. El perímetro urbano contiene las siguientes zonas urbanas: a) Zonas residenciales de conjuntos o agrupaciones; b) Zonas de uso comercial; c) Zonas de uso múltiple; d) Zonas de uso industrial; e) Zonas de uso institucional; f) Zonas de conservación histórica; g) Zonas de conservación histórica declarada.

PARÁGRAFO CUARTO: La Administración Municipal solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) la certificación de las coordenadas y la expedición de la cartografía correspondiente, en el momento de la aprobación y sanción del presente acuerdo, y debe incluirlas en el texto a publicar.

ARTICULO 61.- PLANES PARCIALES: Los Planes Parciales y las actuaciones urbanísticas son los instrumentos de planificación a través de los cuales se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial.

Los Planes Parciales son instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano, suburbano y de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. También serán objeto de planes parciales los asentamientos subnormales contiguos a la cabecera Municipal, localizados en la zonas suburbanas de las Veredas de Chitasugá (Sector Cascajera), Churuguaco parte plana (Sector Camellón Gratamira, vía Inversiones Almer), Chincé (Sectores El Palmar, Pan de Azúcar, Los Pinos y Zoque), y Juaica (Sector Vía a la Peña). De igual forma será objeto de Plan Parcial la zona agroindustrial de la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta, la zona de expansión urbana con prioridad en los sectores Cementerio, incluido el predio identificado con la cédula catastral número 00-00-0009-0274-000, donde se halla instalada la granja de criaderos Pavos La Paz, como suelo de protección y el Camellón de los Pollos incluido el desarrollo urbano de El Ocal.

Los Planes Parciales que se elaboren en seguimiento del presente Acuerdo, serán de obligatorio cumplimiento por las autoridades y empresas de servicios, por los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

ARTÍCULO 68.- ÁREAS OBJETO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: No se aprobarán nuevos proyectos de urbanización que no se tramiten mediante el instrumento de las unidades de actuación urbanística. Tampoco se otorgarán licencias de construcción en predios aislados objeto de desarrollo por urbanización que no hayan sido previamente urbanizados.

ARTÍCULO 73.- INVENTARIO DE BIENES PRIVADOS Y PÚBLICOS DE VALOR HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL UBICADOS EN EL MUNICIPIO: La Administración Municipal, debe efectuar un estudio para determinar el inventario y estado de las construcciones que por su valor histórico, cultural y arquitectónico ameriten ser conservadas y declaradas patrimonio cultural del Municipio de Tenjo.

PARÁGRAFO. El inventario de bienes definirá el carácter de conservación histórica general.

ARTÍCULO 74.- ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DECLARADA: Corresponde a todos los inmuebles que forman parte del marco de la Plaza Principal, declarada Monumento Nacional por Decreto número 2530 del 17 de Diciembre de 1993 y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO. Según la clasificación que se establezca, estas edificaciones y las que resulten del inventario, exigido en el presente Acuerdo, se restaurarán, manteniendo las características arquitectónicas originales, previo concepto de la Dirección de Patrimonio, dependencia del Ministerio de Cultura en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, establecidas en la Ley 397 de 1997 cuyo cumplimiento y vigilancia le corresponde al Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico del Municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Aféctese las Calles tercera (3ª) y cuarta (4ª) entre carreras tercera y cuarta para uso exclusivo peatonal, dando cumplimiento a la declaratoria de conservación de la zona aledaña a la plaza principal (Parque principal) del Municipio de Tenjo declarada como patrimonio histórico y cultural. Así mismo aféctese el predio localizado en medio del Templo Parroquial y el Templo Doctrinero como corredor cultural.

PARÁGRAFO TERCERO. La Secretaría de Educación y Cultura en un plazo de doce (12) meses definirá conjuntamente con el Ministerio de Cultura el manejo y uso de todos los elementos que constituyen Patrimonio Histórico y Cultural del Municipio de Tenjo.

PARÁGRAFO CUARTO. Se prohíbe dentro del marco de la plaza principal (Parque principal) el uso de vallas, avisos y tableros. Solamente se permiten avisos en un tamaño máximo de 50 x 70 centímetros en piedra y adosados a la pared.

ARTÍCULO 77.- EJES COMERCIALES DE USO MÚLTIPLE: Corresponde a aquellas zonas desarrolladas sobre el sistema vial principal que presentan un comercio multipropósito y que se ubican en la carrera primera G (1ª G) desde la Calle Segunda (2ª) hasta la Calle Séptima (7ª); sobre la carrera segunda (2ª) entre las Calles Primera (1ª) y Octava (8ª); Calle Sexta (6ª) entre Carreras Primera (1ª) y Cuarta (4ª); Calle Octava (8ª) entre Carrera Segunda (2ª) y Carrera Cuarta (4ª); la Calle Tercera (3ª) entre Carreras Primera (1ª) y Décima Segunda (12ª); en la calle Segunda (2ª) desde la Carrera Quinta (5ª) hasta la Carrera Séptima (7ª); la Calle Cuarta (4ª) desde la Carrera Primera E (1ª E.) hasta la Carrera Primera G (1ª G.); la Carrera Primera E (1ª E.) desde la Calle Cuarta (4ª) hasta la Calle Quinta (5ª).

USOS PRINCIPALES: Comercio de cobertura metropolitana clase II, desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

USOS RESTRINGIDOS: Industrial clase I tipo familiar, Institucionales, recreacional, talleres de servicio, culturales, artesanales, servicios, oficinas, carpinterías, video juegos y similares, Máquinas Paga Monedas, Casinos, entre otros.

USOS PROHIBIDOS: Industrial II y III.

ARTÍCULO 78.- ZONA DE USO MÚLTIPLE: Corresponde a las zonas donde se permite una combinación de actividades de vivienda, comercio, industria clase I y servicios. Estas zonas son: Sobre la carrera Primera (1ª) desde la Calle Segunda (2ª) hasta la Calle Sexta (6ª); sobre la Carrera Segunda (2ª) desde la Calle Primera (1ª) hasta la Calle Octava (8ª); sobre la Calle Sexta (6ª) desde la Carrera Primera (1ª) hasta la Carrera Cuarta (4ª); sobre la Calle Octava (8ª) desde la Carrera Segunda (2ª) hasta la Cuarta (4ª); sobre la calle Tercera (3ª) desde la Carrera (4ª) hasta la Carrera Décima Segunda (12ª), sobre la Calle Segunda (2ª) desde la Carrera Quinta (5ª) hasta la Carrera Séptima (7ª); sobre la Calle Cuarta (4ª)

desde la Carrera Primera E (1ªE.) hasta la Carrera Primera G (1ª G.); y sobre la Carrera Primera E (1ªE.) desde la Calle Cuarta (4ª.) hasta la Calle Quinta (5ª.).

USOS PRINCIPALES: Residencial en vivienda unifamiliar y bifamiliar, comercial de carácter zonal.

USOS SECUNDARIOS: Industrial clase I tipo familiar, servicios, recreación, turismo, artesanal, oficinas y bodegas.

USOS RESTRINGIDOS: Institucional, bares, tabernas, video juegos y similares, juegos de azar, juegos tales como maquinas paga monedas, casinos y similares

USOS PROHIBIDOS: Industrial II y III, expendios de carne, etc.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los bares, tabernas y similares podrán funcionar en la Carrera Segunda (2ª.) entre Calles Sexta (6ª.) y Octava (8ª.) y las calles Sexta (6ª.) entre Carrera Primera (1ª.) y Cuarta (4ª.).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Hasta tanto la Administración Municipal no expida la reglamentación pertinente para el establecimiento de bares, tabernas y similares y juegos de azar, no se podrá expedir viabilidad de uso y los existentes deberán ajustarse a la reglamentación sobre la materia.

ARTICULO 79.- ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL: Corresponde a las zonas dedicadas al desarrollo de vivienda.

USO PRINCIPAL: Vivienda de carácter unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, en procesos de desarrollo por urbanización.

USOS RESTRINGIDOS: Comercio y servicios de carácter local.

ARTICULO 80.- ZONA VERDE MUNICIPAL: Corresponde a las manzanas (predio(s) según número(s) catastral(es)), destinados como parques y zonas verdes, además del predio que se encuentra en la parte posterior del templo Parroquial Santiago Apóstol, ubicado entre las carreras 3ª. y 4ª. sobre la Calle 5ª. y el predio identificado con la cédula catastral número 00-00-0009-0274-000, donde se halla instalada la granja de criaderos de Pavos La Paz, que tendrán el uso de espacio público, complementando las zonas verdes municipales siendo de beneficio ambiental para el Municipio. Forman parte también de las Zonas Verdes Municipales los separadores, galerías y retrocesos que para tal fin se destinen.

USO PRINCIPAL: Recreación general, turismo, ecoturismo y artesanal

USOS SECUNDARIOS: Servicios complementarios, comercio de cobertura local clase I y comercio de cobertura municipal o zonal clase II, con máximo el 50% de índice de ocupación.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

ARTICULO 81.- ZONAS DE USO INSTITUCIONAL: Corresponde a las zonas donde se induce un uso acorde con la vocación municipal, en torno al desarrollo de actividades que tienen que ver con la prestación de servicios de salud, de educación, culto y similares.

USO PRINCIPAL: Centros de salud, clínicas pequeñas, ancianatos, hogares de paso, escuelas y colegios de enseñanza básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, servicios de administración pública, conventos y similares.

USOS SECUNDARIOS: Residencial de Vivienda en desarrollo por urbanización.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

ARTICULO 84.- ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: Corresponde al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano y estará supeditada en función a la disponibilidad de Servicios Públicos. Ver mapa de zonificación urbana.

PARÁGRAFO PRIMERO. La zona de expansión está comprendida por tres zonas, la primera entre la calle 8ª y el borde oriental del Colegio Departamental, la segunda desde este punto por la vía que conduce a

Chía hasta el Camellón de los Pollos, delimitada por la parte occidental de la vía que de Tenjo conduce a Tabio, la tercera alrededor del perímetro urbano de la Inspección Municipal de La Punta. En esta zona queda afectada en general por el sistema de parques, sistema vial, equipamientos colectivos, zona institucional, un 30% del área debe ser dedicada por sus propietarios a vivienda de interés social, además de área para vivienda en general y zonas de preservación ecológica. Las siguientes coordenadas delimitan las zonas de expansión.

COORDENADAS QUE DELIMITAN LA PRIMERA ZONA DE EXPANSIÓN ZONA URBANA CENTRAL.

	X	Y
PUNTO N° 35	992.630,062	1.030.904,688
PUNTO N° 36	992.755,000	1.030.770,000
PUNTO N° 37	992.920,000	1.030.365,000
PUNTO N° 38	992.615,000	1.030.215,000
PUNTO N° 39	992.770,000	1.029.935,000
PUNTO N° 40	992.790,000	1.029.925,000
PUNTO N° 41	992.795,000	1.029.810,000
PUNTO N° 42	992.890,000	1.029.870,000
PUNTO N° 43	992.844,000	1.029.920,000
PUNTO N° 44	992.845,000	1.029.940,000
PUNTO N° 45	992.825,000	1.029.970,000
PUNTO N° 46	992.050,000	1.030.075,000
PUNTO N° 47	993.025,000	1.030.145,000
PUNTO N° 48	993.450,000	1.030.380,000
PUNTO N° 49	993.350,000	1.030.420,000
PUNTO N° 50	993.035,187	1.030.968,563
PUNTO N° 51	992.986,500	1.031.060,625
PUNTO N° 52	992.923,375	1.031.178,375
PUNTO N° 53	992.918,750	1.031.154,500
PUNTO N° 54	992.908,875	1.031.137,657
PUNTO N° 55	992.884,872	1.031.157,511
PUNTO N° 56	992.875,258	1.031.148,566
PUNTO N° 57	992.862,333	1.031.144,892
PUNTO N° 58	992.856,940	1.030.146,581
PUNTO N° 59	992.823,436	1.030.206,343
PUNTO N° 60	992.760,968	1.030.237,890
PUNTO N° 61	992.748,762	1.030.227,853
PUNTO N° 62	992.717,168	1.030.218,532
PUNTO N° 63	992.706,398	1.030.219,966
PUNTO N° 64	992.677,640	1.030.246,901
PUNTO N° 65	992.671,377	1.030.238,302
PUNTO N° 66	992.629,432	1.030.229,484
PUNTO N° 67	992.601,835	1.030.214,053
PUNTO N° 68	992.601,835	1.030.199,794
PUNTO N° 69	992.522,359	1.030.119,262
PUNTO N° 70	992.495,656	1.030.111,697
PUNTO N° 71	992.537,164	1.030.059,953
PUNTO N° 72	992.530,892	1.030.027,247
PUNTO N° 73	992.518,206	1.030.000,000
PUNTO N° 74	992.586,234	1.030.877,784
PUNTO N° 75	992.630,062	1.030.904,688

COORDENADAS QUE DELIMITAN LA SEGUNDA ZONA DE EXPANSIÓN ZONA URBANA CENTRAL.

	X	Y
PUNTO No 1	993.035.18	1.030.968.56
PUNTO No. 2	992.986.99	1.031.060.69
PUNTO No. 3	992.992.85	1.031.067.77
PUNTO No. 4	993.035.05	1.031.086.55
PUNTO No. 5	993.046.73	1.031.073.23
PUNTO No 6	993.053.39	1.031.069.90
PUNTO No. 7	993.097.59	1.031.097.38
PUNTO No. 8	993.124.28	1.031.064.90
PUNTO No. 9	993.204.09	1.031.096.48
PUNTO No. 10	993.219.02	1.031.099.45
PUNTO No 11	993.226.84	1.031.114.35
PUNTO No. 12	993.227.67	1.031.124.85
PUNTO No. 13	993.248.54	1.031.123.87
PUNTO No. 14	993.302.96	1.031.043.12
PUNTO No. 15	993.322.49	1.031.030.96
PUNTO No. 16	993.344.82	1.031.046.68
PUNTO No. 17	993.450.79	1.031.075.57
PUNTO No. 18	993.627.89	1.031.184.30
PUNTO No. 19	994.051.55	1.030.653.71
PUNTO No. 20	993.992.44	1.030.075.57
PUNTO No. 21	994.097.62	1.030.381.51
PUNTO No. 22	993.458.96	1.030.393.49
PUNTO No. 23	993.338.65	1.030.439.76
PUNTO No. 24	993.035.18	1.030.968.56

COORDENADAS QUE DELIMITAN LA ZONA DE EXPANSIÓN DE LA PUNTA.

	X	Y
PUNTO No. 1	985.753.52	1.021.472.10
PUNTO No. 2	986.899.44	1.021.606.58
PUNTO No. 3	985.851.55	1.021.653.79
PUNTO No. 4	985.934.66	1.021.722.65
PUNTO No. 5	985.688.46	1.021.967.38
PUNTO No. 6	985.613.21	1.021.897.50
PUNTO No. 7	985.570.49	1.021.939.70
PUNTO No. 8	985.547.73	1.021.965.78
PUNTO No. 9	985.534.73	1.022.986.78
PUNTO No. 10	985.376.57	1.022.137.50
PUNTO No. 11	985.416.88	1.022.162.66
PUNTO No. 12	985.448.98	1.022.196.75
PUNTO No. 13	985.528.40	1.022.261.33
PUNTO No. 14	985.852.24	1.022.013.75
PUNTO No. 15	986.021.30	1.021.891.40

PUNTO No. 16	986.132.72	1.021.803.75
PUNTO No. 17	986.298.56	1.021.963.03
PUNTO No. 18	986.154.72	1.022.066.16
PUNTO No. 19	985.894.90	1.022.219.64
PUNTO No. 20	985.946.92	1.022.232.46
PUNTO No. 21	985.915.19	1.022.260.40
PUNTO No. 22	985.762.74	1.022.452.57
PUNTO No. 23	985.608.86	1.022.630.10
PUNTO No. 24	985.553.34	1.022.626.15
PUNTO No. 25	985.469.51	1.022.594.83
PUNTO No. 26	985.317.71	1.022.574.74
PUNTO No. 27	985.208.38	1.022.502.17
PUNTO No. 28	985.085.76	1.022.473.75
PUNTO No. 29	984.944.42	1.022.408.86
PUNTO No. 30	985.167.49	1.022.197.50
PUNTO No. 31	986.128.45	1.022.126.25
PUNTO No. 32	985.755.57	1.021.473.99
PUNTO No. 33	986.753.52	1.021.472.10

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los recursos que se recauden por concepto de plusvalía en las zona de expansión urbana serán destinados entre otros a un fondo de carácter público para vivienda de interés social, y reglamentado por el Concejo Municipal. En todo caso ajustado a la norma.

PARÁGRAFO TERCERO: Los términos de referencia para la reglamentación de la zona de expansión urbana, debe elaborarse por parte del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico del Municipio.

ARTÍCULO 91.- SISTEMA 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 de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este Plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural, afectándose todos los predios por donde atraviesa la malla vial Municipal. De igual forma quedan afectados los predios por donde se proyecta la variante o anillo vial respecto de la cabecera municipal.

ARTÍCULO 98.- CESIÓN POR VÍAS PÚBLICAS: 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.

Sistema arterial o principal nacional:

- V-0: Ancho mínimo de 80 metros.
- V-1: Ancho mínimo de 60 metros.
- V-2: Ancho mínimo de 40 metros.
- V-3: Ancho mínimo de 30 metros.

Sistema local nacional:

- V-4: Ancho mínimo de 25 metros.
- V-5: Ancho mínimo de 18 metros.
- V-6: Ancho mínimo de 15 metros.
- V-7: Ancho mínimo de 13 metros.

V-8: Ancho mínimo de 9 metros. (Vehicular restringida)
V-9: Ancho mínimo de Ocho (8) metros.

El sistema vial actual del Municipio de Tenjo lo conforman vías de tipo V-9 y V-8. El sistema vial proyectado lo conforman vías de carácter local tipo V-8, regionales tipo V-5 y nacionales o principal tipo V-2 (Autopista Medellín).

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico del Municipio de Tenjo, quien tendrá en cuenta el ancho de carril de 3.65 metros, señalado en el artículo 13 de la Ley 105 de 1993.

ARTÍCULO 101.- TERRENOS PARA EL DESARROLLO VIAL MUNICIPAL: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por medio 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, en los casos previstos en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO. La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración Municipal para la realización de las obras y previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Aféctese en Diez (10) metros a partir del borde del predio, los terrenos aledaños al costado occidental paralelo a la vía que conduce de Tenjo a Chía entre la Calle 6ª. al Camellón de los Pollos (Plan de Vivienda de Interés Social), para la conformación del corredor de amortiguación ambiental, ciclovía y peatonal con barreras perimetrales en árboles nativos.

ARTÍCULO 103.- DISEÑO DEL PLAN VIAL: Facúltese al Alcalde Municipal para que con base en el estudio del Plan malla vial urbano y anillo vial existente, implemente el diseño estructural de las vías tanto urbanas como rurales, así como también el del plan malla vial rural.

ARTÍCULO 105.- INSTALACIÓN DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS: 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.

El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico Municipal en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos, o quien haga sus veces, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico y la Secretaría de Servicios Públicos o quien haga sus veces, se encargarán de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

ARTÍCULO 108.- SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: Los servicios públicos domiciliarios de agua potable, alcantarillado y aseo, será de obligación del Municipio, así como el suministro y la eficiente prestación de los mismos. Para el desarrollo y optimización de los mismos téngase en cuenta los estudios del Plan Maestro de Alcantarillado y la Optimización del acueducto municipal, como parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

Así mismo se proyecta la interconexión del servicio público domiciliario de agua potable con el Acueducto Regional proyectado que lidera la Asociación de Municipios de Sabana Centro "ASOCENTRO" y otra alternativa será la interconexión del acueducto municipal con la Empresa de Acueducto de Bogotá y/ o

el proyecto que lidera el municipio de Subachoque Cundinamarca, desde el embalse de Arce.

- El servicio de energía eléctrica es prestado por la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá CODENSA o por cualquier otra empresa que esté en capacidad de prestar este servicio público domiciliario.
- El servicio público domiciliario de telecomunicaciones es prestado por la estatal "TELECOM" o por cualquier otra empresa que esté en capacidad de prestar este servicio.
- El servicio de gas está proyectado prestarlo por la Empresa Gas Natural CUNDIBOYACENSE – Masificación del gas natural en el Municipio de Tenjo (Ver proyecto y plano adjunto) o en su defecto por cualquier otra empresa que desee prestar este servicio.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la prestación y optimización de estos servicios, 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. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Afectación de predios:

- a) Aféctese las zonas por donde están proyectadas y trazadas las redes de infraestructura para la prestación de estos servicios en toda la jurisdicción del Municipio de Tenjo.
- b) Aféctese un área en un globo de terreno de una (1) hectárea aproximada, contiguo a la planta de tratamiento de aguas residuales donde se encuentra localizada actualmente, para su ampliación en la jurisdicción del Municipio de Tenjo.
- c) Aféctese un área de un globo de terreno en media (1/2) hectárea aproximada para las plantas de tratamiento de agua potable en la jurisdicción del Municipio de Tenjo, donde se encuentran localizadas actualmente.
- d) Aféctese un área de un globo de terreno en media (1/2) hectárea aproximada para los pozos existentes que surten el servicio público de acueducto (agua potable) en la Jurisdicción del Municipio de Tenjo, donde se encuentran localizadas actualmente.

Será función del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico adelantar los trámites pertinentes para lo estipulado en el Parágrafo anterior.

ARTÍCULO 109.- SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Los equipamientos o servicios colectivos del Municipio de Tenjo, están constituidos por:

1. Alcaldía Municipal
2. Casa de la Cultura.
3. Hospital Santa Rosa y Puesto de Salud de la Inspección de La Punta.
4. Ancianato.
5. Colegio Departamental Enrique Santos Montejó.
6. Escuela Urbana General Santander
7. Jardín Infantil Departamental
8. Hogar Infantil "El Tenjanito"
9. Coliseo Santiago Apóstol de Tenjo "INDERTEN" y Estadio Municipal.
10. Centro de Atención para la tercera edad "CENTRO DIA"
11. Parque Recreacional "IDATT"
12. Pista de Patinaje.
13. Estación de Energía.

14. Plaza de Mercado.
15. Teatro Municipal.
16. Iglesia Parroquial y Templo Doctrinero.
17. Edificio Estación de Policía.
18. Cárcel Municipal.
19. Edificio Secretaría Medio Ambiente-Umata.
20. Almacén Municipal y Capilla San Antonio.
21. Edificio Banco Agrario.
22. Edificio Tienda Comunal.
23. Matadero.
24. Cementerio.
25. Adecuación zona de parqueo.
26. Equipamientos colectivos rurales (Conformado por catorce Escuelas rurales, el edificio del Puesto de Salud, el Templo Parroquial, Salón Comunal y el edificio de la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta).
27. Vivero Municipal

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO: Se deben afectar los siguientes predios:

- a) Aféctese un globo de terreno de propiedad del Hospital Santa Rosa de Tenjo, ubicado en la zona Institucional señalado en el Mapa Perímetro Urbano y de expansión, para el futuro traslado del Hospital.
- b) Aféctese un globo de terreno de una (1) hectárea aledaño a cada una de las Concentraciones Escolares Veredales del Municipio de Tenjo, para su futura ampliación y equipamientos. En el caso de la Inspección Municipal de La Punta deberá reubicarse en el sitio adquirido por el Municipio en la Vigencia 2004.
- c) La Administración Municipal indicará los predios a afectar para otro tipo de equipamientos como: El Matadero Municipal, Plaza de Ferias y Exposiciones, Terminal de Transportes y Estadio Municipal.

ARTÍCULO 110.- 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. Dichos programas se localizarán en la zona urbana, de expansión urbana y rural, y se ejecutarán de manera gradual para ir dando solución a las familias que residen en Tenjo y presenten esta necesidad en el Municipio. Quedando las zonas afectadas para este fin en el porcentaje indicado para zonas de expansión en el artículo 84°.del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Plan de Vivienda de Interés Social "EL OCAL", ubicado en suelo urbano del Municipio continuará su desarrollo normal hasta su consolidación total.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los programas de Vivienda Interés Social serán ejecutados exclusivamente por la administración municipal.

PARÁGRAFO TERCERO. Será necesario que la Administración Municipal elabore una base de datos como soporte para la vivienda de interés social, siendo necesario acreditar la residencia en el municipio por un término no inferior a cinco (5) años.

ARTÍCULO 111°: DESARROLLO POR URBANIZACIÓN URBANA

OBJETIVOS	ASPECTOS QUE REGULA
Supermanzanas	Áreas máximas de tres hectáreas
Manzana	Áreas máximas de 1 hectárea
Sistema de loteo	Lote individual con áreas mínimas de 200 m ² , frente 10 metros, fondo 20 metros.

ARTÍCULO 112.- CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO

SISTEMA VIAL ARTERIAL	Compuesto por los ejes vehiculares urbanos, de primer orden, Carreras 2ª y 4ª y Calles 2ª y 3ª. -Cesión gratuita hasta del 10% del predio objeto
SISTEMA VIAL LOCAL	Conformado por la malla vial urbana continua conectada a la ciudad, accesos a desarrollos residenciales con solución vehicular y peatonal. Cesión Obligatoria del 100% del sistema local
SISTEMA DE ZONAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL	Mínimo 25% zonas verdes. Mínimo 5% para equipamiento comunal público de cesión gratuita al Municipio
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA	Cesión Obligatoria hasta el 5% del área de lote
ZONAS DE RESERVA	Compuesto por las áreas declaradas de usos de protección objeto de compensación.

ARTÍCULO 115.- TAMAÑO DEL LOTE MÍNIMO INDIVIDUAL: Dentro del territorio municipal, en el área urbana, para loteo individual diferente al de vivienda de interés social VIS, no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en el presente Acuerdo, para lo cual las dimensiones mínimas del lote son de 200 m², frente 10 metros, fondo 20 metros, en cada uno de los sectores y subsectores. 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 y las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTÍCULO 116.- DENSIDAD MÁXIMA: Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. Solo se permitirán entre una unidad o máximo tres apartamentos por cada 200 m², cumpliendo las especificaciones del Departamento de Planeación y Desarrollo Económico, luego de las cesiones gratuitas al Municipio exigidas en el presente acuerdo y el pago de la Plusvalía – Decreto 1599 del 6 de Agosto de 1998.

ARTÍCULO 125.- PATIOS: Para unifamiliares o bifamiliares: Área mínima: 20 metros- Lado mínimo 2 metros. Para multifamiliares: Área mínima: 25 metros - Lado mínimo 4 metros.

ARTÍCULO 130.- DRAGADO Y DESTAMBRE DEL RÍO CHICÚ: Se desarrollará el proyecto de análisis del dragado, destambre y recuperación del Río Chicú, con el objetivo de determinar la mejor alternativa, y el resultado de este estudio será de obligatoria ejecución.

ARTÍCULO 134.- INVENTARIO Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO: Se realizará el inventario y levantamiento topográfico de humedales y lagunas para luego cercar sus rondas de protección.

ARTICULO 137.- CORREDORES BIOLÓGICOS: Para que exista una continuidad entre todos los predios

rurales y para establecer corredores biológicos que conecten las dos cadenas montañosas del Municipio de Tenjo, se obliga a los propietarios de predios a la siembra de cercas vivas en especies nativas en un diez por ciento (10%) del total del predio y se cambiarán las especies foráneas por especies nativas. La Secretaría del Medio Ambiente reglamentará y coordinará la siembra de los árboles de los diferentes corredores biológicos.

ARTÍCULO 139.- ÁREAS AGROPECUARIAS TRADICIONALES: Caracterizada por suelos de mediana capacidad agrológica, relieve ondulado a quebrado susceptible a la erosión o terrenos bajos susceptibles a la inundación, que requieren adecuación para su manejo.

USO PRINCIPAL: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector-productor promoviendo la formación de la malla ambiental.

USO COMPATIBLE: Vivienda del propietario y trabajadores, granjas avícolas, cuniculas y silvicultura, infraestructura para distrito de adecuación de tierras.

USO CONDICIONADO: Cultivos de flores, Granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, acopio minero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulte predios menores a los indicados por el municipio para tal fin y establecimientos institucionales de tipo rural.

USO PROHIBIDO: Agricultura mecanizada, Usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufactura.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Rural adelantará los procedimientos de regulación en las zonas de ladera y promoverá programas sostenibles para el desarrollo de la agricultura y la ganadería en áreas agropecuarias tradicionales, a partir de la sanción y publicación del presente acuerdo.

ARTICULO 142. MANEJO SOSTENIBLE Y APROVECHAMIENTO DEL RECURSO HÍDRICO. El Municipio proveerá la realización del estudio del recurso hídrico superficial y subterráneo conjuntamente con la autoridad ambiental y la Gobernación de Cundinamarca, involucrando a todos los sectores productivos del Municipio, en un plazo máximo de doce (12) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los cultivos bajo cubierta destinados a la producción agroindustrial intensiva, incluyendo cultivos de flores, tendrán un área bruta máxima de unidad productiva hasta de treinta (30) hectáreas por explotación, cumpliendo los índices de ocupación estipulados en el Art. 141 del Acuerdo 14 de 2000, en cumplimiento del Acuerdo Número 016 de 1998 emanado por la Corporación Autónoma Regional "CAR". La producción agroindustrial intensiva actual podrán expandir sus instalaciones hasta un diez (10%) del índice máximo de ocupación otorgado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo y que garantice el recurso hídrico ante la autoridad competente para el mantenimiento de la explotación agroindustrial.

Para los cultivos existentes bajo cubierta, la Corporación Autónoma Regional CAR, el Municipio de Tenjo y los gremios realizarán el inventario de las áreas ocupadas por cada uno de estos cultivos agroindustriales intensivos a la fecha, y deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Cumplir con lo establecido en las disposiciones legales vigentes del medio ambiente y específicamente con lo estipulado en el Acuerdo 16 de 1998 emanado por la Corporación Autónoma Regional CAR o las que lo modifiquen o sustituyan.
- b) Cumplir con el Plan de Manejo Ambiental que se debe implementar por la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Agropecuario del Municipio, el Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico del Municipio, en consenso con la Corporación Autónoma Regional CAR, para todas las explotaciones agropecuarias y agroindustriales que se desarrollen en el Municipio de Tenjo.

- c) No se podrá aumentar la explotación del recurso hídrico actual, con base en los datos que posee la Corporación Autónoma Regional CAR sobre el uso del mismo.
- d) Todos los proyectos Agroindustriales deben presentar manejo y optimización del recurso hídrico con la captación y almacenamiento de aguas lluvias y las demás normas exigidas por la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Debido a la escasez del recurso hídrico, solo se permitirá en la jurisdicción del Municipio la instalación de nuevos proyectos agroindustriales intensivos incluyendo flores, en las veredas de Carrasquilla, La Punta y Sector Jacalito sujetos a la implementación y desarrollo del Distrito de Adecuación de Tierras La Ramada o que no tenga necesidad de nuevas perforaciones de pozos profundos, demostrando a la fecha de la sanción del presente Acuerdo que posee capacidad hídrica suficiente expedido por la Corporación Autónoma Regional CAR o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO TERCERO. Las Empresas Agroindustriales destinadas a la producción de flores, que por cualquier causa o circunstancia terminen su actividad económica en su totalidad, presentarán un Plan de Desmonte de la actividad y el desarrollo del nuevo uso del suelo.

PARÁGRAFO CUARTO: La Administración Municipal realizará un inventario de todos y cada uno de los pozos que actualmente se encuentran en el municipio, incluyendo concesiones, usos y ubicación geográfica, entre otros aspectos.

ARTÍCULO 145.- ÁREAS DE USO AGROPECUARIO E INDUSTRIAL: Son áreas donde por aptitud de suelos se desarrollan actividades agropecuarias y por vocación de uso del territorio se pueden desarrollar actividades industriales, que se localizan en la zona rural de la Inspección Municipal de La Punta, así:

Franja Agropecuaria e industrial a partir del borde oriental del corredor vial hasta la vía a Jacalito o San Isidro en toda su extensión.

Franja Agropecuaria e industrial a partir del borde occidental del corredor vial de la Autopista a Medellín y borde norte de la vía Cota - Funza.

-Índice de Ocupación: 50%

-Área mínima del predio: una (1) hectáreas

USO PRINCIPAL: Agropecuario forestal, industria jardín y agroindustria.

USOS COMPATIBLES: Comercio Regional Clase III, tratamientos de aguas residuales, centros de acopio de productos agrícolas, comercio de insumos agropecuarios, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, terminales de pasajeros o carga, artesanías y ciclovías.

USOS CONDICIONADOS: Estaciones de Servicios para venta de combustibles, Cementerio, usos institucionales, puertos secos; centros vacacionales, manufacturas de cemento y establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1994.

USOS PROHIBIDOS: Minería, industria contaminante, disposición final de sustancias químicas y desechos quirúrgicos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para todos los usos establecidos en el presente Artículo, incluido el principal se requiere del concepto previo del Departamento de Planeación y Desarrollo Económico Municipal, y del cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad ambiental y las disposiciones legales vigentes o en las que la sustituyan o modifiquen.

PARÁGRAFO SEGUNDO Las cesiones obligatorias serán entre el 5% y el 10% del área útil del proyecto para la conformación del espacio público comunal, municipal o veredal las cuales serán entregadas a título gratuito al municipio y las demás cesiones se registrarán por las disposiciones del Acuerdo Número 014 de 2000, y formaran parte del Banco Inmobiliario Municipal.

PARÁGRAFO TERCERO. Los predios de menor extensión al aquí exigido y constituidos antes del presente Acuerdo podrán desarrollarse y estarán sujetos a las demás disposiciones aquí contenidas y sus requerimientos serán sujetos al concepto previo del Departamento de Planeación y Desarrollo Económico.

PARÁGRAFO CUARTO. En el Plan Parcial de la Inspección Municipal de La Punta se debe contar con los siguientes lineamientos:

- a) Afectar un globo de terreno de dos (2) hectáreas, contiguo al bien inmueble donde funcionan la Inspección Municipal y el Puesto de Salud de la Vereda de la Punta como área Institucional.
- b) Afectar un globo de terreno de una (1) hectárea, contiguo a la Concentración Escolar Olaya Herrera, incluyendo el predio que está en custodia de la Parroquia San Isidro, donde se encuentra erigida la misma, como Patrimonio Histórico y Cultural de la comunidad, así como también la Casa Rural debe tener el mismo carácter arquitectónico del Templo. Lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 5º. de la Ley 9ª de 1989, como preservación de interés público, cultural y religioso de la Inspección Municipal de La Punta.
- c) Afectar un globo de terreno para la construcción de Vivienda de Interés Social, ubicado en el Kilómetro 12 de la Autopista Medellín-Bogotá, localizado en medio de los asentamientos, denominado Barrio Tovar y Barrio Alisos, en una extensión de dos (2) hectáreas o en donde lo determine el Plan Parcial para la zona.

ARTÍCULO 146.- SISTEMA VIAL RURAL: En el territorio del Municipio de Tenjo las vías internas de carácter local del sector rural no podrán tener menos de ocho (8) metros entre paramentos.

PARÁGRAFO. Facúltese al Alcalde Municipal para que realice el inventario de las vías locales rurales de toda la jurisdicción (Veredas e Inspección Municipal La Punta) del Municipio de Tenjo; así como adelantar los estudios del diseño estructural y ampliación de las mismas, cuyas cesiones serán gratuitas a favor del Municipio. De igual manera proceder a la restitución de las vías invadidas con cerramientos, puertas, broches, etc., ya que éstas constituyen elementos de uso público en cumplimiento del Decreto 1504 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997. (Ver plancha Instituto Geográfico Agustín Codazzi 227-II-D-2-1965. Empalme 2227-II-D-4 Escala 1:10.000).

ARTÍCULO 147°.- CORREDORES VIALES REGIONALES DE SERVICIOS RURALES: Son las áreas de hasta doscientos (200) metros de ancho aledañas a las vías de primer orden, Autopista a Medellín y Cota-Funza, y de segundo orden, Tenjo-Tabio, Tenjo-Chía, Tenjo-Bogotá y Tenjo- La Punta , con un aislamiento de 15 metros a partir del borde del predio objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva.

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, artesanías y ciclo vías.

USOS CONDICIONADOS: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicio. El establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1994.

USOS PROHIBIDOS: Actividades de explotación minera

PARÁGRAFO PRIMERO. Se exceptúa el uso industrial en los corredores de segundo orden Tenjo – Tabio, Tenjo – Chía, Tenjo – Bogotá y Tenjo – La Punta.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Para todos los usos incluido el principal se requiere de concepto previo del Departamento de Planeación y Desarrollo Económico Municipal y el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 148.- SUELOS SUBURBANOS: Son zonas rurales donde se mezclan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios y la protección de la vegetación nativa existente de acuerdo con el Artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99 de 1993.

USO PRINCIPAL: Agropecuario y forestal.

USO COMPATIBLES: Servicios comunitarios de carácter rural.

USOS CONDICIONADOS: Construcción de vivienda en baja densidad, comercio, turismo, recreación y actividades propias de corredores urbanos interregionales, conservando en todo caso la vegetación nativa existente.

USOS PROHIBIDOS: Urbanos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se establece que en cuanto a la construcción de vivienda bien sea en forma dispersa o en forma agrupada, el índice de ocupación máximo es del 30 % como se indica en el cuadro siguiente.

Zona	Densidad Número máximo de viviendas por hectárea		Índice de ocupación Ocupación máxima del predio		Área dedicada a usos agropecuarios o protección de vegetación nativa	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo Suburbano	5 unidades	10 Unidades	15 %	30 %	85%	70%

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se elaborará una reglamentación especial para los asentamientos subnormales que estén ubicados en los Sectores de JUAICA, PAN DE AZÚCAR, CHINCÉ, CHURUGUACO y CHITASUGÁ.

PARÁGRAFO TERCERO: La Administración definirá e incorporará en la cartografía del Municipio las zonas subnormales y suburbanas.

ARTÍCULO 150.- PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE: El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

- Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de dos (2) hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio, tal como se determina en el siguiente cuadro.

Áreas	Ocupación Máxima del área del predio (Índice de Ocupación)		Área a reforestar con especies nativas	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Agropecuaria tradicional Pendiente > al 7%	15%	20%	85%	80%
Agropecuaria semimecanizada semiintensiva pendiente > al 7%	15%	20%	85%	80%
En recreación	15%	30%	85%	70%

- b) Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementaria, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
- c) El número de viviendas estará asociado a la disponibilidad de servicios públicos, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final, disponibilidades que deben otorgar las Secretarías Municipales correspondientes.
- d) De acuerdo a la zona donde se localice la parcelación, las cesiones obligatorias serán entre el 10% y el 20% del área del predio, dedicada a la conformación de la malla ambiental veredal o corredor biológico municipal en armonía con el artículo 137 del Acuerdo Número 014 de 2000 y las cesiones comunales públicas serán de mínimo el 5% del área del predio, las cuales serán cedidas a título gratuito al municipio, según exigencias del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico Municipal, para la conformación del espacio público comunal municipal o veredal.
- e) Predio Mínimo Indivisible para parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre en suelo rural: Dos (2) hectáreas; Densidad: Máximo dos (2) viviendas por cada dos (2) hectárea (una principal y otra de menor envergadura).

ARTÍCULO 151.-CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA RURAL. En armonía con el artículo 139 del Acuerdo Número 014 de 2000 las actividades agropecuarias en general requieren para su explotación, de la construcción de instalaciones propias del sector, entre ellas vivienda, tanto de propietarios, como arrendatarios y/o empleados, en diferente tamaño de predios, por lo que la construcción de vivienda rural diferente a la de parcelaciones rurales con fines campestres seguirá las orientaciones del Departamento de Planeación y Desarrollo Económico Municipal y se regirá por las siguientes normas generales:

Predio Mínimo Indivisible en suelo rural: Una (1) hectárea

Densidad: Máximo cuatro (4) viviendas por hectárea.

Afectación vial: 100% de las áreas necesarias para el sistema vial

Aislamiento sobre vías: 15 metros a partir del borde de la vía

Cesiones Obligatorias: 10% del área del predio dedicada a la conformación de la malla ambiental veredal o corredor biológico municipal en armonía con el artículo 137 del Acuerdo Número 014 de 2000 y cesiones comunales de máximo el 5% del área del predio según exigencias del Departamento Administrativo de Planeación y Desarrollo Económico Municipal, para la conformación del espacio público comunal de la vereda.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos de programas de vivienda de interés social rural la Administración

Municipal adelantará los programas especiales de construcción o mejoramiento integral de vivienda rural, siguiendo las normas vigentes sobre el tema y para solucionar la demanda interna del municipio..

PARÁGRAFO SEGUNDO: El desarrollo de las parcelaciones rurales para vivienda rural, en los casos exclusivos de herencias, sucesiones y pertenencias agrarias, que sean comprobados mediante auto proferido por sentencia judicial, debe ser reglamentado por la Administración Municipal para cada caso en particular.

PARÁGRAFO TERCERO: Para las áreas rurales sobre la cota superior a los 2700 metros sobre el nivel del mar se permitirá la construcción de una (1) vivienda por predio para el propietario sobre la prediación actual, con un área máxima de 200 m² de construcción, garantizando reforestación del 85% del terreno, condicionado a Plan de Manejo Ambiental para la protección y conservación del predio como área de silvicultura con especies nativas. Los predios que actualmente estén destinados a la protección ambiental y forestal serán indivisibles.

ARTICULO SEGUNDO.- La Administración Municipal a partir de la sanción y publicación del presente acto, presentará un Proyecto de Acuerdo al Concejo Municipal actualizando el Régimen de Tarifas a que hace alusión del Artículo 155 del acuerdo Numero 014 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO TERCERO.- EI CAPITULO VI, en cuanto al PROGRAMA DE EJECUCION, debe definirse de acuerdo con el Plan de Desarrollo para el periodo 2004 – 2007 e integrarse al Plan de Inversiones para la vigencia del mismo periodo.

ARTÍCULO CUARTO.- Los planos y demás documentos que hacen parte integral del Acuerdo Número 014 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tenjo, se ajustarán de acuerdo al contenido de los artículos precedentes.

ARTICULO QUINTO.- Los términos para la ejecución y desarrollo de programas, proyectos y actividades contenidas en el POT, comenzarán a contarse a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, salvo norma especial contenida en el mismo.

ARTICULO SEXTO.- El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Expedido en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Tenjo, Cundinamarca, luego de haber sido aprobado en los dos debates reglamentarios, celebrados los días Veintidós (22) de febrero de Dos Mil Cinco (2005) y Veintiocho (28) de febrero de Dos Mil Cinco (2005) sesión extendida al Primero (1) de marzo de Dos Mil Cinco (2005).

SANCIÓNESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

DARÍO TELÉSFORO GONZÁLEZ LUQUE
Presidente

BLANCA ELISA MOLINA
Secretaria

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

()

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE TENJO

En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 7° y 9° del Artículo 313 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, los Artículos 25 y 28 de la Ley 388 de 1997, Ley 507 de 1999, Ley 810 de 2003, el Decreto 4002 de 2004 y el Decreto 097 de 2006, y

CONSIDERANDO

Que el Municipio de Tenjo adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial mediante el Acuerdo Número 014 de 2000 y mediante el Acuerdo Número 01 de 2005 “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN DEL ACUERDO NUMERO 014 DE 2000 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE TENJO”.

Que para su aprobación contó con la concertación previa de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, la cual expidió Resolución No. 1165 de 2000, dentro del desarrollo del proceso de concertación interinstitucional y contó con los conceptos exigidos en desarrollo del proceso de consulta y concertación ciudadana.

Que el municipio de Tenjo adoptó la revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial mediante Acuerdo 01 del 14 de Marzo de 2005.

Que el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997 numeral primero establece que la modificación del Plan de Ordenamiento solo puede emprenderse por motivo de revisión general o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde, incluyendo las que clasifican y delimitan los suelos.

Que el Decreto 4002 de 2004 reglamenta el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, en su artículo 6° “Modificación excepcional de normas urbanísticas” contempla que de acuerdo al Artículo 15 de la Ley 388 de 1997 la modificación excepcional de alguna de las normas urbanísticas podrá emprenderse en cualquier momento a iniciativa del Alcalde Municipal.

Que el Decreto 097 de 2006 del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, exige que los municipios identifiquen y delimiten con precisión las áreas para parcelaciones rurales destinadas a vivienda campestre.

Que dando cumplimiento al artículo 24 de la Ley 388 de 1997, se concertó previamente con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, la cual expidió Resolución No. 2401 del 17 de Octubre de 2007, dentro del desarrollo del proceso de concertación interinstitucional y contó con los conceptos exigidos en desarrollo del proceso de consulta y concertación ciudadana.

Que dentro de la normativa del Decreto 097 de 2006, se define:

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 2 de 13

PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA CAMPESTRE:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto 1600 de 2005, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, también se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL. La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en el Decreto 1600 de 2005, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.
3. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
5. La autorización de actuaciones urbanísticas en centros poblados rurales se subordinará a las normas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

PARÁGRAFO: En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural.

PROHIBICIÓN DE PARCELACIONES EN SUELO RURAL.- A partir de la entrada en vigencia del Decreto 097 de 2006, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación el municipio debe ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 3 de 13

PARÁGRAFO: El Municipio señalará los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajística o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RURALES: En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

En los eventos excepcionales en los que la Ley 1152 de 2007 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar, UAF, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO SUBURBANO. El suelo suburbano puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los municipios y distritos deben establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas.

Que la dinámica del desarrollo territorial municipal requiere del ajuste de algunos contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial relacionado con parcelaciones rurales destinado a la vivienda campestre.

Que el Numeral 1 del Artículo 15 de la Ley 388 prevé las normas urbanísticas estructurales, y su modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal.

Que en armonía de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, es política de la administración municipal atender los procesos de concertación interinstitucional y garantizar el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Que el proyecto de acuerdo presentado por la Administración Municipal, ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Acuerdo 016 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, sobre determinantes ambientales para el Ordenamiento Territorial.

Que con base en las consideraciones anteriormente expuestas,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: Ajustar y complementar los Acuerdos Números 014 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tenjo y 01 de 2005, de tal manera que los siguientes artículos quedarán así, modificando planos en los asuntos respectivos:

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 4 de 13

2. ESTRATEGIAS PARA EVITAR LAS PARCELACIONES Y URBANIZACIONES DESORDENADAS EN LAS ZONAS RURALES Y PARA CONTROLAR LOS EFECTOS AMBIENTALES DE LA URBANIZACIÓN ACTUAL.

La Administración Municipal controlará el desarrollo de las parcelaciones o urbanizaciones campestres en los suelos de mayor potencial agropecuario del municipio para lo cual restringirá la parcelación rural destinada a vivienda campestre, con miras a proteger la producción agropecuaria.

Las parcelaciones para vivienda campestre tal como se define en el presente Acuerdo solo se permitirán en el marco de un proceso planificado de recuperación y conservación ambiental con bajas densidades e índices de ocupación y con un alto porcentaje del predio en reforestación con bosque nativo.

ARTÍCULO 139.- ÁREAS AGROPECUARIAS TRADICIONALES: Caracterizada por suelos de mediana capacidad agrológica, relieve ondulado a quebrado susceptible a la erosión o terrenos bajos susceptibles a la inundación, que requieren adecuación para su manejo.

USO PRINCIPAL: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector-productor promoviendo la formación de la malla ambiental.

USO COMPATIBLE: Vivienda del propietario y trabajadores, granjas, cunículas y silvicultura, infraestructura para distrito de adecuación de tierras.

USO CONDICIONADO: Cultivos de flores, Granjas porcinas, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, acopio minero y establecimientos institucionales de tipo rural en aquellos predios adquiridos para ese fin antes del presente Acuerdo.

USO PROHIBIDO: Usos urbanos y suburbanos y parcelaciones destinadas a construcción de vivienda campestre.

PARÁGRAFO: Las áreas destinadas a la agricultura o ganadería, deben contar con un Manejo Ambiental antes de hincar cualquier actividad agrícola o pecuaria. La Secretaría de Desarrollo Económico y Ambiente elaborará los términos de referencia de este manejo para cada tipo de exploración agropecuaria y adelantará los procedimientos de regulación en zonas de ladera y promoverá programas sostenibles para desarrollo agrícola y ganadero.

ARTÍCULO 140.- SUELOS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO: Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

USO PRINCIPAL: Agropecuario mecanizado controlado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10 % del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 5 de 13

USOS COMPATIBLES: Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural en predios adquiridos para tal fin antes de la sanción del presente Acuerdo.

USOS CONDICIONADOS: Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cuniculas y porcinas, infraestructura de servicios y centros vacacionales.

USOS PROHIBIDOS: Industriales, usos urbanos y suburbanos y loteo con fines de construcciones de vivienda residencial campestre, minería a cielo abierto y subterránea.

PARÁGRAFO: La producción se debe fundamentar en la utilización de abonos orgánicos y biológicos (Sello Verde)

ARTÍCULO 150.- PARCELACIONES RURALES DESTINADAS A CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE:

En cumplimiento a la Ley 388 de 1997 y Decreto Número 097 de 2006 las áreas destinadas a este uso se identifican de acuerdo a la necesidad del desarrollo, a la concertación realizada y quedará así:

1. En veredas de El Chacal, integrada por los predios con número catastral 00-0003-0105-000, 00-003-0131-000, 00-003-107-000, 00-003-0098-000, 00-003-0097-000, 00-003-0116-000, 00-003-0099-000, 00-003-0100-000, 00-003-0101-000, 00-003-0091-000, 00-003-0205-000, 00-003-0108-000, 00-003-0111-000, 00-003-0118-000, 00-003-0178-000, 00-003-0179-000, 00-003-0180-000, 00-003-0181-000, 00-003-0182-000, 00-003-0183-000.

	X: ESTE	Y: NORTE
1	990039,3	1024234,71
2	990713,9	1024847,11
3	990579,94	1025062,4
4	990010,6	1025928,91
5	990689,98	1025650,88
6	990780,88	1025100,68
7	990876,57	1024995,42
8	990977,04	1025071,97
9	991398,06	1024636,59
10	991206,69	1024335,18
11	991235,4	1024306,47
12	990886,14	1024038,55
13	990680,41	1024296,9
14	990508,17	1024158,16
15	990560,8	1024076,82
16	990445,97	1023961,52
17		1024972,03

Delimitado por las siguientes coordenadas:

POLIGONO 2

1	991080,61	1025703,68
2	991258,23	1025904,99
3	991500,99	1025597,1
4	991347,05	1025419,48

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 6 de 13

POLIGONO 3

1	991651,64	1025730,3
2	992125,29	1026204,95
3	992436,27	1026022,15
4	991814,30	1025491,08

2. En la vereda de Santa Cruz, integrada por los predios con número catastral , 00-006-0015-000, 00-006-0148-000, 00-006-0020-000, 00-006-0019-000, 00-006-0018-000, 00-006-0017-000, 00-006-0016-000, 00-006-0096-000, 00-006-0068-000, 00-006-0095-000, 00-006-0094-000, 00-006-0112-000

Delimitado por las siguientes coordenadas

POLIGONO 1

	X: ESTE	Y: NORTE
1	993514,08	1025934,59
2	993780,52	1026041,17
3	993952,23	1026106,30
4	994058,80	1025863,54
5	995000,22	1025301,06
6	994698,26	1025099,75
7	994408,13	1025265,53
8	994337,08	1025046,46
9	993839,73	1025401,77
10	993833,81	1025626,71
11	993407,51	1025679,99

POLIGONO 2

1	993339,23	1026939,70
2	993752,21	1026723,21
3	993712,25	1026580,00
4	993322,58	1026763,18

POLIGONO 3

1	993489,11	1027239,44
2	993589,02	1027472,57
3	993945,38	1027269,41
4	993842,14	1027016,30

3. En la vereda de Martín y Espino, Chitasugá y Churuguaco, integrada por los predios con número catastral 00-007-035-000, 00-007-039-000, 00-014-0190-000, 00-014-266-000, 00-008-0004-000, 00-008-0003-000, 00-008-0005-000. 00-005-0195-000, 00-005-0268-000. 00-005-0269-000.

Delimitado por las siguientes coordenadas:

MARTIN Y ESPINO

POLIGONO 1

	X: ESTE	Y: NORTE
1	994186,72	1028495,52
2	994301,28	1028999,03
3	994871,1	1028667,37
4	994708,3	1028393,01
5	994886,18	1027823,20
6	995064,06	1027681,50
7	994913,31	1027415,28
8	994253,05	1027795,17
9	994572,63	1028283,57

POLIGONO 2

1	994192,75	1029393,06
2	994228,93	1029438,28
3	994518,36	1029142,82
4	995045,97	1029212,16
5	995145,46	1028820,23
6	995290,17	1028744,85
7	995374,59	1028898,61
8	995561,52	1028702,65
9	995293,19	1028434,32
10	994967,58	1028624,26

POLIGONO 3

1	995428,86	1029209,15
2	995483,13	1029254,37
3	995751,46	1028856,41
4	995712,26	1028820,23

POLIGONO 4

1	995606,74	1027786,11
2	995730,35	1027885,61
3	995908,23	1027725,82
4	995832,86	1027547,94
5	995645,93	1027653,46

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 8 de 13

CHITASUGA

POLIGONO 1

	X: ESTE	Y: NORTE
1	991.391,90	1.030.081,36
2	991.608,97	1.030.250,20
3	991.958,70	1.030.250,20
4	991.714,49	1.030.078,35

POLIGONO 2

1	991.636,11	1.030.298,44
2	991.765,75	1.030.400,94
3	991.602,94	1.030.611,99
4	991.533,60	1.030.479,33

POLIGONO 3

1	992104,27	1026547,97
2	992254,68	1026769,03
3	992451,18	1026646,22
4	992516,69	1026332,36
5	992650,42	1026296,88
6	992699,54	1025988,47
7	992554,9	1025977,56

CHURUGUACO

POLIGONO 1

	X: ESTE	Y: NORTE
1	992366,58	1029472,06
2	992797,8	1029682,22
3	992876,94	1029537,57
4	993076,18	1029638,55
5	993521,04	1029005,37
6	992893,32	1028800,67
7	992816,9	1028939,86
8	992524,87	1028847,07

En los predios cuya extensión abarca zona inclinada y que forme parte de los cerros que rodean al Municipio, se evaluará de acuerdo a su inclinación hasta donde se permiten los desarrollos constructivos, pero en ningún caso se permitirá el desarrollo de vivienda campestre por encima de la cota de los dos mil setecientos (2.700) metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m).

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 9 de 13

Las áreas o zonas demarcadas corresponden a un Área total de **CUATROCIENTAS CUARENTA Y CUATRO PUNTO CERO CUATRO (444.04 Has.)**

Que se distribuyen así:

Sector Martín y Espino	111.06 Ha
Sector Churuguaco	64.58 Ha
Sector Chacal	131.27 Ha
Sector Chitasugá	22.93 Ha
Sector Santa Cruz	114.20 Ha
Total	444.04Has

Que corresponde a 3.89% del área total del Municipio de Tenjo.

En los poligonales de los sectores Chitasugá y Churuguaco, no se podrá viabilizar proyectos urbanísticos de tipo campestre en predios que estén bajo riesgo de remoción en masa o representen amenaza eminente a cuerpos acuosos circundantes.

DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DE PARCELACIONES RURALES DESTINADA A VIVIENDA CAMPESTRE:

- a) En la zona delimitada, los predios que no presenten desarrollo inmediato seguirán conservando su uso actual manteniendo el carácter de rural pero condicionado, se podrá adelantar actividades agropecuarias sin aplicación de insecticidas, ni pesticidas ni herbicidas o insumos que afecten la salud de los habitantes del sector. El control y asesoramiento sobre uso de químicos debe solicitarse a la Secretaría de Desarrollo Económico y de Ambiente.
- b) Los predios rurales que hagan parte de las zonas campestres rurales no podrán fraccionarse por debajo de 2 hectáreas y su ocupación máxima será del 10%. Las áreas dedicadas a parcelación de vivienda campestre se mantendrá como globo de terreno bajo régimen de copropiedad.

Los porcentajes restantes al 10% de construcción pueden ser utilizados para prados, jardines y zona de recreación entre otros.

- c) Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción bajo cubierta de acuerdo al Decreto 1788 de 2004 .
- d) El número de viviendas estará asociado a la densidad y a la disponibilidad de servicios públicos, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final; disponibilidades que debe otorgar la Secretaría de Infraestructura o la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios.
- e) Para parcelación campestre se requiere de las siguientes áreas para la conformación del espacio público:

LAS CESIONES OBLIGATORIAS (TIPO A) PARA CORREDOR BIOLÓGICO serán entre el 10% y el 20% del área del predio, dedicada a la conformación de la malla ambiental veredal o corredor biológico municipal y en armonía con el artículo 137 del Acuerdo Número 014 de 2000, la cual debe quedar especificada, delimitada y amojonada dentro de la escritura del régimen de propiedad horizontal como cesión pública municipal.

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 10 de 13

LAS CESIONES OBLIGATORIAS (TIPO A) PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL serán de mínimo el 5% del área del predio, las cuales serán cedidas a título gratuito al Municipio (también pueden ser canceladas en dinero o en predio donde el ente municipal lo requiera de acuerdo al Decreto 564 de 2006), para la conformación del espacio público comunal municipal o veredal.

LAS CESIONES OBLIGATORIAS (TIPO A) PARA CONFORMACIÓN DE LA MALLA VIAL será del 100% de lo que se requiera incluido la vía de desaceleración la cual debe entregarse por Escritura Pública a título gratuito a nombre del Municipio de Tenjo y construida antes que empiece a funcionar el proyecto.

AISLAMIENTO VIAL: Desde el borde de la vía 15 metros a partir de donde termina el ancho de la vía de desaceleración, hasta el sitio donde debe quedar la cerca o cerramiento del predio a intervenir los cuales pueden ser utilizados para instalación de servicios públicos y para la construcción de la zona de desaceleración en la entrada y/o salida de cada desarrollo urbanístico (parcelación).

DENSIDAD: Dentro del régimen de propiedad horizontal se permitirá un máximo de tres (3) viviendas por hectárea. A partir de 2 Ha, con el índice máximo de ocupación se tendrá que construir un sistema de tratamiento de aguas residuales (planta de tratamiento)

Cuando la densidad sea de 2 o menos viviendas por hectárea se podrán construir sistemas de tratamiento colectivos y pozos sépticos de acuerdo a las especificaciones y control o seguimiento de la oficina de Desarrollo Económico y de Ambiente Municipal o demás entidades ambientales.

En todos los casos cada alternativa debe tener un sistema de toma de muestras donde se verifique que se está descargando el agua al terreno con un nivel de eficacia del 80 al 95 % en retención de sólidos.

Cuando el municipio extienda redes de alcantarillado a las zonas propuestas como aptas para vivienda campestre, será de obligatorio cumplimiento la conexión de las aguas residuales pre-tratadas, al sistema de alcantarillado público, en especial los proyectos que tengan que desarrollar los sistemas colectivos y las plantas de tratamiento. Las condiciones del tratamiento previo de las aguas se tienen que mantener. Las aguas negras a conectar deben estar separadas de las aguas lluvias, debido a que estas últimas no requieren ir a la planta municipal.

Los proyectos de vivienda campestre que se construirán en las zonas de Santa Cruz (Meridor), Churuguaco (cuatro caminos), tendrán que conectar obligatoriamente sus aguas pre-tratadas al sistema alcantarillado municipal o directamente a la planta de tratamiento municipal. lo anterior debido a la cercanía de la zona a la PTAR comunal y para no contaminar los espejos de agua existentes en la zona.

LA CESIONES TIPO B serán las que se manejen y mantengan dentro del predio sometido a reglamento de propiedad horizontal.

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 11 de 13

PARÁGRAFO: Los siguientes serán los parámetros que se deben seguir en todos los desarrollos campestres.

Altura máxima para 2 pisos: 7.50 metros.

Aislamientos mínimos perimetrales: 10 metros

Se permiten altillos hasta en un 20% del área cubierta.

Altura máxima con altillo 9 metros desde terreno natural incluido altillo.

No se permite dentro del área sometida a reglamento de propiedad horizontal, edificaciones diferentes a construcción de vivienda campestre con sus respectivos servicios públicos canalizados por tierra, con zonas de recreación para sus habitantes y zonas de parqueo.

Sólo se permite la construcción de establos, caballerizas, concentración de animales, producción masiva y animales domésticos cuando se establezca en el reglamento de propiedad horizontal, con las especificaciones para cuidado y mantenimiento por salubridad, pero ajustados a los parámetros fijados por las Secretarías de Desarrollo Económico y de Ambiente, de Salud y Bienestar Social, tanto municipal, departamental o nacional.

No se permite ningún otro uso de suelo diferente a los enunciados dentro de la zona sometida al régimen de propiedad horizontal.

Toda parcelación sometida a propiedad horizontal debe contener caseta de vigilancia, área social comunitaria, además de los urbanismos, todas las zonas tipo A y B tienen que ser desarrolladas y equipadas.

DOTACIÓN DE SERVICIOS: Cada proyecto debe presentar un plan de manejo ambiental con un plan maestro de servicios públicos interno con manejo de vertimientos (PSMV) y cada conjunto de predios que conforman una poligonal deben concertar, destinar y desarrollar un sitio (tipo laguna de oxidación,) donde se recojan las aguas pre-tratadas para oxigenación, infiltración o descargue a vallado. El mantenimiento, administración y manejo será de los propietarios que conforman cada poligonal y que están obligados a conectarse al sistema. Los predios que no conforman poligonal, podrán conectarse al sistema final de tratamiento mas cercano y/o presentar su alternativa independiente.

Si existen redes de alcantarillado municipal con operación de la Empresa de Servicios Públicos del Municipio de Tenjo, se tendrán que conectar al sistema bajo las normas y parámetros de la entidad, para que su vertimiento final sea la Planta de Tratamiento Pública.

Una vez desarrolladas las poligonales, se debe solicitar ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca “CAR” viabilidad y/o permiso de vertimiento de aguas residuales, previamente tratadas al terreno concertado o a vallado.

SERVICIO DE ESCOMBRERAS: Para el manejo o disposición final de movimientos de tierra se debe tener un sitio autorizado por la CAR, tanto en el municipio de Tenjo como en otro de su jurisdicción. Se afecta para el servicio de escombrera únicamente los predios del sector la Cascajera en la vereda Churuguaco con numero predial 00-00-0008-0163-000 y en la vereda chincé 00-00-0010-038-000, predios que han sido objeto de explotación de arcillas para fabricación de ladrillos, éstos se pueden rellenar con un adecuado manejo por capas y sin que sobrepase el terreno natural aledaño.

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 12 de 13

LOS CERRAMIENTOS: Serán evaluados arquitectónicamente acorde con la infraestructura a desarrollar, pero en ninguno de los casos se permitirán cerramientos de más de 1 metro de altura, contado desde el nivel de la vía o del terreno natural sobre vías; con colindancias vecinas se permitirá hasta 2.50 metros. En ambos casos se pueden complementar con cercas vivas previendo no sobrepasar predios vecinos; sin embargo, se analizará la estética del cerramiento para que el Departamento Administrativo de Planeación lo avale según el caso y le conceda la respectiva licencia. No se permitirán cerramientos totales.

OTROS USOS PERMITIDOS PARA LA ZONA: Construcción de Institucionales.

USOS CONDICIONADOS: Comercial sobre áreas de corredor vial.

USOS PROHIBIDOS: Terminales de transporte, instalación de bodegas para todo tipo de fábrica, industria y transformación de alimentos, almacenamiento u otros elementos, venta y distribución de productos químicos.

ARTÍCULO 151.- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA. En armonía con el artículo 139 del Acuerdo Número 014 de 2000 las actividades agropecuarias en general requieren para su explotación, de la construcción de instalaciones propias del sector, entre ellas vivienda, tanto de propietarios, como arrendatarios y/o empleados, en diferente tamaño de predios, por lo que la construcción de vivienda campesina diferente a la de parcelaciones rurales se registrará por toda la normatividad estipulada en la Ley 1152 de 2007.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se excluyen las viviendas campestres de los artículos Agropecuarios tradicional; Agropecuario mecanizado o intensivo; Agropecuario semi-intensivo.

PARÁGRAFO: La cría y tenencia de caballos hace parte de la actividad agropecuaria se autoriza la construcción de caballerizas y otro tipo de actividades del mismo sector sin la limitante de la disponibilidad de acueducto por parte del Municipio, lo que será de responsabilidad del propietario, ya que el servicio obligatorio que debe prestar el Municipio es exclusivamente para consumo humano y se otorga como dotación domiciliaria.

ARTICULO TERCERO.- Plan de Inversión y ejecución. El municipio dentro de su plan de inversión destinará el 1% de sus recursos propios en apoyo al artículo 111 de la Ley 99 de 1993 para ejecutarlos durante la vigencia actual del Plan de Ordenamiento Territorial “POT”. Se anexa Plan de inversión.

ARTICULO CUARTO.- Mientras la Administración Municipal no garantice el suministro continuo y permanente de agua potable a toda la comunidad Tenjana (Casco Urbano y Rural), no podrán expedir viabilidad de puntos de agua a proyectos urbanísticos en cumplimiento del presente acuerdo. Cuando se haya garantizado el servicio de acueducto sin racionamiento la Empresa de Servicios Públicos de Tenjo será la encargada de certificar la disponibilidad y asignar los puntos.

ARTÍCULO QUINTO.- Los proyectos urbanísticos que se presenten ante el Departamento de Planeación, deberán contener expresamente el manejo de aguas residuales y la

ACUERDO NÚMERO 014 DE 2007

“POR EL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LO EXIGIDO EN EL DECRETO 097 DE 2006, SE INCORPORAN LAS AREAS DE PARCELACION CAMPESTRE Y SE ADOPTAN UNAS DISPOSICIONES”. Página 13 de 13

disposición de residuos sólidos y semisólidos, cumpliendo con las exigencias de calidad medio ambiental determinadas por la autoridad ambiental.

ARTÍCULO SEXTO.- Para desarrollarse urbanísticamente cada poligonal y antes de expedir la licencia correspondiente, los gestores deberán garantizar la implementación de plantas de tratamiento para aguas servidas, y la Administración Municipal deberá garantizar que una vez pre-tratadas las aguas residuales sean dispuestas a la red de alcantarillado o en su efecto en sitios que no afecten cuerpos acuosos, previa certificación de la Autoridad Ambiental. La viabilidad de conexión al alcantarillado estará bajo la responsabilidad de la Empresa de Servicios Públicos del Municipio de Tenjo.

ARTÍCULO SEPTIMO.- DEROGATORIA Y VIGENCIA: Este Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

SANCIONESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

SEVERIANO ROMERO PARDO
Presidente

FREDY HERNAN GONZALEZ CELIS
Secretario ad-hoc