

ACUERDO EOT

EOT

TIBACUY

2001-2010

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ACUERDO No. 018 de 2001
(18 de Diciembre de 2001)

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL “ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TIBACUY”, SE APRUEBA EN TODA SU EXTENSIÓN EL DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE Y LOS PLANOS GENERALES Y SE DETERMINAN SUS COMPONENTES Y CONTENIDOS.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE TIBACUY CUNDINAMARCA

En uso de las facultades legales y las que confiere la Ley 388 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 y sus Decretos reglamentarios 879 de 1998 .

ACUERDA

TITULO I

COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TIBACUY, CUNDINAMARCA

CAPÍTULO 1

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE APLICACIÓN

SECCIÓN 1. CARACTERISTICAS GENERALES.

ARTICULO 1. OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO. El presente Acuerdo Municipal aprobará en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy, cuyo desarrollo físico y la utilización del suelo se registrá por las disposiciones previstas en este Acuerdo.

ARTICULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Esquema de Ordenamiento Territorial se aplica a todo el territorio del Municipio de Tibacuy, de conformidad con los límites establecidos en la Ordenanza Departamental según artículo 21 “JURISDICCIÓN TERRITORIAL” del presente acuerdo.

ARTICULO 3. VIGENCIA Y REVISION DEL EOT. Las políticas, estrategias, objetivos, zonificaciones, normas y demás disposiciones en este Acuerdo existentes, tendrán una vigencia igual a la de tres (3) periodos constitucionales de la Administración Municipal, tomándose como la primera a partir de la aprobación del presente acuerdo.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento establecido para la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en material de transporte, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de extensión urbana; la ejecución de proyectos de infraestructura regional, que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del Esquema.

No obstante lo anterior, si al finalizar los plazos de vigencia establecidos no se ha adoptado un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

ARTICULO 4. CONTENIDO: El presente Acuerdo se estructura en concordancia con los principios establecidos en la Ley 388 de 1997, por lo que contará con un título que articule el Componente General del EOT, con su respectivo componente estructural, un título acerca del Componente Urbano y otro acerca del Componente Rural, además de las definiciones y programas de ejecución.

ARTICULO 5. DEFINICION: Para todos los efectos del presente Acuerdo, cuando se utilice la expresión EOT deberá entenderse como equivalente a Esquema de Ordenamiento Territorial. Según el proceso de planificación establece el ordenamiento para los municipios de acuerdo a una categorización, que no significa jerarquización, para municipios que de menos de treinta mil (30000) habitantes exige un esquema de ordenamiento.

ARTICULO 6. CRITERIOS: Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) **JURÍDICO:** Todo proyecto deberá respetar las disposiciones jurídicas vigentes relacionadas con la protección al ambiente y el desarrollo urbano y rural.
- b) **ECONÓMICO:** Todo proyecto deberá ser factible económicamente y no habrá de afectar negativamente la economía del área urbana ni rural donde se ubique.
- c) **DISEÑO:** Todo proyecto deberá adaptarse adecuadamente a las condiciones naturales y artificiales del medio físico y la estructura urbana y rural.
- d) **CONSTRUCTIVO:** Todo proyecto deberá presentar las características que permitan asegurar su óptima realización y adecuado funcionamiento.
- e) **SOCIAL:** Todo proyecto debe responder a las características socioculturales relacionadas con la definición, adaptación y uso del medio natural y la estructura urbana y rural.
- f) **FUNCIONALIDAD:** Todo proyecto deberá contar con los servicios necesarios para su adecuado funcionamiento.
- g) **IMAGEN:** Todo proyecto deberá respetar y reforzar el paisaje urbano y rural de su zona de influencia.
- h) **ESTRUCTURACIÓN:** Todo proyecto deberá contribuir al mejoramiento de características urbanas de la zona del municipio que se afecte.

ARTICULO 7. INSTRUMENTOS NORMATIVOS. El presente acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de ordenamiento territorial Municipal.

ARTICULO 8. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. El plan de desarrollo y Esquema de ordenamiento territorial municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberá formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 9. INSTRUMENTOS TECNICOS. La información presentada en los documentos técnicos del EOT, al igual que los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente Acuerdo y demás que lleguen a conformar el sistema de información Municipal y el sistema de información geográfico S.I.G., se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del EOT.

ARTICULO 10. EL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información Municipal, se tendrá organizada mediante un archivo compuesto por las estadísticas, documentales y planos en formatos digitales y análogos.

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

ARTICULO 12. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL. Para contribuir a la ejecución del EOT y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial, se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana con apoyo de participantes del Consejo Territorial de Planeación.

ARTICULO 13. METODOLOGÍA. Los procesos de ejecución y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal deben atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

ARTICULO 14. NORMATIVIDAD EN LA CUAL SE BASA EL PLAN. El presente Acuerdo se hace en concordancia con las normas vigentes sobre ordenamiento del territorio.

a) Definición del Esquema de Ordenamiento Territorial.

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) de Tibacuy es el instrumento que da respuesta a lo establecido por la Ley 388 de 1.997, mediante el cual la Administración concertadamente con las comunidades, fija objetivos y estrategias, traza políticas y acciones para regular la intervención en el territorio a corto, mediano y largo plazo.

Contempla una base técnica y participativa que se traduce en principios generales para orientar la acción sobre el espacio físico del municipio, reconociendo el papel de la ciudad y su región en la dinámica económica del país.

Formula un ordenamiento del territorio para Tibacuy, complementando la planificación física urbana y territorial con un desarrollo ambiental, socioeconómico y político, en la búsqueda de un municipio competitivo en el ámbito nacional e internacional.

b) Normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial.

Las normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial son:

- 1) Ley 9 de 1989.
- 2) Constitución Política de Colombia 1991.
- 3) Ley 99 de 1993. (Ley Ambiental)
- 4) Ley 152 de 1994. (Ley Orgánica del Plan de Desarrollo)

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

5) Ley 134 de 1994. (Mecanismos de Participación Ciudadana) Ley 142 de 1994. (Ley de Servicios Públicos)

c) Normas que sustentan contenidos, criterios, y métodos específicos del Esquema de ordenamiento territorial.

Ley 136 de 1994. (Modernización de los municipios)

Ley 388 de 1997. (Ley de Ordenamiento Territorial) y sus Decretos Reglamentarios.

Decreto Reglamentario 2111 de 1997. (Referente a licencias de construcción y urbanismo, ejercicio de la curaduría urbana y sanciones urbanísticas)

Decreto Reglamentario 150 de 1998. (Referente a reestructuración del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico y del Consejo Superior de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable)

Decreto Reglamentario 151 de 1998. (Referente a compensación en tratamiento de conservación)

Decreto Reglamentario 540 de 1998. (Referente a transferencia gratuita de bienes fiscales)

Decreto Reglamentario 879 de 1998 (Referente al Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial)

Decreto Reglamentario 1052 de 1998. (Modificadorio del 2111)

Decreto Reglamentario 1420 De 1998. (Referente a avalúos)

Decreto Reglamentario 1504 de 1998. (Reglamentario del Espacio Público en los Planes de Ordenamiento Territorial)

Decreto Reglamentario 1507 de 1998. (Reglamentario de los Planes Parciales Unidades de Actuación Urbanística.

Decreto Reglamentario 1599 de 1998. (Reglamentario de la participación en Plusvalía)

El Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional CAR (Por el cual se expiden las determinantes ambientales para la elaboración de los planes de Ordenamiento Territorial.

Las Directrices y Orientaciones para el Ordenamiento Territorial del Departamento de Cundinamarca.

d) Principios que orientan el EOT.

Los principios que orientan el EOT son los siguientes

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios en las acciones que el Esquema determina.

Bajo estos principios el EOT desarrolla la función pública del urbanismo fomentando la participación democrática de los ciudadanos y sus organizaciones, para la concertación entre los diversos intereses sociales, económicos y urbanísticos.

ARTICULO 15. ACCIONES PRIORITARIAS. Como acciones prioritarias para la ejecución del EOT municipal se tendrán en cuenta:

1. La divulgación amplia y efectiva del Esquema.
2. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la Administración Municipal, especialmente en las áreas de Planeación, Hacienda Pública, participación y control social.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

CAPITULO 2

POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO

ARTICULO 16. VISION DEL MUNICIPIO DE TIBACUY. La Política Central del Municipio se basa en la siguiente visión:

“TIBACUY EN 2010 AÑOS SERÁ UN MUNICIPIO QUE REFLEJARÁ UNAS BASES SOCIALES Y CULTURALES DE SEGURIDAD Y CONFIANZA EN EL DIRECCIONAMIENTO DE SUS INSTITUCIONES ADMINISTRATIVAS.”

“ NUESTRO MUNICIPIO SERÁ EN EL MARCO REGIONAL FUENTE DE DESARROLLO POR LA EFICIENTE Y RACIONAL ADMINISTRACIÓN DE SUS RECURSOS NATURALES, SU ECONOMIA AGROPECUARIA Y LA PROMOCIÓN DEL ECOTURISMO Y AGROTURISMO”.

“ LA UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS EN FORMA ADECUADA ARROJARÁ UNA ECOLOGÍA CALIFICADA DENTRO DE LOS ÁMBITOS DE PRODUCTIVIDAD SOSTENIBLE Y COMPETITIVIDAD ENMARCADA POR PARÁMETROS DE EQUIDAD, RESPETO, LIBERTAD, SOLIDARIDAD, TOLERANCIA Y CONVIVENCIA EN EL CUAL LOS CIUDADANOS REFLEJEN AMOR Y PAZ.”

ARTICULO 17. OBJETIVO GENERAL DE DESARROLLO DEL EOT

Mejorar la calidad de vida de los Tibacuyenses y lograr la felicidad a partir del desarrollo humano integral de las generaciones actuales y futuras, consolidando el municipio como una región competitiva, mediante la honesta inversión social, fortalecida con la cooperación de los ciudadanos.

Verificar que el Plan de Desarrollo Municipal busque el progreso y el equilibrio social entre los intereses comunitarios, ambientales y económicos, partiendo del análisis de la realidad.

ARTICULO 18. POLITICAS ESPECIFICAS A LARGO , MEDIANO Y CORTO PLAZO.

Se constituyen en políticas para el EOT las siguientes:

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

POLÍTICAS DE LARGO PLAZO

POLITICA GENERAL

El Municipio de Tibacuy optará por el desarrollo sostenible con un crecimiento económico, social, ecológico y armónico con justicia social.

POLITICA URBANA

El suelo urbano se consolidará a través del desarrollo prioritario de sus áreas sin consolidar al interior del perímetro, aprovechando la capacidad instalada de servicios públicos domiciliarios que existen dentro del perímetro urbano.

POLITICA VIAL

El sistema vial eficiente que articule la malla urbana, rural y regional entre sí, permitiendo un desarrollo moderno y homogéneo para todos los sectores del municipio.

Se tiene como eje vial principal la Autopista Panamericana y su vía Departamental la cual conecta a los municipios de Fusagasugá, Silvania, Tibacuy, Viotá y Nilo que por la importancia de su interconexión al gran sistema vial nacional, permite integrar de manera planificada los desarrollos de actividades mixtas de tipo comercial, industrial y de transformación, como generador de empleo asociada a estas actividades

POLÍTICA DE ESPACIO PUBLICO

El espacio público debe ser el instrumento articulador y estructurante básico del espacio urbano y rural, así como el ordenador de las condiciones ambientales de los mismos, y por lo tanto es uno de los principales elementos estructurales del Esquema de Ordenamiento Territorial.

POLITICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Se priorizará para la inversión de los recursos de vivienda los asentamientos incompletos o inadecuados y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo y hacinamiento en el Municipio de Tibacuy; igualmente se desarrollaran proyectos de vivienda nueva de carácter social que aseguren las condiciones de habitabilidad con una adecuada dotación de la infraestructura física requerida.

POLITICA AMBIENTAL

El modelo de desarrollo sostenible estará soportado en el potencial social y ambiental del municipio, su planificación se establecerá mediante de un proceso participativo, que permita el respeto del patrimonio ecológico y preserve el medio ambiente como fuente de riqueza municipal para las generaciones presentes y futuras. Teniendo en cuenta como principal propósito la protección de las fuentes hídricas la generación de ingresos, las condiciones ideales de trabajo y la protección y conservación de las zonas forestales como base fundamental para la calidad ambiental de la vida de los pobladores.

POLITICA DE ATENCION Y PREVENCION DE DESASTRES

Cimentar una base institucional y administrativa apropiada que ante situaciones de riesgo y desastre natural o antrópico, permita evitar o reducir la pérdida de vidas y los efectos que puedan ocasionar sobre los bienes naturales, ambientales y de patrimonio de los Tibacuyenses.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

POLITICA ECONOMICA

Fortalecer todas y cada una de las estructuras económicas y operativas de la región y del municipio, dirigidas y proyectadas a los medios de producción de bienes y servicios que satisfagan las diferentes demandas de la comunidad en general, proporcionando optima calidad de vida y por ende valores agregados en bienestar y seguridad socioeconómica. El principal propósito será la generación de nuevos empleos.

POLITICA SOCIAL Y CULTURAL

Fortalecer los procesos participativos institucionales y administrativos permitiendo el desarrollo cultural, deportivo y social de los Tibacuyenses, en proceso de formar ciudadanos más solidarios promotores de equidad social y tolerancia con un alto sentido de pertenencia por el patrimonio artístico, deportivo, ambiental, histórico y cultural del municipio.

POLITICA ADMINISTRATIVA

Establecer un modelo administrativo bajo los principios de eficacia y eficiencia, eliminando la duplicidad de funciones; basado sobre procesos de participación ciudadana en los estadios de planificación y control de la gestión pública.

POLITICA FISCAL MUNICIPAL

Redefinición de las políticas fiscales y consolidación del tesoro público para garantizar la disponibilidad de recursos necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial.

POLITICA DE MANEJO RURAL

El desarrollo rural se fundamentará en los modelos de ocupación y de uso del suelo en coherencia con el entorno donde se localicen que garanticen la oferta de servicios ambientales, la seguridad alimentaria y la integración ambiental de las actividades económicas, conservando los ecosistemas estratégicos y los procesos esenciales de la biodiversidad, la calidad del paisaje y la producción de recursos naturales.

POLITICA DE MANEJO HÍDRICO

La política hídrica se fundamentará en el manejo estratégico de las cuencas del río Chocho o Panches y las quebradas San José, Bosa, la Yauta, Chisque, la Honda, Marcelina, San Teodoro, y la quebrada el Palmar visto desde la perspectiva de manejo integral contemplando una distribución de cargas y beneficios en cuanto al aprovechamiento del recurso hídrico, la inversión pública en las áreas de protección, la connotación de valor patrimonial y los compromisos de los pobladores en áreas de generación del recurso y aquellos localizados en las zonas bajas donde se evidencia el uso intensivo de los recursos de la cuenca.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

POLITICAS DE MEDIANO PLAZO

POLITICA AMBIENTAL

La recuperación y preservación del medio ambiente y recursos naturales estará dirigida a la planificación de la inversión del presupuesto público en la formación de ciudadanos, la compra de predios, la protección de las fuentes hídricas, programas para la generación de ingresos, las condiciones ideales de vida, el trabajo y la calidad ambiental de la vida de los pobladores.

POLITICA ECONOMICA

Involucrar a organismos nacionales, departamentales, municipales públicos y privados para la modernización de la estructura productiva existente que asegure la vinculación del Municipio a los mercados globales. Propendiendo por la generación de empleo.

POLITICA SOCIAL Y CULTURAL

Establecer mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial consolidando el papel del Municipio en la preservación y definición del patrimonio cultural dentro de procesos de investigación y mejoramiento de la infraestructura para la conservación del patrimonio, mueble, histórico y artístico, etnográfico, ambiental y bibliográfico así como la gestión integral del patrimonio inmueble.

POLITICA DE DESARROLLO SOCIAL

Dar cumplimiento a los requisitos que establece la ley para el desarrollo social de sus habitantes en cuanto a salud, educación, bienestar social, recreación y deporte.

POLITICA DE INFRAESTRUCTURA VIAL

Adecuación y construcción de la red vial arterial principal de las zonas urbanas que garanticen el dinamismo del tránsito y articule el casco urbano con la zona rural, la región y la nación, promoviendo la construcción y mantenimiento de las vías nacionales, departamentales, locales y veredales con el fin de garantizar el acceso a los diferentes lugares del Municipio.

POLITICA DE ESPACIO PUBLICO

Planificar la zona urbana en un contexto de optimización del espacio, donde juegue la sostenibilidad como el significado de una nueva mentalidad para el uso del territorio, y así lograr armonizar, conservar y valorar este concepto en los diferentes elementos ambientales (cerros, quebradas, bosques) y articulando los espacios públicos urbanos con los rurales generando una mejor calidad de vida.

POLITICA DE TURISMO

Para lograr el crecimiento del sector turístico y colocarlo en una posición competitiva se hace necesario mejorar la cultura turística municipal y considerar unos destinos y zonas turísticas prioritarios dirigidos a la generación de empleo, la captación de divisas, la capacidad de impulsar la productividad y competitividad regional, así como la existencia de infraestructura turística que facilite su recuperación, promoción y crecimiento.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

POLITICA RESIDUOS SOLIDOS

El manejo de aseo correspondiente a Barrido, recolección y disposición final, requiere de procedimiento y reglamentación especial el cual permitirá que este componente ofrezca un eficiente servicio haciendo participe en forma activa a la comunidad en general como mecanismo de coordinación con la labor ejercida por planeación municipal como entidad encargada de este proceso.

La prestación del servicio de aseo estará enmarcada dentro de parámetros definidos y ya establecidos por el decreto 605/96, los cuales ofrecen un manejo adecuado y permiten que las entidades encargadas de la prestación del servicio tengan su normatividad dentro de ley, y de igual manera los usuarios tengan un servicio de excelente calidad, no olvidando sus deberes y derechos respecto al servicio de aseo.

POLITICAS A CORTO PLAZO

POLITICA URBANA

El suelo urbano se consolidará a través del desarrollo prioritario de sus áreas sin consolidar al interior del perímetro, aprovechando la capacidad instalada de servicios públicos domiciliarios que existen dentro del perímetro urbano.

POLITICA VIAL

Implementar la reglamentación en la malla vial existente en el ámbito urbano, rural y regional mediante la adecuación del corredor vial, el mantenimiento de las vías y apertura de las prioritarias existentes utilizando mecanismos de gestión para la consecución de recursos a nivel departamental y nacional con el fin de tener unas vías que presten un servicio adecuado.

POLÍTICA DE ESPACIO PUBLICO

Generar mecanismos ordenadores que permitan recuperar y administrar adecuadamente el espacio público.

POLITICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Se priorizará la terminación de Programas de vivienda existentes, mejoramiento de vivienda rural y gestión del Programa de Vivienda Nueva de carácter social que permitan mejorar las condiciones de habitad con una adecuada dotación de la infraestructura física requerida.

POLITICA AMBIENTAL

Implementar políticas de ordenamiento ambiental y gestión de Planes Parciales dirigidos a los recursos ecológicos prioritarios para el Municipio buscando con ello iniciar el proceso de protección y conservación del medio que permitan consolidar el futuro de las nuestras generaciones teniendo en cuenta el Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional CAR (Por el cual se expiden las determinantes ambientales para la elaboración de los planes de Ordenamiento Territorial al igual que el Plan de Manejo Integral de las áreas de Reserva Forestal tales como el Cerro del Quininí entre otros, siendo formalmente adoptado cuando sea legalmente entregado por la CAR.

POLITICA DE ATENCION Y PREVENCION DE DESASTRES

Identificación de zonas de amenazas y alto riesgos en el Municipio y creación de los Planes de Mitigación Pertinentes.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

POLITICA ECONOMICA

Fortalecer las estructuras económicas y operativas y del municipio, dirigidas y proyectadas a los medios de producción de bienes y servicios que permitan proporcionar optima calidad de vida y por ende valores agregados en bienestar y seguridad socioeconómica. El principal propósito será la generación de nuevos empleos.

POLITICA SOCIAL Y CULTURAL

Fortalecer los procesos participativos institucionales y administrativos permitiendo el desarrollo cultural, deportivo y social de los Tibacuyenses, en proceso de formar ciudadanos más solidarios promotores de equidad social y tolerancia con un alto sentido de pertenencia por el patrimonio artístico, deportivo, ambiental, histórico y cultural del municipio.

POLITICA ADMINISTRATIVA

Establecer un modelo administrativo bajo los principios de eficacia y eficiencia, eliminando la duplicidad de funciones; basado sobre procesos de participación ciudadana en los estadios de planificación y control de la gestión pública.

POLITICA FISCAL MUNICIPAL

Consolidación de mecanismos que garanticen la disponibilidad de recursos necesarios para la Ejecución de los programas de gestión propuestos.

POLITICA DE MANEJO RURAL

El desarrollo rural se fundamentará en los modelos de ocupación y de uso del suelo en coherencia con el entorno dónde se localicen que garanticen la oferta de servicios ambientales, la seguridad alimentaria y la integración ambiental de las actividades económicas, conservando los ecosistemas estratégicos y los procesos esenciales de la biodiversidad, la calidad del paisaje y la producción de recursos naturales.

POLITICA DE MANEJO HÍDRICO

La política hídrica se fundamentará en el manejo estratégico de las cuencas del río Chocho o Panches y las quebradas San José, Bosa, la Yauta, Chisque, la Honda, Marcelina, San Teodoro, y la quebrada el Palmar visto desde la perspectiva de manejo integral contemplando una distribución de cargas y beneficios, en cuanto el aprovechamiento del recurso hídrico, la inversión pública en las áreas de protección, la connotación de valor patrimonial y los compromisos de los pobladores en áreas de generación del recurso y aquellos localizados en las zonas bajas dónde se evidencia el uso intensivo de los recursos de la cuenca.

Distribución adecuada y eficaz del recurso Hídrico unificando criterios con los municipios vecinos fortaleciendo las relaciones de desarrollo regionales en este ámbito.

POLITICA RESIDUOS SOLIDOS

Implementar el Plan Parcial de Residuos sólidos en el Municipio promoviendo con ello el cumplimiento administrativo que la ley plantea en su normatividad.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

El manejo de aseo correspondiente a Barrido, recolección y disposición final, requiere de procedimiento y reglamentación especial el cual permitirá que este componente ofrezca un eficiente servicio haciendo participe en forma activa a la comunidad en general como mecanismo de coordinación con la labor ejercida por planeación municipal como entidad encargada de este proceso .

POLITICA INFRAESTRUCTURA SERVICIOS PÚBLICOS

Implementar el Plan Parcial de Alcantarillado y acueducto para maximizar la utilización de los recursos y establecer los parámetros básicos de cumplimiento administrativo que la ley plantea en su normatividad. Mejoramiento del matadero municipal.

ARTICULO 19. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS. Se constituyen en objetivos y estrategias del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy los siguientes.

ESPACIAL FUNCIONAL

OBJETIVOS

- ❖ Consolidar el suelo urbano a través del desarrollo prioritario de las áreas urbanas sin desarrollar al interior del perímetro urbano en los sectores de Porvenir y el Centro.
- ❖ Consolidar al Municipio en la prestación de servicios de educación, salud, recreación con calidad interactuando eficazmente con los municipios vecinos en la región del Sumapaz.

ESTRATEGIA

- ❖ Implementación de una zonificación de usos del suelo acorde a las necesidades actuales y teniendo en cuenta las tendencias de desarrollo hacia el futuro.
- ❖ La Oficina de Planeación Municipal de Tibacuy elaborará los estudios de los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado, para la instalación de redes Principales, construcción de la Planta de tratamiento de acueducto y aguas residuales, con el fin de garantizar la prestación de servicios públicos básicos.
- ❖ Determinar zonas que garanticen el desarrollo de los equipamientos necesarios en materia de salud educación, bienestar social, recreación y deporte.
- ❖ Gestionar con los entes Nacionales, departamentales y sector privado, Recursos para la construcción de los proyectos del Area de Actividad Institucional, Recreativa, cultural y Deportiva.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PLAN VIAL

OBJETIVOS

- ❖ Articular adecuada y eficientemente el sistema vial del Municipio con el sistema nacional y regional, con un plan vial que garantice la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal ofreciendo una óptima utilización del suelo y creando una infraestructura adecuada para un mejor desarrollo económico, social y cultural.
- ❖ Fortalecer la malla vial regional, teniendo en cuenta como eje vial principal la Autopista Panamericana y la vía departamental que comunica los municipios de Fusagasugá, Silvania, Tibacuy, Viotá y Nilo permitiendo integrar de manera planificada los desarrollos de actividades mixtas de tipo comercial y de transformación, como generador de empleo asociada a estas actividades.
- ❖ Garantizar el mantenimiento y la adecuación de la malla vial principal del Municipio.

ESTRATEGIAS

- ❖ Formulación del Plan Vial Urbano y el Plan Vial Rural.
- ❖ Realización de levantamientos topográficos y diseños geométricos de las vías del Plan Vial.
- ❖ Fortalecimiento de la gestión pública ante el departamento y la nación, con el fin de canalizar recursos económicos para la ejecución de los diferentes programas y proyectos del Plan Vial.
- ❖ Priorizar la inversión pública, en las vías de la malla vial principal.
- ❖ Adquisición de predios privados que se afecten por la proyección y ampliación de las vías que hacen parte del plan vial.
- ❖ Realización de inventario de las vías rurales y caminos reales.
- ❖ Creación de mecanismos que garanticen el mantenimiento de las vías con recebo, cunetajes y limpieza de alcantarillas en las principales vías en donde se presentan los más altos índices de tráfico vehicular y peatonal en el sector rural.
- ❖ Aplicación y divulgación del decreto por el cual se ordena a los propietarios, poseedores y tenedores de predios rurales el mantenimiento de los caminos, arboles y demás; limpieza de cunetas y desagües en el lindero de sus predios.
- ❖ Recuperación y mantenimiento de puentes, pontones, alcantarillas de paso y la construcción de cunetas en concreto basados en un estudio de necesidades realizadas conjuntamente con la comunidad.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ESPACIO PUBLICO

OBJETIVOS

- ❖ Generación del espacio público, teniendo en cuenta el índice mínimo de Espacio Público efectivo, para ser obtenido en el área urbana del municipio dentro de las metas y programas a largo plazo establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial un mínimo de quince (15 m²) metros cuadrados por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del presente EOT.
- ❖ Generación del espacio público en el sector rural que proporcione zonas de protección en las rondas de las quebradas.

ESTRATEGIAS

- ❖ Para la generación del espacio público dentro del perímetro urbano se deben implementar normas que obliguen a las nuevas urbanizaciones, la cesión de zonas verdes, comunales y de equipamiento que permitan obtener el índice exigido Reglamentado en la Ley 388 de 1997, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público.
- ❖ Se adquirirán los predios correspondientes al sector rural dónde se ubican los nacederos, generando una zona de protección de estos.
- ❖ Se implementarán campañas educativas tendientes a buscar el mayor conocimiento sobre el manejo del espacio público, lideradas por la Alcaldía Municipal.
- ❖ Se implementará la Estructura Ecológica Principal Rural y urbana.

MEDIO AMBIENTE

OBJETIVOS

- ❖ Realizar el ordenamiento, alinderamiento y establecimiento de las zonas de ronda de la cuenca, subcuencas y microcuencas que fluyen hacia el río Chocho a nivel Municipal y coordinar acciones con otros municipios de la región para poder crear unidad de administración manejando un mismo lenguaje entre la CAR y los municipios de la región.
- ❖ Consolidar el desarrollo urbano y rural del municipio a partir del ordenamiento territorial bajo criterios de sostenibilidad a escala humana, propendiendo por el crecimiento armónico y con justicia social de los aspectos económico, ecológico y social.
- ❖ Recuperación y mantenimiento de puentes, pontones, alcantarillas de paso y la construcción de cunetas en concreto basados en un estudio de necesidades realizadas conjuntamente con la comunidad.
- ❖ La administración municipal garantizará el ordenamiento y consolidación de Unidades de Planificación a partir de estudios técnicos de las cuencas hídricas en procura de conservar el entorno, regular el aprovechamiento de los recursos naturales y ejercer el control de la contaminación rural.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

POLITICO ADMINISTRATIVO

OBJETIVOS

- ❖ Buscar un manejo eficiente de la Administración Municipal, basado en los nuevos avances tecnológicos y de control que requiere la administración pública moderna.
- ❖ Reestructurar la Administración Municipal para la obtención de una mayor eficiencia y eficacia, la racionalización del gasto público y eliminar la duplicidad de funciones, con base en los instrumentos y facultades dadas al gobierno nacional por la Ley 489 de 1998. La reestructuración de la administración municipal debe tener en cuenta la capacidad administrativa, técnica, humana y tecnológica de la entidad.

ESTRATEGIA

- ❖ Gestionar ante la Oficina de Modernización de la Gobernación, el estudio, evaluación y reforma de los manuales de procedimiento y funciones de la Administración Municipal.
- ❖ La administración Municipal realizará los estudios necesarios para el mejoramiento de la Planta Humana y Física de todas las dependencias Municipales.

RIESGOS Y AMENAZAS

OBJETIVOS

- ❖ Proteger la vida y el patrimonio de los Tibacuyenses ante un evento antrópico y natural.
- ❖ Reducir riesgos y mejorar la prevención de desastres, lo que implica profundizar en el reconocimiento de las amenazas, determinar las zonas de riesgos para identificar los escenarios potenciales de desastre y formular las medidas para prevenir y mitigar los efectos.
- ❖ Mejorar la capacidad de respuesta efectiva en caso de desastres, fortaleciendo la capacidad de acción y organización institucional para atender adecuadamente las situaciones de emergencia.

ESTRATEGIAS

- ❖ La Administración Municipal adelantará programas de investigación y evaluación de amenazas naturales por parte del CLOPAD y con el apoyo de INGEOMINAS, IDEAM, GAC, INVIAS y la CAR con el fin de mitigar los riesgos de origen natural y antrópico.
- ❖ La oficina de Planeación Municipal implementará medidas de control y protección, las cuales incluyen obras de ingeniería y cumplimiento de normas en la construcción de edificaciones sismo - resistentes. Aplicación de la Ley 400 de 1997 (Sismoresistencia) y sus Decretos reglamentarios.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- ❖ La Administración Municipal gestionará ante INGEOMINAS la asesoría y apoyo para la elaboración los estudios geotérmicos del municipio para la realización de la microzonificación de amenazas sísmicas.
- ❖ La Administración Municipal adelantará proyectos de mejoramiento y reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo por fenómenos naturales o antrópicos, mediante gestión de recursos ante el INURBE.
- ❖ Socialización de la prevención y mitigación de riesgos. El CLOPAD, preparará a la población mediante simulacros y otras actividades comunitarias para generar actitudes Solidarias y organizadas para enfrentar posibles emergencias.
- ❖ Crear y/o fortalecer el CLOPAD mejorando su infraestructura y adquiriendo los implementos necesarios para atender las emergencias.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

OBJETIVOS

- ❖ Gestionar recursos de VIS que permitan consolidar y mejorar los proyectos que se encuentran en proceso de organización y crear nuevos proyectos de acuerdo a la ubicación zonal que se acuerde administrativamente con el fin de que se realicen acciones planificadas y controladas en este campo.
- ❖ Establecer mecanismos que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda de interés social dirigidas hacia los hogares más pobres del Municipio.
- ❖ Creación del Banco de Tierras.

ESTRATEGIAS

- ❖ Estudios de oferta y demanda de la vivienda de interés social.
- ❖ Canalizar los recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda que otorga el Gobierno nacional a través del INURBE y las Cajas de Compensación Familiar preferencialmente hacia la adquisición de vivienda de interes social y prioritaria.
- ❖ Con el fin de adquirir adecuar y ofrecer suelo apto para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social, se creará el Banco de Tierras del Municipio

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDA

OBJETIVOS

Articular acciones en las infraestructura básicas y las dotaciones de equipamientos y espacios públicos en los tejidos residenciales en procesos de consolidación. Incluyen acciones de legalización y mejoramiento de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad, equipamientos, condiciones ambientales generales de los asentamientos y de las viviendas individuales.

ESTRATEGIAS

- ❖ Para el cumplimiento del anterior objetivo la Administración Municipal planteará alternativas que le permitan la puesta en marcha, coordinación y seguimiento del programa de Mejoramiento Integral de vivienda.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL

OBJETIVOS

Implementación de proyectos de Vivienda Campesina Productiva.

ESTRATEGIAS

- ❖ La Oficina de Planeación Municipal, realizarán el estudio de oferta, demanda y ubicación de vivienda de interés social rural, con el fin de adelantar proyectos de Vivienda Campesina Productiva.
- ❖ La Oficina de Planeación Municipal, gestionará ante el Departamento, la Nación, el INURBE, la Federación de Cafeteros, ONGS y entidades internacionales, los recursos económicos y financieros oportunos y eficientes, para la ejecución de los proyectos de vivienda nueva de interés social y mejoramientos de vivienda rurales.

SECTOR CULTURAL

OBJETIVOS

- ❖ Garantizar una participación de la sociedad civil en la definición de las políticas y planes de desarrollo cultural para lograr que la cultura sea uno de los componentes esenciales del desarrollo social.
- ❖ Estudiar la cultura Tibacuyense mediante la identificación, investigación, análisis, conservación, restauración, difusión, valoración del patrimonio cultural material, documental, sonoro, visual, filmico, mueble e inmueble y no material, memoria tradiciones, costumbres; entre otros que hacen parte del conjunto de patrimonio artístico y cultural del Municipio.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ESTRATEGIAS

- ❖ Gestión de recursos para proyectos de preservación del patrimonio cultural Municipal.
- ❖ Promoción del turismo por medio de la utilización de nuestros importantes recursos ecológicos como es El Cerro del Quinini, involucrando los municipios de Viotá, y Nilo en los planes de protección y desarrollo puesto tienen participación en esta parte del cerro. La Cuchillas de Peñas Blancas, los caminos reales, las haciendas cafeteras y sitios donde se encuentran los petroglifos, etc.,
- ❖ Declarar de propiedad de todos los habitantes de Tibacuy, los petroglifos del cerro del Quinini, el cementerio indígena (Bateas), petroglifos del Comején, monte redondo, el Ajón, piedra del palco, la piedra del diablo, la piedra del lavadero, la cueva el Tigre, la Cueva la Tomasa, los caminos reales quebrada la Honda - Bateas ; El Cairo - Boquerón, Bateas - Cumaca, Bateas - Boquerón, lo mismo que declarar las edificaciones de las Haciendas de la Vuelta, Jericó, Calandaima, y Bateas, los ingenios de San Rafael, el Cucharal, el Chircal, trapiche la libertad, como de conservación Histórica y Arquitectónica (Decreto 151 de 1998).

DESARROLLO SOCIAL

OBJETIVOS

- ❖ Protección , atención y formación integral a la población en general, especial a la más vulnerable.
- ❖ Garantizar el acceso de la comunidad a programas de servicios salud, comunitarios, institucionales, educativos y recreativos.

ESTRATEGIAS

- ❖ Ampliación y dotación de las instituciones educativas urbanas y rurales de acuerdo a sus necesidades particulares.
- ❖ Implementar y fortalecer la pedagogía agroindustrial Y Comercial en los colegios
- ❖ Gestionar proyectos de mantenimiento, mejoramiento y construcción de centros educativos representadas en prioridades tales como:
 - ❖ Reubicar la Escuela Rural Buenavista de la vereda El Cairo y de los Municipios mas cercanos.
 - ❖ - Construcción de aulas múltiples, que sean utilizadas por los Educandos y por la comunidad en general.- Construcción de la ciudadela estudiantil en donde se adquieran predios tales como predio Urbano 1 de la manzana 01.
- ❖ Construcción del polideportivo en el municipio de Tibacuy.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- ❖ Programas de educación integral en donde se promueva el conocimiento e institucionalización de normas de convivencia y los derechos Humanos dándole énfasis al factor, equidad de género, Tolerancia y resolución de conflictos por medio de actividades de sensibilización entre otras.
- ❖ Apoyar a estudiantes que necesiten los servicios de educación intermedia y profesional en municipios aledaños, ejemplo: Fusagasugá y Silvania.
- ❖ Promover programas de participación y formación de la mujer.
- ❖ Realizar conferencias, talleres que promuevan la equidad de género como factor de promoción del respeto por las diferencias.
- ❖ Fortalecimiento, dotación y mantenimiento de los actuales puestos de salud, para su transformación en centros de salud.

ECONÓMICO

OBJETIVOS

- ❖ Generar Empleo
- ❖ Disminuir la evasión de Impuestos.
- ❖ Mejorar la calidad de los servicios de la administración municipal, buscando su expansión territorial en la región.
- ❖ Mejorar la calidad de Servicios Varios, (Matadero, Plaza de Mercado)
- ❖ Establecer normas y mecanismos que impulsen programas de fomento Agroturístico en el municipio de Tibacuy prestando tanto la ayuda logística, como apoyo económico sostenible.
- ❖ Aprovechar las oportunidades geográficas, ambientales y climáticas que proporciona el municipio para apoyar el crecimiento del turismo.
- ❖ Gestionar recursos para fortalecer el patrimonio cultural y paisajístico existente.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- ❖ Brindar las opciones o alternativas de desarrollo a los dueños de predios en el Quinini ya sea por compra de derechos de tierra o por acondicionamiento de la producción a la normatividad planteada en el Plan de Manejo Integral.
- ❖ Generar espacios para el desarrollo económico del municipio.
- ❖ Apoyar el crecimiento y fortalecimiento de las gestiones asociativas de la comunidad
- ❖ Apoyar la creación de micro-empresas agropecuarias y comerciales proyectadas hacia el desarrollo productivo, sostenible y competitivo en el ámbito regional, departamental, nacional e internacional.
- ❖ Priorizar el mejoramiento y construcción de vías de comunicación de vital importancia para el Municipio permitiendo con ello ampliar las posibilidades de integración y comercialización a nivel regional.
- ❖ Dar un manejo regional a la problemática del aseo en donde se formule un sistema organizado de gestión a través de una propuesta de regionalización por municipios en donde se implementen las políticas de reducción de la fuente, Reuso y reciclaje, transformación y/o tratamiento, disposición final, Esto permite reducir los riesgos de manejo e impacto ambiental, minimizar los requerimientos de transporte y disposición final y mejorar la economía del sistema de manejo.

ESTRATEGIAS

- ❖ Reorganizar la modalidad de prestación del servicio de salud haciéndola más eficiente y eficaz e iniciar el proceso de descentralización de acuerdo a los recursos económicos con que cuenta el municipio.
- ❖ Impulsar el mejoramiento de la infraestructura vial e implementar programas de mejoramiento integral de vivienda y saneamiento básico para apoyar el programa " MI CASA, LA POSADA AMIGA ", el cual permite fortalecer el desarrollo del Agroturismo (En el cual el turista se involucra con el campesino en las labores Agrícolas haciendo de esta una experiencia formativa -adaptativa que permita darle una idea diferente de lo que es el campo y su importancia), y Ecoturismo para darle auge a sitios ecológicos que existen en el municipio los cuales están ubicados en especial en las veredas de Albania, Piedrancha, El Mango, Bateas, El Cairo, y La Vega.
- ❖ Diversificar la producción agropecuaria mediante la explotación de especies agropecuarias fortaleciendo la seguridad alimentaria y excedentes de producción que sean dirigidos a la comercialización generando un recurso adicional al presupuesto familiar.
- ❖ Aprovechar la alta producción de frutas de algunas veredas para fomentar programas de procesamiento empresarial como alternativas de empleo y desarrollo para el municipio.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- ❖ Programas de capacitación y desarrollo en los diferentes sectores económicos promoviendo la organización, tecnificación, productividad y competitividad.
- ❖ Crear las empresa de economía mixta que garantice la compra de los productos fortaleciendo no tanto en infraestructura, sino institucionalmente con convenios con cadenas comercializadoras y fortalecimiento de los centros de acopio.
- ❖ Establecer canales de comercialización intermunicipales a nivel Sumapaz que le den auge al intercambio de productos agropecuarios.
- ❖ Diversificación en la producción agropecuaria e implementación de cultivos, impulsando la producción asociativa y con ello garantizando la solidez de empresas de economía mixta municipales y el mercadeo de los productos.
- ❖ Ubicación de la infraestructura de la planta asfáltica en el municipio como mecanismo
- ❖ Priorizar y gestionar proyectos para la construcción de la carretera " TRONCAL DEL TURISMO ", que une las veredas de Piedrancha - El Mango - Bateas - El Cairo - La vega - San Luis y Chisque - San Vicente - Siberia y La Portada .
- ❖ Construir la vía que comunica las veredas de Naranjal, Capotes y el Cairo.
- ❖ Realizar a nivel regional el diagnóstico, regionalización y diseño de sistemas de manejo y Estructuración de las empresas regionales de aseo.
- ❖ Otorgar incentivos en materia tributaria a quienes generen empleo.
- ❖ La Administración Municipal y la empresa privada realizarán los estudios que propendan por la creación de empresa y así disminuir el desempleo.
- ❖ Mediante incentivos tributarios, una mejor prestación de servicios públicos, de transporte y seguridad, se motivará la apertura controlada y organizada de negocios en actividades industriales, comerciales y de servicios, buscando fortalecer la estructura financiera y de captación de recursos del municipio, para que exista una relación dinámica entre Silvania y los demás municipios de la región del Sumapaz.
- ❖ La Administración Municipal deberá dotar de los implementos necesarios al personal que ejerce las labores de supervisión, vigilancia y control, (Impuestos Municipales, Inspección de Obras) para hacer efectivos estos controles.
- ❖ Se reglamentarán e implementarán políticas de sanción que saneen las actividades de los sectores haciendo efectivo el Estatuto Fiscal.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- ❖ La Administración Municipal, con la participación del SENA, la Cámara de Comercio, los gremios de actividades de comercio, de industria, de servicios y económicas, realizarán los estudios tendientes a la productividad y sostenibilidad de dichas actividades.
- ❖ Hacer más eficientes y eficaces la prestación de los servicios de la administración, evitando la reducción en las rentas municipales y buscando la expansión de las empresas de servicios en el ámbito Municipal
- ❖ Iniciar el proceso de descentralización administrativa de la salud de acuerdo a los recursos existentes.
- ❖ Fortalecer la capacidad empresarial y agropecuaria como mecanismos de promoción de empleo para el desarrollo económico del municipio.
- ❖ Estudiar canales de comercialización para garantizar la compra de los productos Agropecuarios a precios razonables veredalmente y en el ámbito regional.
- ❖ Organizar la promoción y desarrollo integral de la productividad en el sector agropecuario fortaleciendo los sectores no tradicionales (canales de comercialización) en el municipio.
- ❖ Ampliar la cobertura de asistencia técnica.
- ❖ Concertar con las comunidades del Cerro del Quinín y Peñas Blancas las acciones de cumplimiento de la normatividad Ambiental y la adopción del Plan de Manejo Integral Ambiental para dichas reservas forestales.
- ❖ Apoyar la creación de empresas de Agroturismo y ecoturismo en el municipio
- ❖ Garantizar el desarrollo socio-económico del Municipio protegiendo y conservando tanto los recursos naturales y paisajísticos, como su patrimonio arquitectónico, cultural e histórico.
- ❖ Implementar y Regionalizar empresarialmente el sistema de aseo en Cundinamarca.

MANEJO RURAL

OBJETIVOS

- ❖ Mejorar la calidad de vida en el sector rural.
- ❖ Sostenibilidad y productividad
- ❖ Bajar los índices de población con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) en sector rural.
- ❖ Mejoramiento del Equipamiento Rural.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- ❖ Los espacios rurales cumplirán funciones de Equilibrio territorial, y equilibrio ecológico, conservadores de ecosistemas y procesos esenciales, “producción” de biodiversidad, paisaje de calidad, abierto y natural, “Producción” de recursos naturales como el agua limpia, esparcimiento.
- ❖ La agricultura aportara soluciones para la restauración de espacios degradados utilizando técnicas adaptadas al medio creando paisajes y ecosistemas de alto valor ambiental.
- ❖ Se integrara ambientalmente la agricultura en coherencia con el entorno de localización de las actividades para formar un todo entre la actividad y los factores ambientales siendo preciso entender estos antes de iniciar la actividad bajo las premisas de que la actividad agropecuaria será “Económicamente viable”, “Socialmente útil y aceptada” y “Ambientalmente sostenible”.
- ❖ Se utilizaran sistemas de cultivo capaces de mantener la productividad y la utilidad de la agricultura para el hombre de forma indefinida, basados en la conservación de los recursos, la competitividad comercial, el respeto al medio ambiente y que estén firmemente apoyados por la sociedad.
- ❖ En la búsqueda de la integración ambiental de las actividades agropecuarias se propenderá por la utilización racional de los insumos – recursos que utiliza la agricultura (Suelo, agua, energía, fertilizantes, fitosanitarios, genéticos agrícolas y ganaderos).

ESTRATEGIAS

- ❖ Zonificación de Usos del Suelo Rural
- ❖ La UMATA capacitará a los campesinos en las nuevas técnicas de labranza.
- ❖ Implementar los cultivos biológicos.
- ❖ La Administración Municipal con la participación de la Corporación Autónoma Regional CAR, capacitarán a las juntas administradoras de los acueductos veredales para la transformación de los actuales Acueductos veredales o redes de conducción de agua cruda a verdaderas Empresas de Acueducto de agua potable.
- ❖ La UMATA gestionará ante los entes de la Nación, la Gobernación, la CAR, la Federación de Cafeteros, los estudios correspondientes para la implementación y construcción de distritos de riego para el sector rural.
- ❖ Administración Municipal con participación del SENA, ICA, CORPOICA; Federación Cafeteros y demás instituciones y entidades que cuenten con información del sector, adelantarán el estudio de microzonificación de usos del suelo rural en la Zona de Actividad Agropecuaria Tradicional.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- ❖ Se conservará el suelo como recurso agrario básico, previniendo y corrigiendo la erosión, la estructura, textura, fertilidad, limitando la contaminación y mejorando las prácticas de laboreo y eliminando las prácticas inadecuadas.
- ❖ Se administrará y utilizará eficientemente el agua, reduciendo el consumo, mejorando la calidad, utilizando fuentes alternativas de suministro, mejorando los sistemas de conducción y distribución del riego, reutilizando aguas residuales debidamente tratadas y sistemas de cultivo menos exigentes en recurso hídrico.
- ❖ Racionalizar el uso de fertilizantes, utilizando técnicas de fertilización tradicionales,
- ❖ adaptadas a las condiciones del medio y compostaje con productos orgánicos.
- ❖ Utilizar racional y cuidadosamente los productos fitosanitarios, reduciendo dosis netas, mejoramiento de técnicas de aplicación, selección y manejo adecuado de los productos, utilización de especies vegetales resistentes a las plagas, control natural o biológicos y Manejo integrado de plagas y enfermedades MIPE.
- ❖ Conservar la diversidad biológica y los recursos genéticos agrícolas y ganaderos. A través de conservación de razas animales autóctonas y variedades vegetales locales.
- ❖ Adoptaran sistemas de cultivos ambientalmente integrados.
- ❖ Reducción de contaminación de origen agrario.
- ❖ Limitación de las emisiones atmosféricas, como el polvo de labores agrícolas,
- ❖ arrastre de , herbicidas y fertilizantes por el viento, emisiones de evaporación de sustancias desinfectantes, quema de rastrojos y residuos agrícolas
- ❖ Reducir la producción de residuos sólidos, a través de la reutilización y reciclado y la producción nula de residuos.
- ❖ Minimizar la producción de afluentes líquidos disminuyendo la producción y controlando la contaminación agraria difusa.
- ❖ Conservar y mejorar el medio considerando el ámbito rural como un servicio social que debe ser remunerado conservando los paisajes agrarios, los ecosistemas estratégicos y los procesos ecológicos.
- ❖ Conservar y mejorar los paisajes agrarios tradicionales, evitando alteraciones en su textura, conservando elementos singulares, restaurando, mejorando y creando paisajes rurales abandonados, mediante plantaciones en lugares estratégicos.
- ❖ Conservar restaurar y mejorar los ecosistemas la vegetación natural proteger los hábitad y aumentar la diversidad, realizar prácticas agrícolas que no perjudiquen la fauna, aplicar medidas ganaderas que no perjudiquen la fauna, contribuir a la protección de ecosistemas hídricos, reconversión forestal de tierras de labor en zonas ecológicamente sensibles.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- ❖ Conservar los procesos ecológicos, respetar la zonas de recarga de acuíferos subterráneos controlando la fertilización y uso de agroquímicos, construcción de presas de tierra y creación de espacios silvestres entre los cultivos para evitar la interrupción de drenajes naturales.
- ❖ Conservar las infraestructuras rurales tradicionales como los caminos de herradura y los hitos constructivos históricos. Culturales
- ❖ Garantizar el aprovechamiento económico sostenible del suelo, el subsuelo y la flora en procura de la seguridad alimentaria de los pobladores y el desarrollo de una economía agropecuaria sólida y sustentable apoyada en la biodiversidad y la agricultura orgánica.

MANEJO HÍDRICO

OBJETIVOS

- ❖ Recuperar la cuenca del río Sumapaz y las subcuencas de el río Chocho o Panches y de los impactos negativos, producidos por la contaminación realizando un manejo integral conjuntamente con los municipios vecinos que tienen influencia sobre ellos.
- ❖ Recuperar las rondas de las quebradas como la Bosa, la Yauta, el Palmar y los diferentes nacimientos que hay dentro del municipio.

ESTRATEGIAS

- ❖ La Administración Municipal en coordinación con la Corporación Autónoma Regional CAR en el corto y mediano plazo elaborarán los planes de manejo integral de la subcuenca y las rondas de las quebradas que abastecen el municipio.
- ❖ La Corporación Autónoma Regional CAR, La Gobernación y las diferentes Administraciones Municipales, dentro de la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial Regional, reglamentarán el manejo integral de la Cuencas, Medias cuencas, contemplando la distribución de cargas y beneficios, en cuanto el aprovechamiento del recurso hídrico.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

MANEJO TURISTICO

OBJETIVOS

- ❖ Adoptar medidas inmediatas en inversión, infraestructura y ejecución de estrategias que generen una capacidad competitiva de las zonas turísticas del municipio. Se determinan como destinos preponderantes las siguientes zonas:
- ❖ El Cerro del Quinini
- ❖ La Cuchillas de Peñas Blancas
- ❖ Los caminos reales
- ❖ Las haciendas cafetera
- ❖ Sitios donde se encuentran los petroglifos, etc,.

- ❖ Declarar de propiedad de todos los habitantes de Tibacuy, los petroglifos del cerro del Quinini, el cementerio indígena (Bateas), petroglifos del Comejen, Monte Redondo, el Cajón, Piedra del palco, la Piedra del Diablo, la Piedra del Lavadero, la Cueva el Tigre, la Cueva la Tomasa, los caminos reales Quebrada la Honda - Bateas ; El Cairo - Boquerón, Bateas - Cumaca, Bateas - Boquerón, lo mismo que declarar las edificaciones de las haciendas de la Vuelta, Jericó, Calandaima, y Bateas, los ingenios de San Rafael, el Cucharal, el Chircal, Trapiche la libertad, como de conservación Histórica y Arquitectónica (Decreto 151 de 1998).

ESTRATEGIAS

- ❖ Organización y coordinación institucional

- ❖ Fomento y desarrollo Se establecerán alternativas de financiación para el sector turístico que fomente la inversión en el sector. Las acciones al respecto serán promovidas por la Administración Municipal ante el IFI y Bancoldex, con el apoyo del sector privado.

- ❖ Promoción turística. Rescatar y proyectar la imagen de La joya Escondida impulsándola hacia el resto del país y el exterior.

- ❖ Desarrollo del recurso humano. El SENA desarrollará programas de formación de una cultura turística entre los estudiantes, empresarios, trabajadores y residentes que influyan en los destinos turísticos preponderantes, con el propósito de sensibilizar a las comunidades receptoras frente al turismo.

- ❖ Nuevos productos. Impulsar nuevos productos que diversifiquen y complementen la oferta turística, como el ecoturismo.

- ❖ Realizar los trámites necesarios para que se declare propiedad de todos los habitantes de Tibacuy el patrimonio cultural definido a continuación: Los petroglifos del cerro del Quinini, el cementerio indígena (Bateas), petroglifos del comején, Monte Redondo, el Cajón, Piedra del Palco, La Piedra del

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Diablo, la Piedra del Lavadero, la Cueva el Tigre, la Cueva la Tomasa, los Caminos Reales Quebrada la Honda - Bateas ; El Cairo - Boquerón, Bateas - Cumaca, Bateas - Boquerón, lo mismo que declarar las edificaciones de las haciendas de la Vuelta, Jericó, Calandaima, y Bateas, los ingenios de San Rafael, el Cucharol, el Chircal, Trapiche la Libertad, como de conservación Histórica y Arquitectónica (Decreto 151 de 1998).

RESIDUOS SOLIDOS

OBJETIVOS

- ❖ Buscar concientizar a la comunidad de la necesidad de un manejo adecuado de los residuos sólidos en cuanto a presentación se refiere (horario, zonas verdes, vías publicas, etc.)
- ❖ Optimizar la infraestructura de servicio de aseo para que el mismo tenga la calidad y cantidad deseada, propuesta y ordenada por el decreto 605 /96.
- ❖ Evaluar y determinar la alternativa más viable para el manejo de los residuos sólidos en su disposición final, buscando con ello el beneficio tanto social como ambiental

ESTRATEGIAS

- ❖ Como los parámetros para el manejo, tratamiento y disposición, ya están definidos la ley, se requiere un manejo Plan Parcial de Acueducto y alcantarillado con el fin de administrar el recurso de una manera eficiente y eficaz.
- ❖ Para el caso se capacitará personal de apoyo el cual servirá de información a la comunidad en general y esta a su vez determinara de a cuerdo a los resultados si son o no satisfactorias.
- ❖ Se hará participe de este proyecto al Municipio y todos a aquellos interesados en mejorar la calidad de vida de nuestros ciudadanos.
- ❖ La programación presupuestal requiere de estudios para cada uno de los campos (aseo) los cuales indicaran costos de inversión a corto, mediano y largo plazo, y que serán los indicadores de gestión del municipio y de igual manera para los órganos interesados en aportar para la solución del problema ambiental de nuestro municipio.
- ❖ Es de anotar que las inversiones están dirigidas básicamente a optimización de infraestructura, reciclaje y disposición final.
- ❖ Para definir costos reales. En el momento se están iniciando los estudios para definir costos reales de cada uno de los campos a invertir.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- ❖ La prestación del servicio de barrido y recolección esta dirigida a los usuarios dentro del perímetro sanitario del municipio.

- ❖ Uno de los elementos principales para apoyo económico es el sistema tarifario que a su vez, es y será la base, para cualquier proyecto y programa propuesto, pero también es necesario gestionar ante diferentes entes gubernamentales con el fin de captar recursos que permitan implementar y acelerar los diferentes proyectos propuestos, logrando con ello reducir el plazo ejecutorio beneficiando a la comunidad directamente.

- ❖ Todo lo anteriormente descrito tiene soporte en la legislación Colombiana y esta enmarcado dentro del decreto 605/96 La reglamentación que para el servicio de aseo se tiene y que regula las diferentes actividades tendientes a satisfacer las necesidades del servicio, están enmarcadas dentro del decreto 605/96.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

CAPITULO 3

CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Sección 1. VISION REGIONAL Y MODELO DE OCUPACION

ARTICULO 20. VISIÓN REGIONAL. Se reconoce dentro del análisis del EOT la necesidad de darle importancia al uso del territorio Municipal ya que después de haber emigración importante de jóvenes y familias se ha venido presentando el regreso paulatino debido a que la situación socio-económico que se viene manifestando en las ciudades y pequeñas poblaciones conlleva a buscar mecanismos de supervivencia en la zona rural.

ARTICULO 21. JURISDICCION TERRITORIAL. El territorio Municipal esta conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los limites establecidos por el Instituto Agustín Codazzi según las actas de deslinde levantadas por sus comisiones topográficas entre 1941 y 1947, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 62 de 1939 y sus decretos reglamentarios 803 de 1940, 1751 de 1947, y marcados en las cartas aerofotogramétricos, ratificados y legalizados por decreto de la gobernación número 441 del 15 de mayo de 1950, aprobado por Decreto Nacional Número 1510 del 9 de julio de 1951. (Ver plano de limites del Municipio No 2)

DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO DE TIBACUY, CUNDINAMARCA

LIMITE	ENTIDAD TERRITORIAL
NORTE	VIOTA Y SILVANIA
SUR	FUSAGASUGÁ Y DPTO. DEL TOLIMA
ORIENTE	FUSAGASUGÁ
OCCIDENTE	VIOTA Y NILO

La descripción del deslinde municipal oficial se encuentra en la gobernación de Cundinamarca y en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se plasma a continuación:

Con el Municipios de Viotá

Partiendo del alto de Campo hermoso, lugar donde se bifurcan la cordillera de Chicui y el Cerro de la vieja, donde concurren los territorios de los municipios de Tibacuy, Viotá y Nilo, se sigue en dirección general este (E) por el divorcio de las aguas que van al río Panche o Chocho y las que van al río Calandaima, atravesando

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

el camino de herradura de Viotá- Cumaca en el sitio del Alto de la Cruz, se sigue hasta encontrar el filo de la citada cordillera, en dirección general norte(N), hasta el punto frente la nacimiento del la quebrada San José que es el lindero de las haciendas San José en Tibacuy el Chocho en Fusagasugá donde concurren los territorios de los municipios de Tibacuy, Viotá y Fusagasugá término de la Línea Límitrofe descrita.

Con el Municipio de Sylvania

Desde el punto situado en el filo de la cordillera de San Pedro, punto que es el lindero de las haciendas San José en Tibacuy y el Chocho en Fusagasugá, donde concurren los territorios de los municipios de Tibacuy, Fusagasugá (Territorio que hoy es Sylvania) y Viotá, se sigue en dirección sur-este (SE), por el lindero de las haciendas antes nombradas hasta encontrar la quebrada San José.

Con el Municipio de Fusagasugá

Continuando por esta agua abajo hasta la desembocadura en el río Panches o Chocho; se sigue por el río aguas abajo hasta su desembocadura en el río Sumapaz, lugar donde concurren los territorios de los municipios de Tibacuy y Fusagasugá, en el departamento de Cundinamarca, y los territorios del departamento del Tolima, río Sumapaz de por medio y término de la línea límite descrita.

Con el departamento del Tolima

Por el extremo sur limita con Icononzo, Tolima, en el sector de Boquerón, sobre el río Sumapaz donde desemboca en Chocho o Panches.

Con el Municipio de Nilo

Partiendo del sitio donde la Serranía de San Bartolo muere en el Río Sumapaz punto denominado Boquerón, donde concurren los territorios de los municipios de Tibacuy y Nilo en el departamento de Cundinamarca y territorios del departamento del Tolima se sigue en dirección general Noreste (NE), por el filo del espolón de la serranía de San Bartolo y se continúa por el filo de esta serranía que más adelante toma el nombre de serranía de Bateas, hasta llegar al pico del cerro llamado Segundo Quinini, de ahí se desciende en recta y dirección Noreste (NE) hasta encontrar el nacimiento de una de las vertientes que forman el río Paguey, continuando por esta agua abajo (atravesando primero el camino de Balunda y luego el que de El Paradero Conduce a Nilo) hasta colocarse frente al filo de la loma llamada Cerro de la Vieja; de ahí se sigue por el filo de la loma mencionada en dirección general Noreste (NE), hasta encontrar el alto de Campohermoso puente donde concurren los territorios de los municipios de Tibacuy, Nilo y Viotá, término de la línea límite descrita.

ARTICULO 22. ORGANIZACIÓN Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL. El territorio Municipal para fines administrativos y de gestión pública se encuentra dividido de la forma típica en que se dividen los municipios Colombianos, es decir, cuenta con una parte rural, una cabecera municipal (Tibacuy), un Centro Poblado (Cumaca) y un proyecto de Centro Poblado (Bateas).

El sector Urbano o suelo urbano que conforman los barrios y la Expansión urbana.

En la parte rural el municipio se encuentra dividido en 20 veredas, la parte urbana se encuentra dividida en dos cascos urbanos (Tibacuy y Cumaca) ; (Ver plano de zonas Urbanas y Veredas No 02)

El sector Urbano o Suelo Urbano que conforman los Barrios y la Expansión Urbana. El total de Area del municipio es de 8447.4082 Ha. Este valor se legalizó a partir de la determinación física del deslinde municipal y su cuantificación real por medio de Sistemas de Información Geográfica. (Ver plano de zonas Urbanas No 07)

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Sección 2. ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO EN EL MUNICIPIO DE TIBACUY

ARTICULO 23. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL. De conformidad con lo establecido por los Artículos 30 y 35 de la Ley 388 de 1997, en el Municipio de Tibacuy el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, como aparece en el plano de Clasificación del territorio : (Ver plano No 07)

ARTICULO 24. PERÍMETRO URBANO PRINCIPAL: El perímetro urbano está comprendido por los límites máximos de la Tibacuy (Cabecera Municipal). Delimitado por el perímetro urbano descrito en el presente acuerdo, condicionado a un uso netamente urbano con una infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado básicas para el desarrollo urbanístico del mismo.(Ver plano No 03)

ARTICULO 25. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO DE TIBACUY, CABECERA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TIBACUY con el fin de determinar la extensión y límite legal para los próximos nueve años (9) años, a partir de la fecha de aprobación, la definición de los usos del suelo y la prestación de servicios, de conformidad con la descripción georeferenciada a los planos catastrales, del I.G.A.C., que se indican en el plano No 03 presentado con perímetro en escala, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

El perímetro Urbano para la cabecera del Municipio de TIBACUY es el determinado por la línea envolvente que recorre los siguientes puntos:

UBICACIÓN PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE TIBACUY

PUNTO 1	E 958661.4375 N 972826.1875	PUNTO 31	E958221.9882 N972319.7251	PUNTO 61	E958266.2500 N972803.9375
PUNTO 2	E958663.3125 N972817.5000	PUNTO 32	E958220.0682 N972325.1151	PUNTO 62	E958270.0000 N972810.0000
PUNTO 3	E958614.8125 N972753.1875	PUNTO 33	E958212.7002 N972330.6749	PUNTO 63	E958283.8125 N972798.5625
PUNTO 4	E958627.0625 N972741.8750	PUNTO 34	E958182.8750 N972318.4375	PUNTO 64	E958299.4375 N972808.3750
PUNTO 5	E958619.1875 N972739.3750	PUNTO 35	E958162.0625 N972340.3750	PUNTO 65	E958308.5000 N972816.5625
PUNTO 6	E958612.4375 N972738.8750	PUNTO 36	E958181.8125 N972359.3125	PUNTO 66	E 958315.3125 N972831.2500
PUNTO 7	E4958595.9949 N972730.0726	PUNTO 37	E958156.1250 N972395.8125	PUNTO 67	E 958319.0000 N972828.8750
PUNTO 8	E958589.6383 N972731.1057	PUNTO 38	E958205.5608 N972402.9238	PUNTO 68	E958323.3750 N972822.8125
PUNTO 9	E958573.4500 N972729.8478	PUNTO 39	E958205.2982 N972417.2751	PUNTO 69	E958353.4082 N972815.3251
PUNTO 10	E958604.5000 N972697.2500	PUNTO 40	E958098.6250 N972466.8125	PUNTO 70	E958360.2434 N972809.8236
PUNTO 11	E958549.5927 N972640.8721	PUNTO 41	E958101.1875 N972477.2500	PUNTO 71	E958367.3750 N972817.5000

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PUNTO 12	E958535.1877 N972622.1270	PUNTO 42	E958116.8125 N972536.4375	PUNTO 72	E958376.0625 N972833.8125
PUNTO 13	E958525.0000 N972536.8125	PUNTO 43	E958118.7829 N972547.7056	PUNTO 73	E958384.1875 N972858.0000
PUNTO 14	E958492.4782 N972498.3651	PUNTO 44	E958127.6782 N972549.3101	PUNTO 74	E958386.8750 N972872.1875
PUNTO 15	E958438.4082 N972438.1451	PUNTO 45	E958148.9907 N972550.0601	PUNTO 75	E958386.8125 N972875.5000
PUNTO 16	E 958427.4582 N972429.2051	PUNTO 46	E958163.1782 N972551.7476	PUNTO 76	E958388.0625 N972875.7500
PUNTO 17	E 958416.8482 N972415.4851	PUNTO 47	E958180.4282 N972546.6851	PUNTO 77	E958407.3750 N972862.6250
PUNTO 18	E 958404.6282 N972354.1851	PUNTO 48	E958201.5982 N972551.5651	PUNTO 78	E958441.5000 N972839.8125
PUNTO 19	E 958398.4982 N972342.5951	PUNTO 49	E958233.1982 N972563.2451	PUNTO 79	E958444.3750 N972921.8750
PUNTO 20	E958395.2782 N972335.5851	PUNTO 50	E958278.6515 N972601.3984	PUNTO 80	E958470.0000 N972911.3750
PUNTO 21	E958370.3482 N972355.3151	PUNTO 51	E958272.0073 N972610.9417	PUNTO 81	E958478.6250 N972980.0000
PUNTO 22	E 958364.9882 N972345.7651	PUNTO 52	E958247.7475 N972650.4732	PUNTO 82	E958510.1875 N972967.3750
PUNTO 23	E958350.2682 N972330.1551	PUNTO 53	E958225.8750 N972686.1875	PUNTO 83	E958514.4375 N972967.0000
PUNTO 24	E958350.2682 N972330.1551	PUNTO 54	E958264.7513 N972725.6961	PUNTO 84	E958511.9375 N972915.0000
PUNTO 25	E958280.8782 N972290.4351	PUNTO 55	E 958253.8545 N972732.6368	PUNTO 85	E958526.5000 N972905.5625
PUNTO 26	E958276.8482 N972285.6051	PUNTO 56	E958258.2897 N972741.2022	PUNTO 86	E958539.3125 N972889.3125
PUNTO 27	E958274.8631 N972281.7487	PUNTO 57	E958234.8750 N972775.1250	PUNTO 87	E958546.1875 N972877.3750
PUNTO 28	E958266.5555 N972287.6219	PUNTO 58	E958242.5625 N972785.9375	PUNTO 88	E958550.4375 N972859.3750
PUNTO 29	E958252.5679 N972294.5094	PUNTO 59	E958249.8750 N972792.8750	PUNTO 89	E958547.8754 N972823.0682
PUNTO 30	E958220.8682 N972316.5751	PUNTO 60	E958258.1875 N972798.0625	PUNTO 90	E 958661.4375 N972826.1875

ARTICULO 26. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: Se entenderá como suelo de expansión urbana el constituido por la porción de territorio municipal destinada a la expansión, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del esquema de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución (VER PLANO NO 03)

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

La definición de zonas de expansión urbana, deberá ser el resultado de una serie de posibilidades de prestación de servicios públicos y no podrán exceder el 30% del área del actual perímetro urbano.

ARTICULO 27. DELIMITACIÓN DEL PERIMETRO DE EXPANSIÓN URBANA

Adóptase el Perímetro de expansión Urbano con el fin de determinar la extensión y límite legal del área para los próximos nueve años (9) años, a partir de la fecha de aprobación teniendo en cuenta los usos del suelo y la prestación de servicios, de conformidad con la descripción georeferenciada a los planos catastrales, del I.G.A.C., que se indican en el plano de perímetro en escala, se determina en el plan parcial y de acuerdo a los programas de ejecución que hacen parte integral del presente Acuerdo.

El suelo de expansión urbana para el municipio de Tibacuy es el determinado por los predios identificados con los siguientes números catastrales del plano de perímetro urbano (**VER PLANO NO 05**)

CUADRO No. 1 AREA DE EXPANSIÓN PARA EL AREA URBANA DE TIBACUY

N.	CÉDULA CATASTRAL	AREA
1	00-01-0001- 0096-001	*36 m2
2	00-01-0001 – 0159-000	10.000 m2
3	00-01- 0001- 0143-000	2.400 m2
4	00-01-0001-0144-000	16.250 m2
5	00-01-0001-0145-000	4.600 m2
6	00-01-0001-0174-000	228 m2
7	00- 01-0001-0099-00	2448 m2
8	00-01-000-0095-000	4890 m2
9	*00-01-0001-0104-000	4240 m2
10	*00-01-0001-0227-000	5738 m2
11	00-01-0001-0169-000	258 m2
12	00-01-0001-0258-000	116 m2
	AREA TOTAL	51.204 m2

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

* DELIMITACIÓN AREA DE EXPANSIÓN

PUNTO	UBICACIÓN	COORDENADAS
PUNTO N° 1	Ubicado en el extremo sur-este del predio rural 00-01-001-0012-000 y continuando por el costado occidental de parte del predio rural 00-01-0001-0185-000, y en una distancia de 60 metros aproximadamente donde se encuentra la intersección de la carretera principal que conduce a Fusagasugá; donde se encuentra el punto No. 2.s	X= 972.770 Y= 958.860
PUNTO N° 2	De este punto en dirección sur-oeste sobre la carretera y en una distancia aproximada de 20 metros, de aquí se separa de la carretera por el costado occidental del predio 01-00-0023-0002-000 en una distancia de de 145 metros y luego 30 metros aproximadamente sobre el costado occidental del predio 01-00-0023-0004-000 donde se ubica el punto No.3.	X= 972.630 Y=958.540
PUNTO N° 3	De aquí y en dirección Sur por el costado occidental del predio 01-00-0023-0004-000 y en una distancia de 90 metros encontramos el punto No.4.	X= 972.540 Y= 958.535
PUNTO N° 4	Se continua en dirección Sur-oeste y por el costado occidental de los predios 01-00-0023-0013-000 en distancia de 160 metros, 01-00-0023-0009-000, a una distancia de 35 metros aproximadamente, y 01-00-0023-0011-000 en una distancia de 25 metros aproximadamente donde se ubica en punto No. 5.	X= 972.540 Y= 958.535
PUNTO N° 5	De este punto y en dirección Oeste hasta encontrar la carretera que conduce a la Inspección de Cumaca, en una distancia de 25 metros aproximadamente y continua por la carretera por el costado Occidental del predio 01-00-0023-0010-000 en una distancia de 120 metros, donde encontramos el punto número 6.	X= 972.360 Y=558.395
PUNTO N° 6	De aquí por el costado Norte del predio rural 00-01-0001-0159-000 y en una distancia de 80 metros aproximadamente hasta encontrar el vertice Nor-oriente del predio 00-01-001-0143-000, en donde se ubica el punto número 7.	X= 972.285 Y=958.270

ARTICULO 28. SUELO RURAL Corresponde a las áreas del municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano y de servicios, no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad y de su destinación. (VER PLANO 12)

ARTICULO 29. SUELO DE PROTECCIÓN: Lo constituyen las zonas o áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las 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 previsión 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. A nivel municipal se tendrán en cuenta las zonas de protección que se determinan en el plano No 06 presentado en el presente acuerdo.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 30 En Tibacuy (casco Urbano) se dejan identificada como ZONA DE PROTECCIÓN el predio NO. 03, cuyo No, CATASTRAL es el 01-00-0027-003-000 el cual se encuentra localizado entre dos vías y al cumplirse la normatividad de zonas de aislamiento debido a su pequeña dimensión queda como espacio público, Este predio se relaciona en el **plano No. 06** de usos del suelo.

PREDIO NO.	NO. CATASTRAL	UBICACIÓN
03	01-00-0027-003-000	CALLE 2 –DIAGONAL 2A

Sección 3. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

ARTICULO 31. El consejo Municipal acuerda que se debe realizar a CORTO PLAZO PLAN PARCIAL y Plan de Manejo de las Amenazas y Riesgos que se presentan en el Municipio.

A través del CLEOPAT en el próximo año se hará el estudio de veracidad y el nivel de necesidad de las zonas de amenazas en el Municipio.

ARTICULO 32. DE LA ACTUALIZACION DE ESTUDIOS. Los estudios sobre amenaza y riesgo y en especial los de asentamientos humanos, deberán realizarse y ser actualizados cada dos (2) años o cuando las circunstancias lo ameriten, debido a que las condiciones pueden cambiar con el tiempo, bien sea por acciones de mitigación en unas o por incremento de procesos en otras.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

TITULO II COMPONENTE URBANO

CAPITULO 1 PLAN VIAL GENERAL

Sección 1. PLAN VIAL GENERAL

ARTICULO 33 **CONCEPTO.** Entiéndese por sistema vial municipal como el conjunto de elementos dinámicamente interrelacionados conformados por los corredores viales, sus estructuras, obras de arte y los elementos reguladores del tránsito.

ARTICULO 34. **PLAN VIAL GENERAL** Adóptese como plan vial municipal el proyecto presentado el cual esta generado y aprobado dentro del marco del Esquema de ordenamiento territorial con su respectiva caracterización vial, los perfiles y los proyectos viales de apertura, construcción, mantenimiento y terminación de obras de infraestructura dirigidas al mejoramiento de transporte en el Municipio, para ser implementado y puesto en marcha, con carácter obligatorio por las autoridades municipales, siguiendo los lineamientos descritos en el documento técnico de soporte y el plano denominado plan vial urbano el cual esta sujeto a las normas promulgadas por Planeación Nacional. (Ver Plano No 19).

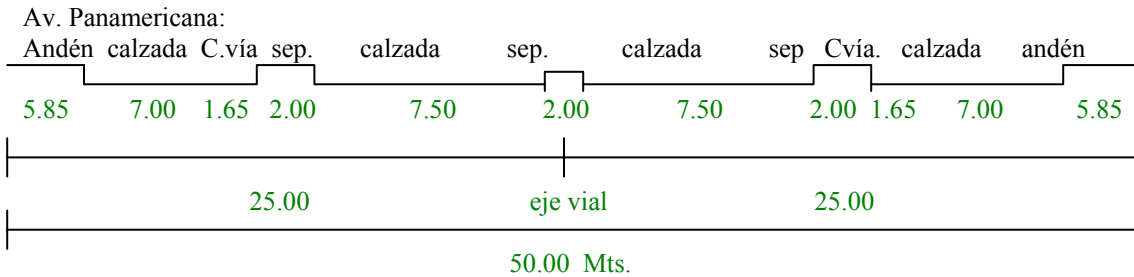
ARTICULO 35. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL. Teniendo en cuenta los sistemas de transporte existentes, las características de capacidad, demanda vehicular, y la relación con las actividades de la población, el sistema vial se clasifica y jerarquiza de la siguiente manera según su función y ancho como sistema arterial que comprende las vías V0, V-1 A, VRP, VRS Y VPR (VÍA PEATONAL RURAL) y sistema local urbano que comprende las vías VU-2, VU-3, VU-4 y están compuestas por vías, andenes, zonas verdes que hacen parte de la vía, zonas de aislamiento y expansión viales.

1. **EL SISTEMA ARTERIAL VIAL (VO) O VÍA TRONCAL NACIONAL** (Vía Panamericana) Es la única vía del primer orden utilizada para conectarse con la ciudad de Bogotá y diferentes regiones del País. Su uso esta orientado al tráfico rápido y pesado de transporte de carga y de pasajeros.

Esta vía afecta indirectamente al municipio de Tibacuy como conector comercial y de interacción regional permitiendo el desarrollo del municipio mediante el uso se diferentes escenarios sociales siendo administrada por INVIAS y cuyo perfil se presenta a continuación.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Vías V-1 A :



2. VÍA REGIONAL PRINCIPAL (VRP) Corresponde a la vía que conecta entre sí los centros urbanos de nivel A (con población mayor a 100.000 hab.) o con los centros de de nivel B (entre 30.000 y 100.000 hab.) Es de acceso y abastecimiento a los centros urbanos, sin penetrar al área urbana.

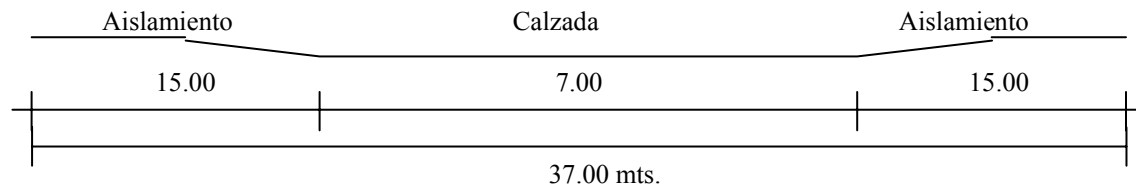
❖ UBICACIÓN. El municipio de Tibacuy se interconecta a la vía de primer orden (PANAMERICANA) por intermedio de la vía VRS (Vía Regional Secundaria - Departamental) Fusagasugá- Tibacuy.

Esta vía es de importancia para el municipio de Tibacuy por ser un medio de intercomunicación y desarrollo con la vía Panamericana l y así mismo con los diferentes municipios de la región.

Esta Vía es administrada por el Departamento y se rige sobre la normas de Retroceso: 15 metros a partir del borde de la calzada y estacionamientos sobre bahías.

Vías V-4:

Vías Departamentales:



3. VÍA REGIONAL SECUNDARIA (VRS) UBICACIÓN. Corresponde a las vías de Tibacuy - Nilo, Tibacuy - Viota y la vía Silvania- Tibacuy como anillo cafetero, cuya función principal es unir el área urbana del Municipio con otros Centros urbanos ubicados en la Región.

Su uso esta orientado al tráfico rápido y pesado por lo cual es necesario controlar los estacionamientos, los accesos y los usos de los lotes con frente a lo largo de su recorrido para garantizar la fluidez del tráfico vehicular y peatonal. Es de acceso y abastecimiento a los centros urbanos.

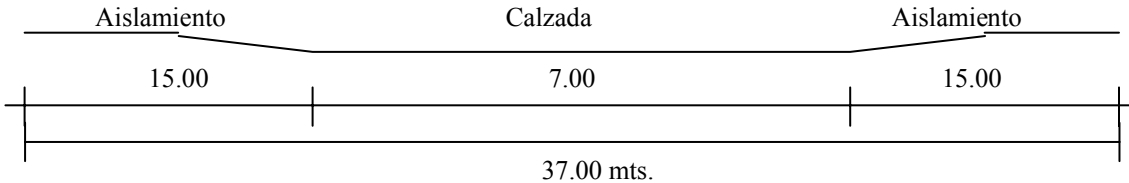
ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Conecta entre sí los centros urbanos del nivel B (entre 30.000 y 100.00 habitantes) o con los centros de nivel C (con población inferior a 30.000). Retrocesos 15 metros a partir del borde de la calzada, no se permiten estacionamientos.

Esta vía es administrada por el Departamento y su perfil corresponde al siguiente:

Vías V-4:

Vías departamentales:

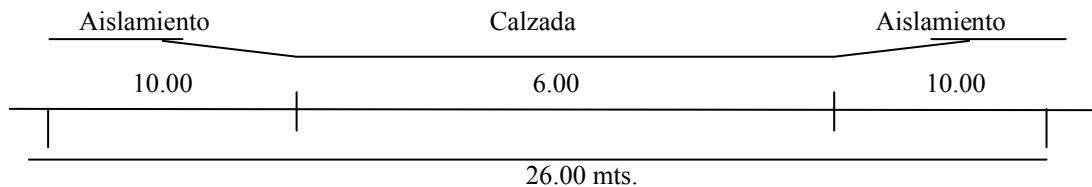


3. **VÍA DE PENETRACIÓN RURAL.(VPR)** Une las vías VRP y VRS con zonas rurales. Retrocesos 10 metros a partir del borde de la calzada. Es de salida de las zonas rurales aisladas.

Los usos de los lotes con frentes sobre ellas deben evitar interferencia al tráfico de las vías, controlar los estacionamientos y los accesos para garantizar la fluidez del tráfico vehicular y peatonal.

❖ **UBICACIÓN.** En el municipio se ve influenciada por la vía Boquerón - Bates, Tibacuy- La Gloria, Tibacuy- San José, Calandaima- San Francisco, La Portada -San Vicente- Siberia, Cruce San Luis Chisque - La Vega - El Cairo -Puerto Pacho, Cumaca -Capotes- Jericó, Cumaca -Naranjal, Cumaca - San Antonio, El Ocho -Jericó siendo encargado de la administración de esta vía lo realiza el Municipio de Tibacuy.

Vía de Penetración Rural:



ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 36. DEFINICIÓN DE PERFILES VIALES URBANOS. Son las vías los tipos de vías urbanas determinados para la regulación y complementación de la malla vial existente y su prolongación hacia áreas previstas para la expansión urbana.

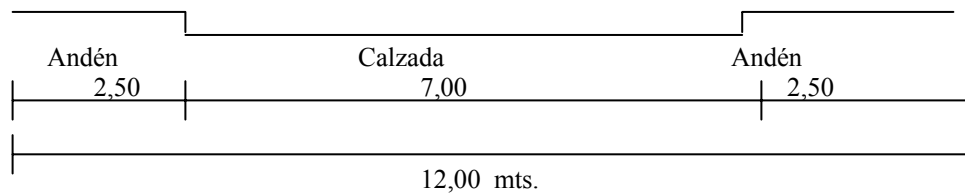
ARTICULO 37. Adóptese los siguientes perfiles viales urbanos en el Municipio de Tibacuy de acuerdo al plano No 08 teniendo en cuenta las correspondientes descripciones.

1. VÍA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2)

Vía local Secundaria Es la vía que penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades, sirve para el acceso a las edificaciones en los diferentes barrios, su tráfico es lento y controlado.

Ancho total mínimo de 10 (diez) metros, esta vía está conformada por una calzada de 7 mts. De dos carriles, andenes de 1.5 mts. Radio de embate 5 metros, retrocesos en zonas comerciales de 2 metros mínimo. En zonas de vivienda 3 metros a partir del paramento propuesto. Estacionamientos en un solo costado.

- PERFIL: Vías VU -2



1.1. LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO DE TIBACUY. Los perfiles de las vías urbanas VU- 2 están determinadas de la siguiente manera:

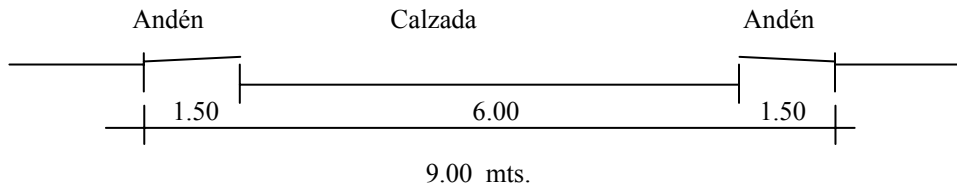
- * CALLES 5, 6.
- * KRA 2, 3 Y 5.
- * DIAGONAL 2, 3,5y 6

2. VÍA URBANA DE TERCER ORDEN (VU- 3) Via Local de interconexión de barrios entre sí.

Ancho total de 9 metros, con una calzada de 6 metros y andenes de 1.5 mts, radio de embate de 5 metros y retrocesos de 2 metros a partir del paramento. Estacionamiento en un solo costado..

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PERFIL: Vías VU -3:



2.1. LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO DE TIBACUY. Los perfiles de las vías urbanas VU- 3 están determinadas de la siguiente manera:

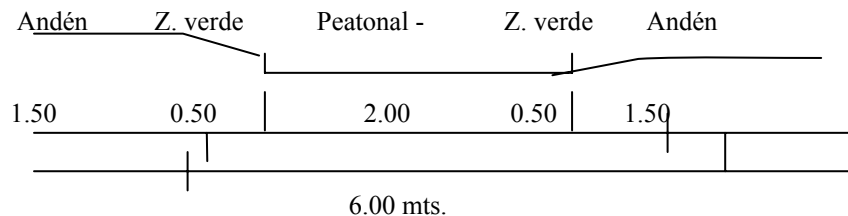
- VÍAS CLASIFICADAS COMO VU – 3.

- * CALLE 1ª, entre la kra 2 y kra 3., CALLES 2 ,3 Y 4,
- KRA 4

3. VÍA URBANA PEATONAL (VU-4) Vía peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrio. Es la vía de uso exclusivo de peatones por lo tanto, no se permitirá tráfico vehicular. Será preferiblemente adoquinada o sino pavimentada en toda su longitud con un desagüe central.

Ancho total 6 (seis) metros, con una calzada de 3 metros y andenes de 1.50 metros, retrocesos en zonas comerciales de 2 metros para voladizos, deberá conectarse con vías vehiculares y no se permiten estacionamientos.

- PERFIL: Vía V- 4: Vía peatonal para urbanizaciones :



ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

3.1. LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO DE TIBACUY. Los perfiles de las vías urbanas VU- 4 están determinadas de la siguiente manera:

- VÍAS CLASIFICADAS COMO VU – 4.

BARRIO SIMON BOLIVAR:

- * CALLE 1ª ENTRE Kra 1ª y la kra 2 PEATONAL y CALLE 1B,
- * KRA 1ª.
- * DIAGONAL 2ª.

ARTICULO 38 En el casco Urbano del Municipio de Tibacuy se hará el Plan parcial de la CIRCUNVALAR KARRERA 1 a mediano plazo , Para llevar a cabo el desentbotellamiento dentro del área urbano.

ARTICULO 39. NOMENCLATURA. Facultase al Alcalde Municipal para que en el corto plazo contrate o realice los estudios tendientes a actualizar la Nomenclatura y señalización vial y domiciliaria dentro del perímetro urbano del Municipio el cual deberá ceñirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Obras Públicas, Tránsito y Transporte y a las normas y señales internacionales que hayan sido acogidas por dicho Ministerio.

PARAGRAFO 1: Actualmente se presenta la utilización de vías en el casco urbano con una medida promedio de 6 metros y andenes de 1.50 metros sin incluir los estacionamientos que en la vía de tercer orden son reglamentados por Planeación Nacional. A partir del presente acuerdo se determinará la normatividad adoptada en el artículo 40.

PARAGRAFO 2: Las vías peatonales actuales constan de un ancho de 5 metros y no cuentan con andenes, además de no estar determinados los retrocesos. Por tanto adóptese la reglamentación para vías peatonales estipuladas en el artículo numeral 41.

ARTICULO 40. REGLAMENTACIÓN DEL PLAN VÍAL

1. Las vías del Plan Vial conforman anillos urbanos para la continuidad de la vehicular. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla vial y se interrelacionarán con las vías que se propongan para los nuevos desarrollos y con las vías regionales y municipales, teniendo las siguientes consideraciones:
 - a) Mantener la continuidad de las vías VRS y VPR; con los anchos mínimos indicados sus demás características.
 - b) Las vías del sistema local urbano deberán tener solución de continuidad, volteadero con un radio mínimo de 5 (cinco) metros u otra forma que evite embotellamientos y cruces con las vías VRS y VPR. La Oficina de Planeación podrá exigir un tipo específico de solución de acuerdo al desarrollo del sector.
 - c) Las vías VU2, VU-3 Y VU-4 son del Plan Vial local urbano del Municipio y son de obligatoria construcción según prioridades que determine el Plan de Ejecución.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- d) La parte de afectaciones a construcciones causadas por éstas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Esquema, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto no se determine la construcción integral de la vía como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario previo estudio de la menor afectación posible y la solución de empates con construcciones existentes.
- e) Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo previsto en el presente Plan.
- f) Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial que se integre a la malla actual y al Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.
- g) Los terrenos requeridos para la construcción de las vías locales (VU-2, VU-3 y VU-4) mencionadas anteriormente, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, el que además entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, mideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.
- h) En caso de no preverse garajes dentro de las construcciones a desarrollar, la oficina de Planeación podrá exigir áreas de parqueo público en lugares estratégicos del desarrollo planteado. Estos serán parte de la cesión vial local.

ARTICULO 41. REGLAMENTACION PEATONAL

Prohíbese la ocupación transitoria o permanente de vías públicas, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición. Remodelación y demolición de inmuebles y estructuras en general.

PARAGRAFO 1. Cuando por razón de la ejecución de las obras resulte indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de zona peatonal, se deberá solicitar permiso a la Oficina de Planeación Municipal y se deberán tener presentes las siguientes prohibiciones:

- a) Se prohíbe ocupar los frentes de las propiedades vecinas.
- b) Solo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a las propiedades que lo solicitan.
- c) En todas las vías se debe dejar como mínimo un metro (1 m) libre para la circulación peatonal, debidamente adecuado.

ARTICULO 42. La violación de lo establecido en los artículos anteriores acarreará para el infractor la imposición de la multa a que se refiere el Artículo 104 de la ley 388 de 1997 y la suspensión de la obra.

ARTICULO 43. La Oficina de Planeación decidirá sobre la petición de ocupación de zona peatonal, básicamente en consideración a las razones expuestas por el solicitante y teniendo en cuenta la seguridad colectiva, la estética y la seguridad para peatones y vehículos y las reglamentaciones vigentes sobre labores de cargue y descargue.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 44. No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas cercas, rejas, etc. Que disponga en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes como alambres de púas, puntas de lanzas, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados sólo podrá ser posible en los remates superiores de dichos elementos de cierre siempre y cuando aquellos queden localizados a una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con respecto a los niveles de piso adyacentes.

PARAGRAFO 1: Con miras a la protección de la integridad física de las personas, el incumplimiento de esta disposición será causal para la negación del recibo de construcción. Si se diere el caso de ser contravenida la disposición con posterioridad al otorgamiento del recibo. La Oficina de Planeación deberá revocar el permiso de cerramiento si estuviere autorizado y comunicará a la respectiva autoridad de policía para que proceda a ordenar su demolición bajo los procedimientos de que disponga para ello

ARTICULO 45. La Oficina de Planeación serán las encargadas de la planificación, distribución espacial y determinación de la localización específica de las señales viales de conformidad con las leyes vigentes sobre la materia.

ARTICULO 46. La violación de lo establecido en los artículos anteriores acarreará para el infractor la imposición de la multa a que se refiere el Artículo 104 de la ley 388 de 1997 y la suspensión de la obra.

ARTICULO 47 La Oficina de Planeación decidirá sobre la petición de ocupación de zona peatonal, básicamente en consideración a las razones expuestas por el solicitante y teniendo en cuenta la seguridad colectiva, la estética y la seguridad para peatones

ARTICULO 48. Especificaciones geométricas y de secciones mínimas para complementar la clasificación de las vías se adoptan un conjunto de secciones típicas que definen el ancho del corredor vial, las cuales deben incluir:

1. La calzada o calzadas de circulación vehicular.
2. Sardineles
3. Zonas verdes laterales
4. Andenes

ARTICULO 49. Adóptense las especificaciones contenidas en el artículo siguiente como las mínimas para las secciones públicas de las vías vehiculares y peatonales con las respectivas distribuciones, las cuales entrarán a regir a partir de la vigencia de esta normativa para los nuevos proyectos viales que se pretendan desarrollar dentro del municipio.

- a) Sardinel: Elemento estructural que sirve para confinar la calzada y obtener un cambio de nivel con respecto al andén. Su sección transversal debe ser preferiblemente trapezoidal con una altura mínima de 0.45 metros; su corona de 0.15 metros y su base de 0.20 metros. La diferencia de nivel entre la calzada y la corona del sardinel debe ser de 0.15 metros, para todas las vías.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- b) Zona verde lateral es la franja paralela a la calzada destinada a la siembra conservación y desarrollo de material vegetal adecuado para aislamiento y protección del peatón, así como elemento esencial para el manejo ambiental del espacio urbano. El ancho mínimo de esta franja debe ser de 1.00 metro y este corredor no debe contener redes de servicios públicos domiciliarios ni aéreos ni subterráneos. Los árboles deben sembrarse a una distancia mínima de 0.50 metros del sardinel. En zonas donde se produce cambio de uso a comercial, esta franja podrá disponerse para el flujo peatonal arborizado, integrándola al andén.
- c) Andén es el corredor paralelo a la calzada vehicular, construido en material duro, destinado para la movilización de los peatones. El ancho mínimo debe ser de 2.50 metros. Deben ser continuos en su sección longitudinal. No se pueden interrumpir, obstaculizar o disminuir su sección transversal con elementos como rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, ni con desniveles fuertes o resaltos. Cuando la pendiente del terreno es superior a dieciséis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalones cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: $2 \text{ contrahuellas más una huella} = 0.64 \text{ metros}$. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a 10; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 1.50 metros. En toda intersección vehicular donde exista el cambio de nivel de andén a calzada deberán construirse rampas de 1.00 metro de ancho mínimo y una pendiente máxima del 16% para la movilización de minusválidos. Los andenes deberán ser construidos en materiales antideslizantes, preferible en losas prefabricadas o adoquines que permitan su fácil remoción y reparación. Las áreas públicas de la vía correspondiente a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir como tampoco cercar para privatizar o alterar su uso original.
- d) Separador estructura rígida cuya función es independizar las calzadas. Por ser un elemento de confinamiento de la calzada su diferencia de nivel con ésta debe ser igual a la norma definida para sardineles. Debe tratarse como elemento de manejo ambiental, disponiendo de una franja suficiente para zona verde y árboles.

PARAGRAFO 1. Las zonas verdes laterales correspondientes a los senderos peatonales no podrán ser computadas dentro del índice obligatorio para zonas verdes de la urbanización; esta hace parte integral del área pública del sendero.

PARAGRAFO 2. Se entiende por sección pública de las vías la distancia total en metros, comprendida entre bordes interiores de andenes, o entre los linderos con la propiedad privada.

ARTICULO 50. OTRAS ESPECIFICACIONES VIALES

- a) Cuando en un desarrollo urbanístico por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:
- b) Cuando por ninguna razón se contemple la posibilidad de continuidad en la vía deberá hacerse un retorno circular cuyo diámetro será de dieciséis metros (16 m), con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.
- c) Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se proveerá de un retorno rectangular de nueve (9) por dieciocho metros (18 m), siendo los dieciocho metros (18 m) paralelos al eje de la vía.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PARAGRAFO 1: La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de cien metros (100 m)

- d) La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares de los sistemas arterial y colector será del 12%. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán de un mínimo de 3%.
- e) Los ángulos para las intersecciones entre vías y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos entre los 60° y los 90°.
- f) A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta metros (40 m) entre ejes contiguos.
- g) Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en las normas generales de construcción de pavimentos. Será requisito para la aprobación del desarrollo urbanístico el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Secretaría de Planeación verifiquen la calidad y el estado de las vías.

ARTICULO 51. DETERMINANTES Adóptense las siguientes determinantes para el Plan vial Municipal.

- 1. El sistema vial municipal está conformado por el plan vial rural y el plan vial urbano; las vías del plan vial municipal son de obligatoria construcción según las prioridades que determinen los planes viales urbano y rural de acuerdo con el Plan de Desarrollo.
- 2. 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 del plan vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos por el EOT, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.
- 3. Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.
- 4. Cuando se realice un nuevo desarrollo en suelo de expansión urbana y suelo rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 52. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- Por expropiación según lo determina la Ley.
- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de vías.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PARAGRAFO 1: La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal.

ARTICULO 53 Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y este establecerá el mecanismo para la recuperación de la inversión.

PARAGRAFO 1: La Oficina de Planeación Municipal fijará por resolución las normas técnicas para la construcción de la Vías y las Redes de servicios públicos.

ARTICULO 54. MODIFICACIONES AL PLAN VIAL. Las modificaciones propuestas por personas naturales o jurídicas; o por entidades públicas o privadas, deberán ser presentadas para su estudio, debidamente sustentadas, ante EL comité VIAL conformada por el Alcalde Municipal o su delegado y el Director de Planeación Municipal.

ARTICULO 55. Se asigna a la Oficina de Planeación Municipal, la función de estudiar y tramitar ante el comité VIAL el diseño geométrico de las vías contempladas en el Plan Vial.

PARAGRAFO 1. Todo diseño vial, para su aprobación se presentará ante la Oficina de Planeación Municipal. El proyecto debe incluir estudio de suelos, diseños estructurales, soportados con los ensayos de laboratorio necesarios, topografía incluyendo planimetría y altimetría, memorias y planos detallados en medio magnético y ajustados a coordenadas nacionales, que contengan el dimensionamiento definitivo, con sus perfiles longitudinales y secciones transversales suficientes y la definición de las franjas destinadas a redes de servicios públicos, el tratamiento de andenes, sardineles, cunetas, zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo.

PARAGRAFO 2. Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar ante la Oficina de Planeación Municipal, para su estudio y aprobación, el proyecto de una vía involucrada en la malla vial municipal, que no esté contemplada por el Plan Vial.

ARTICULO 56. Para cualquier desarrollo urbanístico proyectado en un terreno que esté afectado por alguna de las vías planteadas en el plan vial, el interesado construirá el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto. toda obra que se pretenda ejecutar, respetará los lineamientos de los proyectos viales y dejará libre de construcción la franja real requerida.

En todos estos eventos, el interesado cederá a título gratuito, por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio, la franja real de terreno correspondiente a la vía proyectada y de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de las afectaciones.

PARAGRAFO 1: Entiéndese por “franja real” de un proyecto vial, la sección total de terreno que garantice el alineamiento horizontal y la sección transversal de la vía proyectada.

ARTICULO 57. Denomínase como área de afectación vial a la zona de terreno ubicada a lo largo y ancho de las vías e intersecciones viales proyectadas. Dicha área de afectación estará conformada como mínimo por la franja real necesaria para la disposición de la sección pública mínima de la vía, establecida en el Plan Vial.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

En dicha área no se podrán ejecutar construcciones nuevas, ni obras de remodelación, adición o mejoramiento de las ya existentes.

ARTICULO 58. En ningún caso se permitirá a particulares o a entidades públicas autorizar o colocar obstáculos permanentes sobre cualquier parte componente de la sección pública de las vías, con excepción de las barreras de orientación peatonal en los cruces viales más conflictivos, previa aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 59. Dentro del E.O.T. y con el fin de lograr el destaponamiento vial del municipio se deberán tener en cuenta de manera prioritaria las áreas de terreno afectadas de los siguientes predios, para su adquisición así:

ARTICULO 60. APERTURA VIAL. Dentro del presupuesto destinado para la ejecución del E.O.T., deberán tenerse en cuenta los predios que sean afectados por la proyección del sistema vial, con el fin de que se adquieran las franjas de terreno necesarias para la construcción de la malla.

ARTICULO 61. VIAS PROYECTADAS APERTURA En el ámbito urbano se tiene proyectada la apertura de la vía CIRCUNVALAR KRA 1 con el fin de que preste el servicio de vía Alterna.

ARTICULO 62. ESPACIO PUBLICO URBANO. Queda determinado para el municipio de Tibacuy, zona Urbana, las siguientes áreas Publicas determinadas por las zonas de sesión de los Nuevos desarrollos urbanísticos y los actuales predios establecidos así:

Areas de sesión del la urbanización el Porvenir; El predio Adjunto a TELECOM; predios de recreación Pasiva a activa determinada en el predio 01-0-017-001 en donde se encuentra el parque principal y el polideportivo del Casco Urbano de Tibacuy, y, el predio 01-00-0027-001-003-000 el cual se encuentra afectado por los aislamientos requeridos en la calle 2ª y la Diagonal 2ª.

ARTICULO 63. Para el Servicio de Transporte se deja estipulado el Proyecto “ESTACIÓN DE SERVICIO” el cual se localiza en el predio ubicado en el sitio de la Antigua Piscina Municipal. El proyecto está legalizando la respectiva licencia Ambiental.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

CAPITULO 2

PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

Sección 1. PERIMETRO DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTICULO 64. DEFINICIÓN PERIMETRO SANITARIO: Constituyen el perímetro sanitario, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el esquema de ordenamiento, que tienen previsto el desarrollo de la infraestructura de redes primarias de acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según el caso.

ARTICULO 65. El perímetro de Servicios Públicos Domiciliarios es el que se presenta en los **planos número 07,** de Acueducto y alcantarillado. Estos planos harán parte integral del presente Acuerdo.

ARTICULO 66. Para dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 31 de la Ley 388/97 se tomará las acciones pertinentes para elaborar el PLAN MAESTRO de acueducto y alcantarillado, para el casco urbano de Tibacuy y el centro poblado de Cumaca.

ARTICULO 67. Las áreas que no cuenten con infraestructura de servicios públicos básicos dentro del perímetro urbano, su desarrollo urbanístico está sujeto a la gradualidad en la ejecución de los Planes Maestros de Alcantarillado y el Plan Marco de Acueducto, de responsabilidad de la Oficina de Planeación Del Municipio de Tibacuy.

PARÁGRAFO 1: Teniendo en cuenta que el sistema de cálculo de las coordenadas del perímetro sanitario depende de la implementación del Sistema de Información Geográfica S.I.G. del Municipio, estas se deberán determinar de acuerdo a los puntos resultantes de este. Para efectos de aprobación se anexará el plano resultante del S.I.G.

ARTICULO 68. La administración municipal adelantará las acciones necesarias para gestionar las alternativas administrativas para organizar el acueducto municipal.

ARTICULO 69. El desarrollo de Servicios Públicos del PROYECTO URBANÍSTICO DE BATEAS estará supeditado a la realización de un PLAN PARCIAL del mismo en el cual se determinará el estudio y manejo anterior a su iniciación.

Capítulo 3

ÁREAS DE DESARROLLO

DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN Y NORMATIVIDAD URBANA USOS DE SUELO

Sección 1. USOS AREAS URBANAS

ARTICULO 70. DEFINICIÓN DE USOS ÁREAS URBANAS

Se refieren a aquellos suelos destinados a usos urbanos, que deben contar con infraestructura vial y redes primarias de servicios, posibilitándose su urbanización y construcción según sea el caso. (Ley 388 de 1997, art. 31) Estas áreas aparecerán incorporadas en el perímetro urbano, siendo desarrolladas con usos urbanos de conformidad con la zonificación urbana vigente, entre otros con actividades residenciales o múltiples, con usos comerciales, institucionales, industriales y recreativos, teniendo en cuenta las zonas según el desarrollo productivo de cada municipio.

ARTICULO 71. Se tendrá en cuenta el plano 03 y 04 del Casco urbano de Tibacuy y el Centro Poblado de Cumaca para la ubicación de las áreas de desarrollo

ARTICULO 72. EI DESARROLLO DE LOS USOS URBANOS ESTARÁ SUJETO A:

1. La normativa urbana vigente para cada zona urbana y sus usos principales, complementarios y compatibles, estos últimos con las restricciones correspondientes.
2. La ejecución de las obras de infraestructura y saneamiento requeridas para adelantar los usos permitidos.
3. La adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios, definidos por la Ley 142 de 1994.
4. La cesión de las áreas de uso público requeridas (cesiones tipos A, B y afectaciones) de conformidad con las especificaciones y calidades exigidas.
5. Las características y volumetría de las construcciones, diferenciándolas según sus usos.
6. Cumplir con las exigencias de trámite de la administración municipal y contar con las respectivas licencias de urbanismo, construcción y funcionamiento cuando se requieran.

Sección 2. SECTORES DESARROLLADOS Y NUEVOS DESARROLLOS

ARTICULO 73. SECTORES DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE TIBACUY
Dentro de la zona urbana del municipio de Tibacuy, se consideran dos sectores:

1. **SECTOR DESARROLLADO** Se consideran como SECTORES DESARROLLADOS a todos los predios que a la sanción del presente Acuerdo han adelantado su proceso de urbanización y construcción, cesión de zonas al Municipio y a la Comunidad, según normas y aprobaciones expedidas por el Municipio.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

En caso de que se encuentren desarrollados y no cumplan con las normas señaladas por el Municipio, éste determinará según el avance del desarrollo el procedimiento y las sanciones que estime conveniente para su legalización teniendo como base la Ley correspondiente y las normas del presente Acuerdo.

ARTICULO 74. LAS NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL SECTOR DESARROLLADO, en lo referente a volumetría serán las siguientes:

a) Alturas:

Para predios con frente sobre vías del Sistema Arterial del Plan Vial (VRS Y VPR), la altura máxima permitida será de 7,50 mts. o el equivalente a 2 pisos más altillo.

Sobre Vías locales la altura será de 2 pisos más altillo. como máximo, previo cumplimiento de los requisitos exigidos por la Oficina de Planeación y el visto bueno de la Oficina de acueducto y Alcantarillado de Tibacuy.

b) Aislamientos:

Posterior: Será de 3.00 metros como mínimo, para edificaciones con alturas de 1 y 2 pisos

Lateral: Cuando sea exigible o necesario será de 2 metros como mínimo.

c) Antejardines.

Cuando se planteen, éstos deberán tener un mínimo de 2 mts. de ancho y solucionar los empates con las construcciones que no los contemplen y cumplir con las especificaciones de amplitud inherentes al tipo de vía que corresponda.

d) Voladizos y aleros:

Cuando se planteen, se deberá conservar el concepto de protección al peatón, lo cual requerirá un ancho máximo de 0.60 mts, siempre y cuando el ancho de andén y las normas sobre aislamiento de redes eléctricas lo permitan.

e) Patios:

Serán mínimo de 6 mts.² de área, con lado menor de 3 mts., para alturas de 1 a 2 pisos.

Para lotes consolidados con áreas inferiores a 72 mts² se podrá permitir áreas de patios proporcionalmente inferiores al área del lote.

f) Andenes:

Los andenes tendrán un mínimo de 1.50 metros de ancho en zona dura y se ampliarán según lo determinen los anchos establecidos en el Plan Vial, según la vía que corresponda y deberán ser construidos en materiales antideslizantes, que ofrezcan seguridad al peatón.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

g) Estacionamientos y parqueos:

Se deberá dejar sitio para estacionamientos y parqueos, en todas las zonas con las especificaciones de cada uno de ellos.

h) Elementos de remate:

Los tanques de agua, gas, sus elementos y demás elementos de remate que requiera una edificación, deberán integrarse al diseño general de la edificación debiendo cumplir con las normativa de Planeación Municipal.

Los tanques de almacenamiento de agua deberán considerarse en todos los casos y deberán tener una capacidad mínima de 1.000 litros o su equivalente, por unidad de vivienda.

En todo desarrollo urbanístico deberá propenderse por el almacenamiento y utilización de las aguas lluvias recogidas en las cubiertas.

i) Los normas definidas como opcionales podrán ser exigidas por la Oficina de Planeación, previo estudio del sector y de la calidad del paisaje urbano y del espacio público.

2. **SECTOR NUEVOS DESARROLLOS:** Áreas de nuevos desarrollo son aquellas zonas que se deben incorporar a procesos de urbanización, para que de esta forma satisfagan las necesidades de vivienda demandadas por el crecimiento poblacional y urbano. Por lo tanto, la Administración Municipal debe incentivar su ocupación según las demandas reales, orientando la construcción de vías y redes de servicios públicos, al igual que controlando su ocupación racionalmente de acuerdo a la normativa vigente.(Ver Plano No 03)

ARTICULO 75. LAS NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL SECTOR DE NUEVOS DESARROLLOS, serán las siguientes:

A. Estructura Sismoresistente: Toda construcción que se adelante en el municipio de Tibacuy deberá ajustarse en su diseño estructural el Código de Construcciones sismoresistentes, Decreto Ley 1400 de 1984, o en su defecto por el que sea actualizado o modificado.

B. Densidad de vivienda: Para vivienda unifamiliar, se permite una densidad máxima de 80 viviendas por hectárea neta urbanizable;

C. Tamaño de los lotes :

No se permiten subdivisiones de lotes para vivienda de los cuales resulten lotes menores de 72 mts² y frentes construidos menores de 6 mts y para usos no residenciales, el área y el frente de lote, serán los necesarios para las instalaciones, aislamientos y parqueos requeridos por el presente Acuerdo, sin ser inferiores a los señalados para vivienda.

D. Cesiones : Existiran dos tipos de cesión CESIÓN Tipo A y CESION Tipo B.

CESIONES TIPO A. De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y del municipio, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

complementarias a los sistemas viales. El 50% de estas cesiones deberán ubicarse en un solo globo de terreno.

Cesión Tipo A. Entre el 17 % y el 25% del área neta urbanizable

La cesión para las zonas verdes y comunales: todo predio que sea objeto de urbanización, deberá ceder para zonas verdes y comunales, en forma gratuita al Municipio un 20% del área total del lote, si se trata de uso.

CESIONES TIPO B. Equipamiento Comunal Privado. Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público.

El 60% del área verde de recreación a ceder deberá entregarse empedrada y arborizada en un único globo de terreno; el 40% restante debe entregarse empedrada, y según el tamaño del área podrá ser destinada para servicios a la comunidad, esta área se entregará al Municipio para que éste o la comunidad, construyan las obras requeridas. No se aceptaran áreas de cesión en zonas cuya utilización no pueda ser inmediata por lo cual deberán entregarse debidamente empedradas y acondicionadas al uso señalado.

E. La Oficina de Planeación exigirá al urbanizador la localización específica de las áreas que trata el inciso anterior, con el fin de equilibrar su distribución en la zona urbana de la ciudad.

F. Dentro de las áreas de cesión podrán diseñarse áreas libres de recreación, senderos, accesos a garajes comunes o individuales, los parqueos exigidos para visitantes y un áreas de cubierta comunal no superior a 60 mts². de ocupación. Para el mantenimiento de estas áreas se elaborará reglamento de copropiedad.

G. Cesión para vías locales

Es de obligatoria cesión el área empleada en la construcción de las vías locales de la urbanización, vehiculares y peatonales, necesarias para su adecuado desarrollo y la conexión con las existentes; la oficina de Planeación deberá exigir la continuidad de las Vías principales del Plan Vial y de las vías locales que considere son de acceso a los diferentes sectores de la zona.

H. Cesión de áreas requeridas para Vías del Plan Vial y Obras de Servicios Públicos:

Cuando el lote o predio a urbanizar, esté afectado por vías del Plan Vial y áreas destinadas a la provisión de servicios públicos; tales como colectores, redes primarias de acueducto, redes de conducción de energía y en general, la extensión de las redes principales de los servicios públicos; el urbanizador está obligado a ceder al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos si son iguales o menores al 7% (siete por ciento) del área total del lote, si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio o la entidad responsable entrará a negociar, el excedente con el propietario, o procederá según lo define la Ley para estos casos.

Las cesiones públicas obligatorias deberán ser revisadas y aprobadas por la oficina de Planeación Municipal teniendo en cuenta la destinación del uso público del área y de mantenimiento de la obra construida.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

I. Diseños de Acueducto y alcantarillado

Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, dentro del Plan Maestro de cada servicio. Para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias.

J. Los centros de manzana y el Huerto Casero:

Se consideran Áreas de Interés ambiental los patios que cuentan con especies arbóreas representativas, y toda intervención que los abarque debe conservar los árboles con una altura mayor a 8m. y conservar la densidad de 60 viviendas por hectárea.

K. Se deberán tener las azoteas limpias de escombros, materiales perecederos y provisionales, marquesinas, gallineros y todo lo que deteriore visualmente la zona.

L. Para estas áreas opera el derecho de preferencia contemplado en la Ley 9ª de 1989 o las normas que la complementen o adicionen.

-Sección 3. NORMATIVIDAD DE USOS POR TIPOS DE USOS DE SUELO

ARTICULO 76. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las zonas y subzonas descritas en la zonificación y reglamentación del suelo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios condicionados o restringidos y prohibido.

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

B. **USO COMPLEMENTARIO:** Son aquellas actividades que no se oponen al uso principal e constituyen en el suplemento propio y compatible, corresponden a la aptitud, potencialidad, productividad y sostenibilidad de la zona.

C. **USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Estas actividades únicamente se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la junta de planeación municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

D. **USO PROHIBIDO:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta actitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ARTICULO 77. DEFINICIÓN Y NORMATIVIDAD DE USOS POR TIPO DE SUELO Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano municipal las actividades de la comunidad y los correspondientes usos del suelo se clasificarán con base en tres actividades básicas:

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

1. ZONAS URBANAS DE VIVIENDA (ZUV)
2. ZONAS URBANAS COMERCIALES (ZUC)
3. ZONAS URBANAS DE USO COMERCIAL CON PREDOMINIO DE VIVIENDA
4. ZONAS URBANAS INSTITUCIONALES (ZUI) Y/O SERVICIOS A LA COMUNIDAD

A continuación se hace referencia a la clasificación, normas de los usos del suelo, sectores de la zona urbana del municipio de Tibacuy.

1. ZONAS URBANAS DE VIVIENDA (ZUV)

ARTICULO 78 . DEFINICIÓN DE ZONAS URBANAS DE VIVIENDA (ZUV): Destinadas principalmente al uso residencial.

ARTICULO 79 . ÁREA PARA DESARROLLO HABITACIONAL DEFINICIÓN. Las áreas para desarrollo habitacional, son las determinadas para satisfacer las necesidades de vivienda, generadas por el crecimiento de la población, en esta área se reducen ostensiblemente los usos impactantes, para permitir un mejor hábitat especializado en vivienda.

ARTICULO 80. REGLAMENTACIÓN DEL AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DENSIDAD MAXIMA PARA EL MUNICIPIO DE TIBACUY

- (a) DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA POR HECTAREA: La máxima densidad será de noventa unidades de vivienda por hectárea.
- (b) AREA Y FRENTE MINIMO DE LOTE: Para vivienda unifamiliar el área mínima del lote será de 72 metros cuadrados y un frente mínimo de 6 metros; para vivienda bifamiliar el área mínima del lote será de 98 metros cuadrados y el frente no menor a 7 metros lineales
- (c) AREA DE OCUPACION: El área máxima de ocupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar será el 60%; para uso institucional será un área máxima del 35% del área del lote.
- (d) AREA DE CONSTRUCCION: Para vivienda unifamiliar será del 120% de la superficie total del lote; para vivienda bifamiliar será del 130% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en tres pisos, será del 175% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en 4 pisos será del 255% de la superficie total del lote y para vivienda multifamiliar en 5 pisos será del 280% de la superficie total del lote.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

(e) CUADRO DE DENSIDAD ALTA

(F)	TIPO DE VIVIENDA	(G)	FRENTE MÍNIMO	(H)	FONDO MÍNIMO	(I)	ÁREA MÍNIMA	(J)	# DE PISOS	(K)	DENSIDAD VIV/HEC	(L)	DENSIDAD HAB/HEC
(m)	Unifamiliar	(n)	6 m	(o)	12 m	(p)	72 m ²	(q)	1-2 PISOS	(r)	90 Viv/Hac	(s)	405
(t)	V.I.S.	(u)	6 m	(v)	12 m	(w)	72 m ²	(x)	2-PISOS	(y)	90 Viv/Hac	(z)	405

(f) ALTURAS: Para vivienda unifamiliar máximo 2 pisos y altillo. RETROCESO

(g) POSTERIOR: Para vivienda unifamiliar, será de 3 metros a lo ancho del predio.

PARAGRAFO 1: Todo proyecto individual o agrupación de vivienda deberá cumplir con lo estipulado en la ley 400 de 1997 de sismoresistencia y sus decretos reglamentarios, en cuanto a los estudios y diseños estructurales teniendo en cuenta el número de viviendas y las alturas a construir en el proyecto.

ARTICULO 81 . Se dará prioridad al mejoramiento y preservación de las condiciones de las áreas de vivienda. Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de vivienda todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticas, de salud, seguridad y/o moral.

ARTICULO 82 . Las áreas de vivienda en el municipio se manejarán básicamente con la normatividad de la vivienda unifamiliar las cuales son identificadas como áreas designadas para ocupación de una (1) viviendas por predio.

ARTICULO 83 . **NORMATIVIDAD DE LAS VIVIENDAS** Adóptese la normatividad estipulada según los parámetros exigidos por Planeación Nacional para viviendas residenciales de tipo unifamiliar. Estas determinantes de desarrollo de vivienda se relacionará así:

- A. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN
- B. DESARROLLO POR URBANIZACIÓN
- C. DESARROLLO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

A. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 84. DEFINICIÓN DE DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN Desarrollo por construcción es aquel por el cual es viable el desarrollo de un predio de tamaño reducido, sin que medien procesos de urbanización alguno.

ARTICULO 85 REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Los predios individuales, que surjan por loteos, que formen parte de urbanizaciones, o que se originen por cualquier proceso de subdivisión predial, deben cumplir con los siguientes requisitos

1. Tener las dimensiones mínimas según la densidad en que se encuentren

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

2. Ser deslindables de las propiedades privadas y de áreas de uso público y privadas.
3. Tener acceso desde una vía de uso público.

PARÁGRAFO 1: Los lotes con dimensiones menores a las exigidas, existentes antes de la promulgación de la presente normativa, podrán o no desarrollarse según lo determine la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 86 . Los predios estipulados en el presente acuerdo serán los que actualmente no se han desarrollado dentro del perímetro urbano y están pendientes de desarrollos constructivos unitarios. Están determinados en el plano de usos del suelo del Casco urbano de Tibacuy y el Centro Poblado de Cumaca como zonas de vivienda (*Ver los planos No. 03, Tibacuy y Cumaca 04*).

B. DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

ARTICULO 87 DEFINICIÓN. Se refiere a aquel por medio del cual es viable el desarrollo de predios de mayor tamaño, mediando procesos de urbanización o división en lotes.

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES. REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

Para desarrollar predios por el sistema de urbanización se debe cumplir con los siguientes requisitos:

Ser deslindables de los predios de uso público colindantes y pertenecer a cualquiera de las zonas urbanas, siempre y cuando exista un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m².

Los predios con áreas menores a 1200 m², se regirán por la norma de presente acuerdo.

Es viable el desarrollo por urbanización a través de etapas, para lo cual la licencia debe referirse a estas, debiendo cumplir igualmente la normativa determinada para el desarrollo por urbanización.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

2. NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

MANZANAS

Deben estar regidas por las siguientes características:

TIPO	DETERMINANTES VIALES	ÁREA ÚTIL	MÁXIMA
MANZAN A	Deben mantener la continuidad del tejido vial y urbano. Se debe permitir en todos los casos la posibilidad de acceso vehicular, así sea de manera restringida. La máxima distancia permitida entre vías es de 100 m	2500 m ²	

ARTICULO 88 .Los predios estipulados en el presente acuerdo serán los que actualmente no se han desarrollado dentro del perímetro urbano y están pendientes de desarrollos constructivos unitarios. Están determinados en el plano de usos del suelo del Casco urbano de Tibacuy y el Centro Poblado de Cumaca como zonas de vivienda (Ver los planos No. 03, Tibacuy y Cumaca 04)

C. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:

ARTICULO 89. DEFINICIÓN: Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

ARTICULO 90 . CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Los proyectos tipo VIS, se ubicaran en las zonas con una mayor densidad en el actual perímetro urbano y la zona prevista para la expansión urbana, para todos los casos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Que La Entidad encargada de la prestación de los Servicios Públicos Municipales que garantice la prestación adecuada y permanente de los servicios de acueducto y alcantarillado.
- 2) Que los lotes a desarrollar los proyectos urbanísticos cuenten con un área mínima de una (1) hectárea.
- 3) Que cuente con acceso vehicular de forma inmediata, y no a través de servidumbre de tránsito.
- 4) Que para la implantación de las obras de urbanismo y desarrollo del equipamiento y viviendas, no podrá localizarse en zonas de pendiente superiores a 15 grados.
- 5) Que su localización dentro del casco urbano, este ubicado en una zona de vivienda de mayor densidad alta o V.I.S., que se encuentre consolidado o en proceso de consolidación, y que garantice que con el nuevo proyecto se impacte positivamente en el construido, e implique mejoramiento de la calidad de vida.
- 6) Que su localización se encuentre dentro de los radios de cobertura de los equipamientos de Salud y Educación, que satisfagan las necesidades de demanda de estos servicios sociales.

ARTICULO 91. REGLAMENTACION BASICA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

7. DENSIDAD: 100 VIV / Ha.
8. ALTURA: En el Municipio se determina como altura máxima entre uno y dos pisos
9. CESIONES: TIPO A 20%
10. TIPO B La resultante de la aplicación de las normas básicas para VIS y las generales.

El área correspondiente a la zona verde, deberá garantizarse en un solo globo de terreno, y no podrá ser inferior a 100 mts² en lotes de una hectárea.

En todo caso, se deberá dar estricto cumplimiento a lo reglamentado en el decreto 1504 de 1998.

Las zonas verdes no podrán ser construidas, ni aún con placas para polideportivos, y mucho menos se podrán cubrir.
11. AREA MINIMA CONSTRUIDA POR UNIDAD DE VIS 54 mts² para vivienda 2 alcobas
12. HABITABILIDAD No deben existir servidumbres de ventilación e iluminación directa.

Patio: 3.00 metros a lo ancho del lote.

Pozos de Luz: - Para construcciones de dos pisos será de 9.00 M².
Estructuralmente se deberá cumplir con los requisitos de la ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios.
13. ESTACIONAMIENTOS Privados 1 por cada 3 Viviendas

Públicos 1 por cada 6 Viviendas, y no se contabilizan como zona de cesión.
14. USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIO C-1, solo se desarrollarán en plataformas, o edificaciones especializadas para tal fin. (No se permitirá la alteración del carácter residencial de las viviendas, con transformaciones a otro tipo de uso.)

Contarán con sus parqueos, con una relación de uno (1) por cada 25 mts² de Comercio, y por ningún motivo obstaculizarán el libre tránsito vehicular y peatonal.
15. CONDICIONANTES PARA EL USO DEL ESPACIO PUBLICO: VIAS. Cuando se diseñen vías de carácter peatonal, estas se deberán construir de acuerdo a lo aprobado, cualquier tipo de modificación deberá ser aprobada por la Oficina de Planeación Municipal.

Estas vías garantizarán en todo caso la atención de emergencias, en caso de incendio o enfermedad.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Las vías peatonales no podrán contar con longitudes mayores a 60 mts lineales, ni superar el 20 % de las vías totales del proyecto.

16. EQUIPAMIENTO: Para el desarrollo de estos, se deberá garantizar la aplicación de lo preceptuado en el presente acuerdo.

ARTICULO 92. Entrará a regir los siguientes lineamientos referidos al tema de vivienda de interés social así:

1. PLANES DE ORDENAMIENTO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Los municipios determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo a la mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución Del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, se determinarán porcentajes Del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social.
2. En todo caso las zonas o áreas destinadas para. Este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado de utilidad pública correspondiente.
3. PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Para efectos de la Ley 388 de 1997 y de la Ley 142 de 1994, considérense municipios menores los clasificados en las categorías 5a. Y 6a. De la Ley 136 de 1994. Como zonas o áreas específicas se entenderán los núcleos poblacionales localizados en suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.
4. DE LA LEGALIZACION DE TITULOS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social existente a la fecha de vigencia del presente Acuerdo, el otorgamiento, la autorización y el registro, de cualquier escritura pública de compraventa o hipoteca de una vivienda de interés social no requerirá de:
 - Ningún comprobante de Paz y salvo o declaración fiscal, excepto el paz y salvo municipal si la propiedad figura en el Catastro;
 - El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente;
 - La presentación de la tarjeta o libreta militar.
 - La licencia de construcción o urbanización del inmueble y el reglamento de propiedad horizontal

PARAGRAFO 1. Toda persona o grupo de personas tienen derecho a solicitar y obtener los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura y teléfono para su vivienda. Bastará la prueba de la habitación de personas para ser titular del derecho.

ARTICULO 93. Las oficinas o autoridades que presten los servicios públicos a los cuales se refiere el inciso anterior no podrán exigir requisitos adicionales al de previsto en el inciso anterior. El derecho a la prestación del servicio quedará condicionado al pago de los costos de conexión a que hubiere lugar y a la posibilidad técnica de la prestación del mismo. Sin embargo, para las viviendas de interés social el pago de los costos de instalación se hará una vez efectuada la conexión, mediante plazos y condiciones que consulten la capacidad económica del usuario.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 94. Las entidades sólo podrán negar las peticiones por razones de carácter técnico, mediante resolución motivada de la cual se dará traslado al Personero, quien podrá coadyuvar la solicitud de reconsideración de la petición de la comunidad si considera que no existen motivos justificados para negar el servicio.

PARAGRAFO 1. El Concejo podrá delegar en el Alcalde mediante Acuerdo Municipal y previo concepto favorable de la oficina de Planeación, la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social.

Para los efectos previstos en la Constitución Política, declárase que existen motivos de equidad para decretar la expropiación “sin indemnización” cuando el propietario de un inmueble ubicado en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre el uso del suelo, o fuera de perímetro sanitario y urbano del Municipio, o sin contar con los permisos y licencias requeridos en este Acuerdo, aprovechándose de la necesidad de vivienda de los ocupantes, venda, promesa en venta, promueva o tolere la ocupación de dicho inmueble para vivienda de interés social.

En los eventos previstos en el inciso anterior, competará únicamente al Municipio ordenar la expropiación correspondiente. Los ocupantes tendrán derecho a que el Municipio les otorgue escritura de propiedad sobre los lotes así ocupados, previa sentencia Judicial, sin que haya lugar a pagos adicionales, y podrán en todo caso exigir del vendedor la restitución de las sumas que hubieren pagado, junto con intereses moratorios.

Competará a la entidad territorial adelantar las acciones necesarias a nombre de los ocupantes e invertir las sumas recuperadas en la provisión de obras y servicios en el inmueble expropiado.

La expropiación de que trata el presente Artículo no se extenderá a las construcciones y mejoras de los ocupantes de viviendas de interés social.

Se presume que hay tolerancia del propietario en cualquiera de los siguientes eventos:

- a- Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con éste la ocupación del inmueble por terceros;
- b- Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias necesarias para recuperar la posesión de su inmueble, o no haya presentado las denuncias penales correspondientes, o no haya cumplido oportunamente con todos sus deberes procesales;
- c- Cuando el propietario, sin ser el vendedor o prometente vendedor, reciba directa o indirectamente el producto total o parcial del precio que paguen los ocupantes;
- d- Cuando el promotor sea apoderado, corredor o administrador del propietario del inmueble, o socio o accionista de la persona jurídica propietaria del mismo.

ARTICULO 95. Los compradores de viviendas de interés social que estén ocupando las mismas no estarán obligados a pagar el saldo del precio pendiente de pago a su vendedor ni suma alguna por cualquier otro concepto mientras éste no efectúe las obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, vías, y suministre los servicios públicos que exijan las autoridades locales. Además, tendrán derecho a retener sus viviendas para asegurar la ejecución de las obras y el suministro de los servicios.

ARTICULO 96. Son organizaciones populares de vivienda aquellas que han sido constituidas y

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

reconocidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

ARTICULO 97. Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en términos previstos por la Ley.

ARTICULO 98. Las organizaciones deberán ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes en el Municipio.

ARTICULO 99. En el Municipio de Tibacuy solo se permitirán desarrollos de vivienda de interés social que cumplan con los requisitos señalados en los Artículos contenidos en éste Capítulo y los determinados por el INURBE.

ARTICULO 100. La oficina de Planeación estudiara la solicitud, la localización, la documentación y verificaran el cumplimiento de las normas y de dichos requisitos.

ARTICULO 101 . Defínase el predio no. 000-01-0001-0168-000, casco urbano , municipio de tibacuy, para un proyecto de vivienda de interés social administrado por el municipio. Este proyecto se encuentra ubicado en la KRA 5ª con CALLE 5ª.

ARTICULO 102. Defínase el predio no. 00-01-006-0113 - 000 proyecto Asoviquin, centro poblado de Cumaca, para un proyecto de vivienda de interés social. Este proyecto se encuentra ubicado sobre la DIAGONAL 3ª.

ARTICULO 103. Defínase el predio no. 00-02-0001-0308-000 proyecto de vivienda de bateas , centro poblado de bateas, para un proyecto de vivienda de interés social. el cual debe presentarse como un plan parcial de vivienda debido a sus influencias ambientales.

ARTICULO 104. La Alcaldía Municipal, previo estudio de la Oficina de Planeación Municipal, determinará mediante Resolución el grupo de clasificación correspondientes a actividades no especificadas en la presente normativa, así mismo se prohibirá cualquier uso del suelo urbano que se considere nocivo para la conservación del medio ambiente, la seguridad social, la moral y la salud.

ARTICULO 105. **MEJORAMIENTO INTEGRAL** Concepto: Este programa articula acciones en las infraestructuras básicas y en las dotaciones de equipamientos y espacios públicos de los tejidos residenciales en proceso de legalización. Incluye acciones de legalización y mejoramiento de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad, equipamientos, condiciones ambientales generales de los asentamientos y de las viviendas individuales.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

2. ZONAS URBANAS COMERCIALES (ZUC)

ARTICULO 106. DEFINICIÓN DE ZONAS URBANAS COMERCIALES (ZUC)

Zonas en las que se permite como uso principal las actividades de comercio en donde existen aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos o servicios y que para este Acuerdo se determinan de la siguiente manera:

1. AREAS COMERCIALES TIPO 1 (C-1)
2. USOS CONDICIONADOS DE COMERCIO TIPO 3 (C-3)
3. ZONAS URBANAS DE USO COMERCIAL CON PREDOMINIO DE VIVIENDA (ZUC-V)

ARTICULO 107 . 1. AREAS COMERCIALES TIPO 1 (C-1) Definición: Es aquel comercio que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrial. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción mayor a 60 m²; su ubicación se encuentra definida dentro del plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano (**Ver plano No 13**)

Usos principales:	Comercio tipo 1
Usos complementarios:	vivienda unifamiliar
Usos condicionados:	Institucional 1
Area mínima local:	15 M2 servicios públicos básicos Independientes

Para la definición de las normas urbanísticas, en cada uno de los casos, se deberán tener en cuenta las determinadas para las áreas de desarrollo habitacional en la respectiva densidad donde ubique el proyecto.

Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades:

1.1. Venta de Bienes
A. PARA LA VENTA AL DETAL DE ARTÍCULOS Y COMESTIBLES DE PRIMERA NECESIDAD: FRUTAS, PAN, VÍVERES, BEBIDAS, PERIÓDICOS, CAFETERÍA, RESTAURANTES PEQUEÑOS ÁCTEOS, CARNES, SALSAMENTARIAS, RANCHO, LICORES (SIN CONSUMO), TIENDAS.
B. VENTA DE ARTÍCULOS DE CONSUMO DOMÉSTICO: DROGUERÍAS, PAPELERÍAS MISCELÁNEAS.
C. ELABORACIÓN CASERA DE ALIMENTOS: GALLETAS, PONQUÉS, AREQUIPES, COCADAS, DULCES, PAN CASERO, AREPAS, TAMALES.
1.2. Venta de Servicios
b. VENTA DE SERVICIOS PERSONALES: SASTRERÍAS, MODISTERÍAS, PELUQUERÍAS, SALONES DE BELLEZA, REMONTADORAS DE CALZADO.
c. Servicios técnicos y profesionales:, TURISMO, estudios de profesionales, odontológicos, veterinarios.

ARTICULO 108. CASCO URBANO DE TIBACUY: El Comercio tipo 1 (C-1) se encuentra ubicado en la mayor parte del casco urbano pues no se encuentra un comercio especializado. Su ubicación principal se encuentra sobre la KRA 3^a entre CALLE 4^a Y CALLE 5^a Y LA CALLE 5^a ENTRE LA KRA 2^a KRA 4^a.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 109. CENTRO POBLADO DE CUMACA :El Comercio tipo 1 (C) se encuentra ubicado básicamente sobre LA CALLE 3ª.

2.2. COMERCIO TIPO 2 (C-2)

Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna.

Pertenecen a este grupo los locales con áreas mayores a 60 m2. Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por separado.

A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

1. **ALMACENES EN GENERAL AL DETAL:** ROPA, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marquerías, electrodomésticos, **ZAPATERÍAS**, joyerías, artesanías, **ARTÍCULOS VETERINARIOS**, artículos deportivos, plásticos, ferretería, compra ventas, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos.
2. **OFICINAS:** BANCOS Y CORPORACIONES FINANCIERAS, CONSULTORIOS MÉDICOS Y DENTALES, VETERINARIAS, ÓPTICAS.
3. **ALIMENTACIÓN:** RESTAURANTES, ASADEROS, PIQUETEADEROS, CAFÉS.
4. Turismo: hoteles, albergues, hospedajes.
5. **MERCADOS.**
6. Academias y centros de enseñanza: belleza, artes marciales, fisico culturismo, corte y confección.
7. Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos y maquinaria, artículos agropecuarios, lavanderías, litografías, laboratorios.
8. Parqueaderos.

ARTICULO 110. Actualmente el comercio tipo 2 está representado en los talleres (proyecto mimbre), restaurantes, miscelaneas, mercados, ferretería,etc que se encuentran ubicados en la CALLE 5 Y 6 , KRA 6, Y EN LA KRA 3ª. SE PROYECTA POR LA MISMA ZONA COMO EJE DE COMERCIO EN EL CASCO URBANO DE TIBACUY.

2. **USOS CONDICIONADOS DE COMERCIO TIPO 3 (C-3)** Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial:

VENTA DE BIENES:

1. **SERVICIO AUTOMOTRIZ;** TALLERES, servitecas, talleres eléctricos, lavaautos, **PINTURA Y LATONERÍA**, ESTACIONES DE SERVICIO (CON PERMISO ESPECIAL DE LA OFICINA DE

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PLANEACIÓN

2. B. Venta y exhibición de vehículos y maquinaria
3. Venta de muebles
4. Grandes bodegas de almacenamiento y deposito.
5. Graneros
6. **ORNAMENTACIÓN**, chatarrerías, reciclaje. (Con permiso especial de la Oficina de Planeación)

VENTA DE SERVICIOS:

- (a) **CANCHAS DE TEJO**
- (b) Funerarias, **SALAS DE VELACIÓN**.
- (c) **CEMENTERIOS**.
- (d) Recreativos: cines, **TABERNAS, JUEGOS DE MESA, BILLARES, DISCOTECAS**.
- (e) **GRILLES, BARES, CANTINAS**.
- (f) **CASAS DE LENOCINIO, striptease. TENIENDO EN CUENTA PARA TAL FIN LO FALLADO EN LA TUTELA 005 DE 1998 DEL JUZGADO SEGUNDO PENAL MUNICIPAL.**
- (g) Moteles, estaderos, amoblados y similares, según reglamentación Nacional.
- (h) **GALLERAS**, Hipódromos, Kartódromos, Autódromos.

ARTICULO 111. EL COMERCIO TIPO 3 (C-3) Se encuentran localizados en el CASCO URBANO DE TIBACUY en las siguientes direcciones:

Sobre la kra 3ª con calle 4ª y kra 1ª con calle 4ª y la calle 6ª con diagonal 5ª .

ARTICULO 112. EL COMERCIO TIPO 3 (C-3) se encuentra ubicado en el CENTRO POBLADO DE CUMACA básicamente sobre la calle 3ª con kra 6ª .

ARTICULO 113. Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, tapizado, pinturas o similares, deberá cumplir las siguientes normas mínimas para obtener licencia de funcionamiento:

A. NORMAS ESPECIALES PARA TALLERES

1. Contar con un sistema de recolección y disposición de residuos de grasas, aceites, combustibles, sin verterlos al alcantarillado sanitario o de aguas lluvias. Además se dispondrán trampas de grasa en los vertederos o desagües.
2. Disponer de servicios sanitarios higiénicos eficientes y suficientes para los trabajadores. Un servicio completo (orinal, lavamanos e inodoro por cada diez (10) operarios o trabajadores.
3. El predio ocupado debe contar con muros de cerramiento con altura mínima de tres punto cincuenta (3.50 m) metros, dándole tratamiento de acabado a la fachada.
4. El predio debe contar con un área libre adecuada. Estos parámetros setán acordados por la oficina de planeación,
5. Ningún taller, podrá laborar antes de las siete de la mañana (7:00 a.m.), ni después de las siete de la noche (7:00 p.m.). Esta disposición se extiende a toda actividad industrial o artesanal que

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Sople y los Planos Generales.”

6. Todo taller donde se almacene o utilicen combustibles, deberá cumplir con las disposiciones vigentes, además estar sujeto a la inspección, vigilancia y control del Cuerpo de Bomberos de la ciudad, el cual indicará lo referente al número y lugar de ubicación de los extinguidores, demás requerimientos y aplicará su reglamento.
7. Ningún taller, pequeña industria o artesanía, podrá extender su área de trabajo a la vía espacio público.
8. Los pisos de talleres mecánicos o similares deberán ser pavimentados y con desagües.
9. Los talleres existentes actualmente en el área urbana, deberán ajustarse a estas normas. La oficina de Planeación les dará un plazo prudencial para efectuar las obras necesarias.
10. Al local se le deberá acondicionar aislamiento acústico.
11. Se aclara que el uso se permitirá cuando no ocasione molestias o problemas a los vecinos tales como: ruidos, polvo, olores, vibraciones, etc.

B. NORMAS ESPECIALES PARA SALAS DE VELACION

- I. DEFINICIÓN: Se entiende por servicio de Salas de Velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos.
- a. Es competencia de la Oficina de Planeación expedir el certificado de ubicación y aprobar la construcción de las edificaciones destinadas a este uso, previo cumplimiento de los requisitos que a continuación se establecen.
 - b. Los servicios de las salas de velación podrán ubicarse como uso restringido en la Zona de Actividad múltiple.
 - c. También será uso restringido, pero podrán admitirse: Salas de velación como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando haga parte integral el complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos.
 - d. Distancia mínima de cien metros (100 M) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que este ubicada una de estas instituciones.
 - e. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a viviendas, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.
 - f. Los accesos no podrán ubicarse dando frente a vías principales. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte de la Oficina de Planeación que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahías, para evitar conflictos viales.
 - g. No colindar con propiedades destinadas al uso residencial.
 - h. La colindancia con las propiedades anunciadas anteriormente será estudio específico por parte de la Oficina de Planeación en los casos en que hacia el costado colindante se localicen actividades complementarias al servicio en áreas construidas para locales, parqueaderos, etc., en un frente menor de veinte metros (20 M), para permitir un aislamiento entre el servicio de las salas y la propiedad con uso residencial.
 - i. No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 M) con relación a otra ya en funcionamiento.

C. Requisitos para las construcciones: Las construcciones destinadas a salas de deberán cumplir con los siguientes requisitos:

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

1. Área mínima construida de cien metros cuadrados (80 M2) por cada sala de velación la cual debe distribuirse en los siguientes espacios: zona común, zona familiar (para ubicación del férétero, mínima de quince metros cuadrados (15 M2).
2. Debe estar provista de servicios sanitarios independientes para damas y caballeros, en proporción suficiente al número de salas, con mínimo de dos (2) unidades completas para damas y una (1) para caballeros por cada sala. En caso de disponerse en un sitio unificado para todas las salas deberá mantenerse la relación.
3. En el caso que se plantee un acceso común para dos (2) o más salas de velación se deberán disponer de zonas de circulación de tres metros (3 M) de ancho o más dependiendo del número de estas, y las circulaciones deberán tener iluminación y ventilación directa de patios o del exterior.
4. Debe cumplir los requisitos mínimos sobre iluminación, ventilación, patios, retiros, etc. La iluminación y ventilación de los espacios correspondientes a las salas debe ser directa de patios, vacíos o al exterior.
5. Deben estar provistas de las dotaciones higiénicas mínimas para la preparación y consumo de alimentos ligeros o bebidas no alcohólicas.
6. Disponer de oficina de administración y botiquín para primeros auxilios.
7. Cuando se trate de servicios de salas de velación anexo al templo que está ubicado en zona residencial, el número de parqueaderos dependerá del sector donde se ubique. Si el templo tiene solución de parqueaderos estos se utilizarán para tal fin.
8. Disposiciones para su funcionamiento: La obtención de la licencia de funcionamiento de demás procedimientos relativos a esta, se regirá por lo dispuesto en el Código de Policía se tramitarán ante le Secretaría de Gobierno Municipal y las otras entidades competentes.

PARÁGRAFO 1: Por ser uso restringido, La Oficina de Planeación hará un análisis de cada caso, y podrá hacer exigencias adicionales a las que se establecen en esta sección.

PARÁGRAFO 2: Cuando la localización de servicio, genere quejas de vecinos debidamente comprobadas, La Oficina de Planeación estudiará el caso y podrá hacer exigencias adicionales a las cuales deberán acogerse como requisito previo para tramitar la renovación de la licencia de funcionamiento.

C). NORMAS PARA DISCOTECAS, BARES, CANTINAS, GRILLES, FUENTES DE SODA

Para el funcionamiento de discotecas, bares, cantinas, grilles, fuentes de soda, dentro del municipio de Tibacuy se deberá cumplir con lo establecido en la Resolución Número 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, de igual manera todos deberán contar con aislamiento acústico debidamente aprobado por la entidad ambiental correspondiente.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

D) **CASAS DE LENOCINIO O ZONAS DE TOLERANCIA:**

Para la ubicación de las casas de lenocinio o zonas de tolerancia se deberán tener en cuenta las siguientes determinantes:

1) Que el establecimiento destinado para esta actividad no esté ubicado en área de:

Plazas
Carreteras
Vías principales
Parques
Oficinas públicas
Zonas residenciales

2) A una distancia mínima de quinientos (500) metros de:

Los templos destinados al culto
Establecimientos de educación
Hospitales
Clínicas
Puestos de salud
Asilos
Cuarteles
Cárceles
Fábricas
Establecimientos comerciales
Jardines infantiles
Sala cunas.

Para esta clasificación se tendrán en cuenta los siguientes negocios:

Grilles
Whiskerías
Coreográficos
Casas de lenocinio

Todos aquellos que realicen esta actividad.

Para el funcionamiento de casas de lenocinio o zonas de tolerancia deberán cumplir los requisitos exigidos mediante el Decreto 1889 de julio 21 de 1986, (Código de Policía de Cundinamarca) en su Título IV, capítulo I, Artículos 141 al 152 y demás normas concordantes.

ARTICULO 114. Teniendo en cuenta la normatividad para zonas de lenocinio o tolerancia se llevará a cabo la reubicación a CORTO PLAZO. Se definirá la ubicación mediante concertación con los afectados.

ARTICULO 115. ZONAS URBANAS DE USO COMERCIAL CON PREDOMINIO DE VIVIENDA (ZUC-V) : Son aquellas en las cuales predomina el uso residencial con características especiales, de uso comercial de tipo C-1(tiendas, misceláneas etc).

3) USOS INDUSTRIALES

3.1. INDUSTRIA TIPO 1

Hace referencia a establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial; no producen incomodidades en el tráfico, no generan mayores impactos ambientales, ni requieren mas de 15 Kw para la operación de sus maquinarias, y no ocupan más de 5 empleados.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Figuran entre otras los siguientes:

- A. PANADERÍAS
- B. ZAPATERÍAS
- C. ARTESANÍAS
- D) SASTRERÍAS

ARTICULO 116. La ubicación será acordada con la Oficina de Planeación teniendo en cuenta la normatividad vigente.

3.2. INDUSTRIA TIPO 2

Es aquella que produce mayores impactos urbanos y genera una mayor contaminación a la atmósfera y a las aguas; trabaja con productos inflamables, producen polvo y generan ruido por encima de los 65 decibeles. De ninguna manera se permitirá que estas actividades usufructúen el espacio público para su funcionamiento, por lo que requiere instalaciones especiales y una localización especial.

Figuran entre otras:

- A) CARPINTERÍAS.
- B) EBANISTERÍAS
- C) ASERRADEROS
- D) FÁBRICAS MENORES DE ALIMENTOS Y TEXTILES.
- E) TALLERES DE METALMECÁNICA Y ORNAMENTACIÓN.
- F) Fabrica de Acrílicos y Plásticos.

ARTICULO 117. La ubicación será acordada con la Oficina de Planeación teniendo en cuenta la normatividad vigente.

3.3. INDUSTRIA TIPO 3

Son las industrias que por su magnitud y por el grado de impactos que generan, requieren de una localización particular, una infraestructura especial y áreas de aislamiento ambiental respecto a las demás construcciones para no generar molestias. Requieren de un concepto especial de la oficina de planeación para su localización, diseño, estructura física y manejo de impactos ambientales y urbanos. Deben ceñirse a patrones de producción limpios y deben contar con las respectivas licencias ambientales, emitidas por la CAR o la correspondiente autoridad ambiental.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- Entre este tipo de industrias aparecen las siguientes:
- A) Fábrica de baldosines, prefabricados de concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.
 - B) FÁBRICA DE ASFALTO
 - C) Fábrica de ladrillo, tejas y materiales de cerámica.
 - D) Fábrica de alimentos concentrados para animales.
 - E) SILOS DE SECAMIENTO
 - F) Tostadoras
 - G) En general industrias con alta producción de ruidos, olores, aguas residuales, residuos sólidos y todo tipo de gases tóxicos.
 - H) OTRAS QUE A JUICIO DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MEREZCAN ESTE TRATAMIENTO.

ARTICULO 118 . La ubicación será acordada con la Oficina de Planeación teniendo en cuenta la normatividad vigente.

3.4 USOS CONDICIONADOS DE INDUSTRIA TIPO 3 (C-3)

A. ESTACIONES DE SERVICIO Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLE:

Los proyectos para la construcción de estaciones de servicios deberán cumplir los requisitos exigidos por el Ministerio de Minas y Energía, mediante su Decreto Ley 1521 de Agosto 04 de 1998 y demás normas concordantes.

B. EXPENDIOS DE GAS

En atención al principio de precaución, queda condicionada la actividad de expendio para la venta de gas en cilindros, dentro de zonas residenciales, institucionales, recreativas, culturales y deportivas, obedeciendo su ubicación a las restricciones de uso.

Para las zonas permitidas se tendrá en cuenta lo establecido la Ley 142 de 1994, de la Superintendencia de Servicios Públicos, Resolución 074 de 1996 de la Comisión de Regulación de Energía y Gas CREG y la Resolución 80505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía, por la cual se reglamenta el expendio, manejo y distribución del gas propano.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 119. La ubicación será acordada con la Oficina de Planeación teniendo en cuenta la normatividad vigente.

4. ZONAS URBANAS INSTITUCIONALES (ZUI) :

ARTICULO 120. ZONAS URBANAS INSTITUCIONALES (ZUI) : Definición: Se definen como Áreas de Actividad institucional y de servicio a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de las instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental, regional o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y /o Judicial; también se asumen como tal algunos equipamientos manejados por particulares pero dedicados a la prestación de servicios de alcance social.

Son aquellas con fines administrativos, institucionales ó de utilidad pública (Hoteles, puestos de salud, colegios, parques, campos deportivos, escuelas y similares).

ARTICULO 121. INSTITUCIONAL TIPO 1 Se definen como tal los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.

Este grupo esta conformado entre otros por las siguientes actividades:

- A) Educacional: escuelas primarias.
- B) Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.
- C) Comunes y culturales: centros comunales, bibliotecas.
- D) Recreativos: Parques, juegos infantiles, zonas verdes, plazoletas.

ARTICULO 122. INSTITUCIONAL TIPO 2 Hace referencia a establecimientos con cubrimiento de toda la municipalidad, que por su magnitud o actividad, produce impactos urbanos o en el carácter de la zona.

1. Esta conformado entre otros por los siguientes:
2. Educacional: institutos secundarios y de educación especializada.
3. Recreativos: centros deportivos.
4. Administrativos: instituciones para la administración pública y judicial.
5. Culto: capillas, iglesias.
6. Cárcel Municipal

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 123. INSTITUCIONAL TIPO 3 Se refiere a establecimientos considerados únicos en el casco urbano, debido a la magnitud de sus impactos, requieren de estudios específicos y de la aprobación de la oficina de planeación municipal, que definirá los tratamientos para cada caso.

Figuran entre otros los siguientes:

1. Educativa: institutos de educación tecnológica.
2. Recreativos: Parque recreativos, coliseos, plazas de toros
3. Cementerios.
4. Mercadeo y abastecimiento: plazas de ferias y de mercado.
5. Terminales de transporte
6. Seguridad: puestos de policía: (se recomienda su localización en lugares alejados de las viviendas)

ARTICULO 124. USOS CONDICIONADOS DE INSTITUCIONAL TIPO 3 (C-3)

A) CEMENTERIOS CON BÓVEDAS Y JARDINES – CEMENTERIOS Criterios para su localización.

La Oficina de Planeación será la encargada de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios, previo análisis y motivación debidamente sustentada. Cubrimiento de toda la municipalidad, que por su magnitud o actividad, produce impactos urbanos o en el carácter de la zona.

Esta conformado entre otros por los siguientes:

- A) Educativa: institutos secundarios y de educación especializada.
- B) Recreativos: centros deportivos.
- C) Administrativos: instituciones para la administración pública y judicial.
- D) Culto: capillas, iglesias.
- E) Cárcel Municipal

ARTICULO 125. INSTITUCIONAL TIPO 3 Se refiere a establecimientos considerados únicos en el casco urbano, debido a la magnitud de sus impactos, requieren de estudios específicos y de la aprobación de la oficina de planeación municipal, que definirá los tratamientos para cada caso.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Figuran entre otros los siguientes:

- A) Educativa: institutos de educación tecnológica.
- D) Recreativos: Parque recreativos, coliseos, plazas de toros
- C) Cementerios.
- D) Mercadeo y abastecimiento: plazas de ferias y de mercado.
- E) Terminales de transporte
- F) Seguridad: puestos de policía: (se recomienda su localización en lugares alejados de las viviendas)

ARTICULO 126. USOS CONDICIONADOS DE INSTITUCIONAL TIPO 3 (C-3)

A) CEMENTERIOS CON BÓVEDAS Y JARDINES – CEMENTERIOS Criterios para su localización.
La Oficina de Planeación será la encargada de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios, previo análisis y motivación debidamente sustentada.
viales de mayor jerarquía.

PARAGRAFO 1. EL TERMINAL DE TRANSPORTE SE SOMETERAN A PLAN PARCIAL PARA DETERMINAR SU UBICACIÓN.

2. MATADERO: La Administración Municipal gestionará ante la Gobernación de Cundinamarca y la Corporación Autónoma Regional CAR, recursos para la adecuación y dotación de instalaciones del Matadero Municipal. El Matadero municipal se administrará dentro de un plan de Manejo Ambiental de Acuerdo a las directrices de la CAR, con el fin de mitigar la problemática causada por su ubicación.

2.1. NORMATIVIDAD DEL MATADERO Los mataderos deben ubicarse y construirse en zonas que tengan las siguientes características:

Areas rurales o periferia del casco urbano, alejados de los sectores residenciales.

Próximos a las vías provenientes de la zona ganadera o plaza de ferias que suministren las reses y cercanas a las vías principales que permitan la distribución del producto.

En zonas donde los desagües y desperdicios sean fácilmente eliminables.

Deben ser terrenos que permitan el drenaje de aguas lluvias en forma natural o artificial.

Zonas arborizadas que purifiquen el ambiente y protejan contra los rayos solares.

Sitios aislados de cualquier tipo de insalubridad; alejados de industrias que produzcan olores o cualquier tipo de contaminación.

Lugares con suministro adecuado de agua potable.

No deben existir en sus inmediaciones construcciones ajenas a la actividad propia del establecimiento.

Se recomienda localizar los mataderos en zonas aledañas a las plazas de ferias, siempre y cuando se garantice un estricto control sanitario que evite los riesgos de contaminación mutua.

La topografía del terreno debe ser plana o ligeramente inclinada, de manera que permita una rápida evacuación de los desechos.

3. PLAZA DE MERCADO: La Administración Municipal adelantará los procesos de construcción de Plaza de mercado, recuperación de espacio público y reubicación de los vendedores estacionarios. Se llevará

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

a cabo un PLAN PARCIAL que determinará la ubicación y dimensión dependiendo de la necesidades municipales.

3.1. **NORMATIVIDAD DE LA PLAZA DE MERCADO** Las plazas deben ser localizadas, teniendo en cuenta la población que tienen que cubrir. Por otra parte, debe analizarse que el área tenga condiciones higiénicas adecuadas y cuente con los diferentes servicios públicos.

4. **CENTRO DE ACOPIO:** Adecuación y terminación de los centros de acopio existentes en el municipio.

4.1. **NORMATIVIDAD DEL CENTRO DE ACOPIO:** Los centros de acopio deben ser localizados, teniendo en cuenta la población que tienen que cubrir. Por otra parte, debe analizarse que el área tenga condiciones higiénicas adecuadas y cuente con los diferentes servicios públicos.

5. **CEMENTERIO:** En el Municipio se encuentra ubicado en:

1. Tibacuy en un predio aledaño al casco urbano, el cual deberá ajustarse a la normatividad de manejo ambiental pertinente teniendo en cuenta su ubicación.

2. Cumaca a 700 mts del Casco Urbano, el cual deberá ajustarse a la normatividad de manejo ambiental pertinente teniendo en cuenta su ubicación.

Dadas sus características físicas e higiénicas y sus repercusiones sociológicas, se ha convertido en un uso indeseable.

La tendencia actual es ubicar los parques cementerios en áreas suburbanas, de uso predominantemente agrícola o industrial o vecino a extensas áreas públicas, de uso o destinación futura para protección o servicios generales.

De igual forma, la ubicación debe tener en cuenta la presencia de vías de acceso, en lo posible, vías libres, de la influencia de tránsito pesado y rápido. Por esta razón es recomendable que el frente mínimo de éstos lotes sobre la vía principal sea de 200 metros, para evitar la congestión de tránsito. Se recomienda además, no localizar los parques cementerios en áreas cercanas a fuentes de aprovisionamiento de agua. Se deben localizar en la periferia de la zona urbana o de expansión urbana, a distancia prudencial de las áreas residenciales y con un cinturón verde perimetral de 5 (cinco) metros de ancho.

5.1. **NORMATIVIDAD DEL CEMENTERIO:** normas sobre aspectos físico- constructivos (DNP 1982):

La distancia máxima con relación al casco urbano debe ser de cinco kilómetros.

El aislamiento perimetral con relación a construcciones vecinas debe ser mayor de 30 metros y tener zonas arborizadas.

Se deben ubicar fuera del núcleo habitacional, hacia abajo y a sotavento, en un lugar soleado.

El terreno debe ser plano o levemente ondulado, con pendientes inferiores al 15 % en todos los casos.

Los suelos deben ser fácilmente excavables, de arcilla o arena o similar. El terreno no debe estar expuesto a hundimiento o inundaciones

La profundidad del agua subterránea (nivel freático) debe ser mayor a 2.5 metros.

6. **RELLENO SANITARIO / BOTADEROS / PLANTAS DE RECICLAJE** Esta Supeditado a un PLAN PARCIAL para determinar el plan de manejo según las directrices de la CAR.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

6.1. **NORMATIVIDAD DE 6. RELLENO SANITARIO / BOTADEROS / PLANTAS DE RECICLAJE**
Esta Supeditado a un PLAN PARCIAL para determinar el plan de manejo según las directrices de la CAR.

Es importante identificar la localización y extensión, la vida útil, las vías de acceso y los impactos sobre el área de influencia, principalmente.

Los suelos donde se localice deben poseer ciertas características para no contaminar aguas subterráneas, ni deteriorar zonas útiles para cultivo.

Algunos factores para tener en cuenta para la localización:

Decidir la cantidad de terreno necesario para la disposición de los residuos, con base en criterios tales como: crecimiento de la población, producción de basura, periodo de diseño, etc.

Asignar una zona de fácil acceso y preferentemente en las inmediaciones de la ciudad.

Procurar que el emplazamiento sea estética e higiénicamente compatible con el medio ambiente.

Buscar que la tierra del sitio sea la indicada para servir como cubrimiento. La mezcla ideal es 50% de arena y 50% de arcilla o limo.

En caso de Planta de reciclaje, realizar todo lo inherente a este sistema, como capacitación empresarial a la persona natural o jurídica que lo administre, a la comunidad, a la administración Municipal.

Distancia no menor a un (1) kilómetro del casco urbano y ojalá no mayor de cinco (5) kilómetros.

ARTICULO 127. EQUIPAMENTOS DE SALUD Y EDUCACION Se define como equipamientos a las construcciones fundamentales que conforman la estructura y los puntos importantes, cuya existencia condiciona el buen funcionamiento y desarrollo global e integral de la zona y sus habitantes. Los equipamientos de salud y educación son de uso institucional.

Los programas, proyectos y disposiciones sobre el equipamiento en Salud, Educación, Cultura, Bienestar Social, Recreación y Deporte, corresponden a lo expresado en el Documento Técnico de Soporte.

ARTICULO 128. Adóptese la normatividad según las directrices de planeación Nacional y Planeación Municipal adaptándolos según las características particulares y ubicación en el Municipio.

Sección 4 . VALORACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO:

ARTICULO 129. VALORACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Concepto:
Este programa incluye la definición de normas particulares para cada uno de los inmuebles identificados en el EOT, incentivos a los propietarios para su conservación y acciones de mejoramiento general.

Objetivos:

Incorporar las zonas patrimoniales como componentes estructurales del Modelo de Ordenamiento, con el fin de guiar el ordenamiento de actividades y lugares urbanos.

Cualificar las zonas patrimoniales como zonas de prestigio, reconocidas por el municipio.

Incorporar paulatinamente los bienes patrimoniales culturales en el mercado inmobiliario, conservando su autenticidad y diversidad frente a otros bienes.

ARTICULO 130. Dentro de las zonas de protección del patrimonio se encuentran las siguientes:

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- Haciendas Cafeteras
- Escuela San Juan Bosco
- La Iglesia “SANTA LUCIA “de Tibacuy y la iglesia de “LA MILAGROSA” de Cumaca.

CAPITULO 4
LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y OBRAS DE URBANISMO, CERTIFICADOS DE
USOS DEL SUELO Y SANCIONES URBANISTICAS

SECCIÓN 1. LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y OBRAS DE URBANISMO, CERTIFICADOS DE USOS DEL SUELO Y SANCIONES URBANISTICAS

ARTICULO 131. Adóptese la normatividad relacionada en el DECRETO 1052 SOBRE APLICACIÓN DE LICENCIAS.

ARTICULO 132. A continuación se relacionan normas de importancia dirigida a la legalización de urbanizaciones por medio de licencia la cual se define como el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. Esta normatividad se presenta mediante los siguientes ítem.

1. **OBLIGATORIEDAD:** Toda construcción individual, ampliación, modificación, adecuación, reparación, demolición, urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana, suburbanos y rurales, loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelos, ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento, unidades inmobiliarias cerradas e industrias que se pretendan adelantar en el Municipio de Tibacuy, requerirán previamente LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE OBRAS DE URBANISMO, USO DEL SUELO según el caso, expedida por el Municipio.

Los trámites correspondientes a la obtención de las licencias o permisos para las actividades, deberán realizarse ante la oficina de Planeación Municipal.

El concepto o permiso de uso del suelo para establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios, será expedido por la Oficina de Planeación Municipal.

Las resoluciones sobre solicitudes de las Licencias serán notificadas personalmente a los vecinos y publicadas por un medio de comunicación hablado o escrito por cuenta del interesado; la resolución como acto administrativo es susceptible de los recursos de la vía gubernativa que señale la ley.

Las solicitudes para licencias de construcción deberán ser presentadas por los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud o delegar en un profesional (Ingeniero, Arquitecto o Maestro de obra si la obra es menor de 50 metros cuadrados)

2. CLASES DE LICENCIAS: Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.
 - 2.1 LICENCIAS 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 Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio. 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 están sujetas a prórrogas y modificaciones.
3. 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. 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 prórrogas y modificaciones.

4. DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA: Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud. En caso de poseedor, documento de compraventa con firmas registradas ante notaría.

Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditar la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.

Copia del recibo de pago del Impuesto predial que acredite Paz y Salvo y en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.

La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por este beneficio.

La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del anterior párrafo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición; el destino de uso expedido por la entidad encargada de velar por el

cumplimiento de las normas sobre patrimonio existente en el municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de la solicitud.

5. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO: Cuando se trate de licencias de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 párrafo anterior, deben acompañarse;

Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto o Ingeniero, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.

Certificación expedida por la autoridad o autoridades competentes, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

6. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo noveno del presente acuerdo, deberán acompañarse;

Tres (3) juegos de planos de los diseños estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para tal fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

7. EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES. De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 4000 de 1997, las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

8. MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO: En el evento en el que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los previstos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 Del título 111 de la Ley 400 de 1997.

Revisión de los diseños: Las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en la oficina municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la oficina encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados anteriormente. En este caso, quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismo resistentes vigentes.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni tener relación laboral con éste.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de la normas sismo resistentes vigentes.

Del Proyecto Arquitectónico: En concordancia con las normas expedidas, el interesado procederá a elaborar el Proyecto arquitectónico el cual incluirá como mínimo los siguientes documentos y planos:

Plano de localización general a escala 1:1000, en el cual se aprecie la ubicación o implantación de la vivienda con respecto al predio, los aislamientos exteriores, posteriores, o laterales si fuera el caso, indicando además los usos de los predios contiguos y las vías más próximas.

Plantas de distribución general escala 1:50 debidamente acotados.

Cortes longitudinales y transversales incluyendo perfil con la vía más próxima escala 1:50.

Fachada principal, posterior y lateral si fuere el caso. Escala 1:50

Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas. Escala 1:50.

Diseño estructural de la vivienda en concordancia con las normas sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud.

Los planos en su presentación deberán incluir rótulo en el que se identifique:

Nombre del proyecto

Nombre del propietario y cédula de ciudadanía

Nombre y matrícula del profesional o maestro de obra responsable

Dirección y ubicación del predio.

Número del plano y /o planos

Fecha de realización del proyecto.

Cuadro de áreas indicando el área en metros y su valor porcentual así: área del lote, área ocupada, área libre, área de vías, zonas verdes.

Presupuesto de la obra

9. LIQUIDACIÓN DE LOS IMPUESTOS CORRESPONDIENTES: La oficina de planeación Municipal, evaluará y verificará la información y el proyecto presentado, liquidará los impuestos correspondientes tales como la aprobación de planos, delineación, construcción y ocupación de vías, con base en los Acuerdos municipales adoptados para tales fines e informará al interesado sobre el valor a pagar por estos conceptos.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Pago de los impuestos: El interesado efectuará los pagos correspondientes, las correcciones o ajustes al proyecto, si los hubiere y presentará a la oficina de planeación los correspondientes comprobantes.

10. **TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA:** El municipio de Tibacuy por intermedio de la oficina de planeación tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de las licencias de urbanización y construcción, y de treinta (30) para las licencias de uso o funcionamiento contados desde la fecha de la solicitud.

PARAGRAFO 1: 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 ameriten.

PARAGRAFO 2: Vencidos los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención a las normas que regulen la actividad.

11. **CONTENIDO DE LA LICENCIA:** La licencia contendrá:

- Vigencia
- Características básicas del proyecto, según la información suministrada.
- Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
- Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
- El acto que resuelve sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

12. **VIGENCIA Y PRÓRROGAS DE LAS LICENCIAS:** Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se demuestre la iniciación de la obra.

En el evento que la obra no alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos previstos anteriormente podrán ser prorrogables siempre y cuando se demuestre dicha circunstancia.

13. **DIRECCIÓN DE OBRAS:** Toda construcción deberá estar bajo la dirección inmediata de un ingeniero o arquitecto que requiere la inscripción previa en la oficina de planeación municipal así como también las Empresas Constructoras y/o urbanizadoras. Para obras con un área de construcción inferior a 50 metros cuadrados, se aceptará la dirección por parte de un técnico o maestro de obra debidamente inscrito y de idoneidad comprobada y a los cuales se les concederá el respectivo carnet.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

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

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 derive para los funcionarios que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

14. **LEGALIZACIÓN DE URBANIZACIONES Y BARRIOS:** Corresponde exclusivamente a la administración municipal, legalizar, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones y barrios. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad competente del municipio adopta las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación de los planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos. Los barrios, asentamientos o urbanizaciones objeto del proceso de legalización deberá haberse desarrollado y ejecutado, antes del 9 de agosto de 1996.

15. **LICENCIA O PERMISO DE DEMOLICIÓN:** Para la demolición de toda construcción deberá solicitarse el correspondiente permiso o licencia ante la oficina de planeación municipal; y para esto el interesado deberá presentar además de lo establecido en los numerales 1 al 6 del artículo noveno, y artículo undécimo, del presente Acuerdo

16. **DOCUMENTOS PARA PERMISO O LICENCIA DE DEMOLICIÓN**

Carta de solicitud de expedición del permiso o licencia de demolición, explicando el motivo de esta y los planos o proyectos a realizar en el predio.

17. **PLANOS:**

Planos significativos de los procedimientos, medidas de seguridad, cerramientos y demás obras que con motivo de la demolición se deba efectuar.

La oficina de planeación municipal, evaluará y verificará la información suministrada y la confrontará respecto a las normas que establezca el Plan de Desarrollo o plan de desarrollo simplificado y Esquema de ordenamiento territorial, después de lo cual procederá a informar al interesado sobre las observaciones o en su defecto la aprobación de las demoliciones y los derechos o impuestos a que haya lugar.

Las demoliciones ubicadas en área de conservación, previamente establecidas en el plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado; se ejecutarán en concordancia según la normatividad vigente, referente a la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico y ambiental.

18. **LICENCIAS O PERMISOS DE AMPLIACIONES, MODIFICACIONES, ADECUACIONES Y REPARACIONES:** para realizar una de estas actividades que signifique el cambio de contexto urbanístico, arquitectónico, ambiental y paisajístico del municipio deberá contar con un permiso o licencia para lo cual el interesado presentará ante la oficina de planeación municipal, además de las establecidas en los numerales del 1 al 6 del artículo de la respectiva documentación.

Según el grado de complejidad de la obra, la solicitud podrá ser elevada por maestro de obra debidamente inscrito y calificado en el registro de contratistas que para tales fines tenga creado el municipio.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

19. REQUISITOS PARA LAS LICENCIAS DE LAS AMPLIACIONES, MODIFICACIONES, ADECUACIONES Y REPARACIONES: Los requisitos son:

El interesado presenta ante la oficina de planeación municipal, la solicitud de normas y requisitos para ejecutar la obra, adjuntando la documentación requerida y además planos de construcción existente escala 1:50, señalando el área de futura ampliación, adecuación o reparación.

La oficina evalúa la información, confronta con las normas del plan de desarrollo para el sector, e informa al interesado sobre la viabilidad, normas y requisitos para el desarrollo o en su defecto la imposibilidad o incompatibilidad del mismo.

El interesado elabora los planos definitivos de obra en concordancia con las normas expedidas por la autoridad municipal, efectúa el pago de impuestos o derechos que haya lugar.

La oficina de planeación municipal, revisa la documentación y el proyecto, luego procede a expedir el permiso y la licencia correspondiente.

Las licencias, permisos o patentes para ampliaciones o demoliciones podrán otorgarse mediante trámites abreviados si el interesado garantiza sus obligaciones a satisfacción de la autoridad competente y manifestara bajo la gravedad de juramento que conoce las normas urbanísticas aplicables y que las cumplirá.

20. REQUISITOS PARA LAS LICENCIAS DE LAS URBANIZACIONES: Toda urbanización que se pretenda adelantar en el municipio de Tibacuy, deberá cumplir con los siguientes trámites y requisitos, además de los establecidos en los numerales 1 al 7 del artículo noveno y el décimo del presente acuerdo.

El titular de la licencia hace su solicitud de uso, normas, y requisitos para urbanizaciones anexando los documentos exigidos.

La oficina de planeación municipal procederá a responder sobre los usos, normas y requisitos exigidos.

21. DOCUMENTOS

Copia de la consulta previa de las normas

Constancia sobre factibilidad de prestación de servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y recolección de basuras, expedidos por las autoridades competentes y para el número de viviendas proyectadas.

Reglamento de la Urbanización

Póliza para garantizar la estabilidad y calidad de las obras a ejecutar, por el 20% del valor de la obra, cubriendo como mínimo 5 años después de terminada la obra.

Minuta de escritura para áreas de cesión al municipio.

Presupuesto detallado del valor de las obras de urbanismo y /o arquitectónicas.

Programa de ejecución de obras de urbanismo (Diagrama de barras)

La oficina de planeación procederá a liquidar los impuestos causados por la construcción como son delineación, construcción, ocupación de espacios públicos y aprobación de planos.

22. PLANOS

Plano general del lote con cuadro de áreas y porcentaje indicado: área total del predio, área de lotes, área de vías, área de zonas verdes y comunales y perfiles de vías.

Indicar en los lotes la ubicación de las viviendas

La oficina de planeación, verificará la información y evaluará el proyecto, solicitará asesoría de las entidades que considere necesario, para la evaluación y análisis del proyecto propuesto. En la parte normativa y de usos del suelo, el municipio podrá solicitar asesoría al D.A.PC.(Departamento Administrativo de Planeación de Cundinamarca), en materia de concesión de aguas, captación de fuentes superficiales o profundas, impacto ambiental, la Corporación Autónoma de Cundinamarca, y en materia de sistemas hidráulicos y sanitarios la asesoría podrá solicitarse a la división de saneamiento ambiental de la Secretaría de Salud de Cundinamarca.

Aprobado el proyecto por la oficina de planeación, el interesado debe ser notificado, para que se presente con la siguiente documentación:

23. **EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA:** La oficina de planeación expedirá en los términos antes descritos, la licencia de urbanización cuando se hayan cumplido la totalidad de los requisitos exigidos en el presente acuerdo y realizará la interventoría y el recibido de las obras de urbanismo y saneamiento.

24. **PROTOCOLIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:** Junto con la escritura de cesión, deberá protocolizarse en una notaría una copia del reglamento interno y una copia del plano definitivo de la urbanización aprobada por la oficina de planeación municipal, una vez registrada esta escritura, la oficina de planeación incluirá este plano en el del municipio, y lo enviará a la oficina de catastro para que dicha oficina realice el desglose de la propiedad urbanizada.

25. **REGLAMENTACIÓN INTERNA DE LAS URBANIZACIONES:** Toda urbanización deberá tener reglamentación interna que transcriba las normas de zonificación correspondiente, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, alturas, aislamientos, proyectos de conjuntos y las demás que no estén comprendidas en el reglamento de zonificación.

Esta reglamentación deberá ser complementada con un plano donde se indique claramente el uso respectivo (vivienda, comercio, industria, zonas verdes, zonas comunales, instituciones, usos públicos, etc) de cada zona el cual será incorporado al plano general de zonificación del casco urbano municipal.

La reglamentación interna debe estipular la obligación que adquiere el urbanizador de publicarla para conocimiento de compradores de lotes y protocolizarla con la escritura de venta de cada lote.

En la promesa de compraventa y escritura pública de venta, se incluirá una cláusula que contenga la resolución aprobatoria que establece la reglamentación interna de la urbanización, conjunto, o agrupaciones de vivienda, con la declaración expresa del comprador o pertinentes compradores según el caso que conoce dicha reglamentación la cual le ha sido proporcionada por el vendedor y que el comprador se obliga a cumplir.

26. **NORMAS Y DISPOSICIONES PARA LAS URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS O CONJUNTOS CERRADOS,** Todo proyecto de urbanización, condominio o conjunto cerrado, dentro del perímetro urbano o suburbano deberá diseñarse de tal manera que cumpla con la destinación y usos

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

señalados en el plano oficial y el reglamento de zonificación, teniendo en cuenta además, las siguientes condiciones básicas:

Reservar espacios adecuados para la edificación y sus anexos, en correspondencia con los usos contemplados en el reglamento de zonificación. Además de las zonas comunales, comerciales e industriales, prever espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos.

Racionalizar el área destinada a la malla vial y establecer los vínculos con las vías principales del plan vial, en coordinación con las administraciones municipales.

Ofrecer y garantizar condiciones ambientales óptimas, a través de una buena orientación, el aprovechamiento de las brisas, los vientos, el paisaje y el respeto por los recursos naturales y el medio ambiente.

Ajustar el diseño de las manzanas a las condiciones especiales topográficas que tiene el municipio y aprovechar las características naturales de los suelos para obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño funcional y económico para las redes de servicios públicos.

No ocupar con urbanizaciones o parte de ellas, las rondas de los ríos y quebradas, sitios insalubres, terrenos pantanosos, humedales, anegadizos, o erosionables y terrenos fuera del perímetro urbano; ni construcciones en áreas de preservación ambiental o terrenos de relleno no aptos para desarrollos urbanos.

Los propietarios o interesados en desarrollar programas fuera del perímetro urbano deberán hacer consulta previa a la oficina de planeación municipal y garantizar la dotación adecuada de los servicios públicos indispensables, además de cumplir con los criterios y las normas sobre zonas de uso suburbano.

Las manzanas, no deben exceder los 250 metros entre vías vehiculares, ni los 100 metros entre vías peatonales. su diseño debe tender a minimizar áreas y costos en vías, especialmente en los asentamientos de densidad alta.

Los lotes deben reunir los siguientes requisitos;

Acceso inmediato a una vía pública o a un área interior comunal.

Posibilidad inmediata de conexión de los servicios básicos.

Formas fácilmente deslindables.

La proporción entre el frente y el fondo de un lote, será superior a 1:1 e inferior a 1:3.5.

El área destinada a escuelas o preescolar, deberá vincularse preferencialmente al área verde.

El área destinada a área verde, no podrá tener usos diferentes.

Cuando un predio se encuentre afectado por vías del plan vial v-0, v-1, v-2 y v-3 y deba, esta área ser cedida al municipio, hay obligación de hacerlo, gratuitamente, hasta el 7% del área del predio, si excede la vía este porcentaje, el municipio podrá adquirirla mediante negociación con el propietario, con base en lo dispuesto por la legislación vigente.

Lo contemplado en este literal rige para predios ya desarrollados, en predios por desarrollar la cesión se hará con cargo al porcentaje de área que la ley fija para cesiones.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Con excepción de estas vías, el urbanizador está obligado a ceder al municipio, todas las áreas que comprendan las vías, tanto vehiculares como peatonales, debidamente construidas. salvo el caso de los conjuntos, agrupaciones o condominios cerrados debidamente aprobados.

Se evitarán las servidumbres de todo tipo y solamente se permitirán aquellas indispensables para la instalación de redes de servicios.

Los lotes de esquina, tendrán áreas y dimensiones suficientes como para permitir un tratamiento especial de diseño (un mínimo de 10% más, de la superficie del lote tipo).

Un lote se puede subdividir en dos o más partes cuando los lotes resultantes cumplan con las normas de “frentes y áreas” correspondientes al uso, a la zona y a la densidad, en la cual se encuentra ubicado según plano de zonificación.

PARAGRAFO 1. Para aquellas urbanizaciones o divisiones de lotes, cuya extensión, sea menor de 2 hectáreas, la cesión se hará en dinero, directamente, a la tesorería, al precio comercial del terreno urbanizado. a tal efecto se creará un fondo especial de desarrollo municipal, con destinación específica para compra de terrenos, adecuación, construcción, dotación y mantenimiento de las áreas verdes, recreativas y/o comunales, mobiliario urbano, espacio público en zonas que presentan el mayor déficit, de tales áreas.

PARAGRAFO 2. Cuando los propietarios de lotes de una urbanización, debidamente organizados en asociación, cooperativa, acción comunal, etc., deseen responsabilizarse por el cuidado y mantenimiento de los parques y zonas comunales, la s.p.m. podrá autorizar la elaboración de un convenio entre municipio y propietarios.

27. **PROCEDIMIENTO PARA LA LICENCIA:** El interesado presentará solicitud de usos y normas del predio y la factibilidad de funcionamiento de la industria propuesta, adjuntando los siguientes documentos y planos :

Carta de solicitud explicando la intención

Levantamiento topográfico con curvas de nivel y afectaciones tales como, rondas de ríos, líneas de alta tensión, etc.

Breve memoria descriptiva o explicación semi-detallada del proceso indicando materias primas o materiales a utilizar, proceso de transformación, personal utilizado, consumo de agua empleado y desechos generales en el proceso. Posibles fuentes de captación de agua y tratamiento de residuos sólidos, líquidos e industriales.

28. **NORMAS Y REQUISITOS:** La oficina de planeación municipal procederá a responder sobre las normas, requisitos y factibilidad del proyecto evaluado con base en las normas vigentes al respecto, tales como : Ubicación, área del predio, provisión de servicios públicos y posibles impactos urbanísticos y ambientales que pueda generar la industria.

29. **OBJECIONES:** Si efectuada la evaluación general del proyecto éste no se ajusta a las normas establecidas, se le informará al interesado sobre las incompatibilidades o inconvenientes de construir en el predio la industria propuesta.

30. NORMAS Y REQUISITOS:

- 30.1. En caso de considerarse factible el desarrollo de la industria, la oficina de planeación municipal emitirá las normas, trámites y requisitos a cumplir para la presentación del proyecto arquitectónico y posterior obtención de la licencia de construcción.
- 30.2. Documentos y planos: Con base en la consulta de normas atendida por la oficina de planeación municipal el interesado elaborará el proyecto de la industria para el cual deberá presentarse con los siguientes documentos y planos:
- 30.3. Planta general de distribución de la industria con cuadro de áreas que indique; área total del predio, área ocupada, área libre, zonas verdes o forestales, áreas de vías, índice de ocupación y construcción.
- 30.4. Fachadas y cortes longitudinales y transversales
- 30.5. Constancias de factibilidad de prestación de servicios públicos básicos, expedida por las entidades administradores de las mismas.
- 30.6. Cuando los sistemas de acueducto, alcantarillado o energía dependan de las redes urbanas municipales, podrá exigirse como requisito la resolución expedida por la entidad correspondiente y según su área de jurisdicción.
- 30.7. Verificación de la información: La oficina de planeación municipal verificará la información suministrada por el interesado y si lo considera necesario solicitará asesoría para el estudio de la solicitud.
- 30.8. Documentación: Obtenido el visto bueno de planeación, se informará al interesado para que con el fin de obtener la licencia de construcción presente la siguiente documentación:
- 30.9. Permisos, licencias o conceptos técnicos expedidos por las entidades respectivas.
- 30.10. Póliza expedida por una compañía de seguros, que garantice el cumplimiento y la estabilidad de los trabajos a ejecutar por el valor del presupuesto de las obras de urbanismo.
- 30.11. PLANOS Y ESTUDIOS TÉCNICOS Diseño estructural con memorias de cálculos en concordancia con las normas sismo resistentes vigentes.
- 30.12. Planta de ejes cimientos y desagües
- 30.13. Planta general de distribución debidamente acotada con cuadro de áreas, indicando el área total del lote, área libre, zonas verdes o forestales, vías, índices de ocupación y construcción.
- 30.14. Diseño de redes eléctricas y diseño de memoria de cálculos de redes hidráulicas, sanitarias y aguas lluvias con destino final.
- 30.15. Planta de cubiertas
- 30.16. Presupuesto detallado de las obras arquitectónicas y de urbanismo
- 30.17. Planta general de distribución de maquinaria y equipo

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- 30.18. Memoria de cálculo y diseño de redes de conducción y tratamiento de aguas residuales con destino final
- 30.19. Memoria descriptiva del proceso industria
- 30.20. Combustibles empleados, indicando: producto, naturaleza, cantidad, consumo diario y tipo de empleo
- 30.21. Agua empleada: consumo humano, cantidad día, origen y uso, consumo industrial; cantidad día / litros, origen y usos.
- 30.22. Productos elaborados, naturaleza, cantidad / mes, finalidad del producto.
- 30.23. Desechos industriales; sólidos; tipos, naturaleza, cantidad, disponibilidad y tratamiento. Líquidos; tipos, naturaleza, cantidad / día, lugar de vertimiento y tratamiento explicando el tipo y la eficiencia.
- 30.24. Diagrama de procedimiento indicando: flujo secuencial de la materia prima y los productos, puntos de almacenamiento, reservas de aguas, expulsión de desechos, zonas ruidosas y de peligro.
- 30.25. Indicar cantidad de operarios por jornada de trabajo y totales día.
- 30.26. Instalaciones complementarias; en caso de utilizar pozo séptico, drenajes especiales, aspersores de cualquier tipo, obras hidráulicas que impliquen movimientos de tierras o perforaciones, indicar las condiciones técnicas específicas, sus relaciones con los demás elementos de la industria (distancia, profundidad, revestimientos, aislamientos, protecciones, etc.) con planos de detalle.
- 30.27. Estudio de la solicitud: Una vez cumplidos los requisitos anteriormente citados, la oficina de planeación municipal, hará un estudio detallado del proyecto y solicitará asesoría si lo considera conveniente.
- 30.28. Liquidación de impuestos: Si el proyecto cumple con los requisitos exigidos por la oficina de planeación municipal, esta liquidará los impuestos y derechos causados por la construcción tales como: delineación, aprobación de planos, ocupación de vías y construcción con base en los acuerdos municipales creados para tales fines.
- 30.29. La oficina de planeación informará al interesado sobre la liquidación para que efectúe el pago en la tesorería y presente a la oficina de planeación municipal los respectivos comprobantes.
- 30.30. Expedición de la licencia: La oficina de planeación municipal, expedirá la licencia de construcción para la industria una vez cumplidos los requisitos anteriormente citados.
- 30.31. Interventoría de las obras : La interventoría de las obras se ejecutará por la oficina de planeación municipal, la cual podrá solicitar la asesoría si lo considera conveniente.
- 30.32. Sanciones urbanísticas: Las autoridades municipales podrán imponer las sanciones urbanísticas, consignadas en el artículo 86 del Decreto 1052 de junio 10 de 1998.
- 30.33. En desarrollo del Artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los Alcaldes Municipales o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento territorial.
- 30.34. De acuerdo con el artículo 103 de la ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los Planes de Ordenamiento Territorial o sus

- normas Urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones Urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se consideran graves o leves, según afecten el interés tutelado por dichas normas.
- 30.35. Se considera igualmente infracción Urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos de suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.
- 30.36. En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencias o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el siguiente procedimiento:
- 30.37. Para imposiciones previstas en el capítulo XI de la ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el código contencioso administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma ley.
- 30.38. De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde Municipal, quien la graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia de la falta, si tales conductas se presentaren:
- 30.39. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen a 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.
- 30.40. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al Plan Vial, de infraestructura de servicios públicos o destinados a equipamientos públicos.
- 30.41. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un 100% sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar .
- 30.42. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos 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 en lo señalado en la Ley 142 de 1994.
- 30.43. En la misma sanción incurrirán quienes demuelan bienes inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realice intervenciones en los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.
- 30.44. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos mensuales, para quienes parcelen, urbanicen y construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden

policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad en lo señalado en la Ley 142 de 1994.

- 30.45. 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.
- Multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del encerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad en lo señalado en 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 90% como mínimo, de suerte que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
- 30.47. 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.
- 30.48. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.
- 30.49. 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 ajustando 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.
- 30.50. El producto de estas multas entrará al Tesoro Municipal y se destinarán a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riegos, si los hubiere.
- 30.51. En lo estipulado en el artículo 105 de la Ley 388 respecto a la adecuación de las normas, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la respectiva licencia. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa Del interesado y a la imposición de las multas sucesivas.
- 30.52. Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación. De acuerdo al artículo 106 de la Ley 388. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.
- 30.53. Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, estas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa Del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9 del 1989.
- 30.54. Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

En los eventos de que trata este párrafo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

- 30.55. Restitución de elementos del Espacio Público. De acuerdo al artículo 107 de la Ley 388, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.
- 30.56. El incumplimiento de esta sanción dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas de entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad en lo señalado en la Ley 142 de 1994
- 30.57. Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de sanciones de acuerdo al artículo 108 de la Ley 388, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388.
- 30.58. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá en cuanto se paguen las multas de que trata la Ley y cese la conducta infractora.

PARÁGRAFO. La vigilancia y Control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas. Según lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley 388, el Concejo Municipal definirá la instancia de la administración Municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

CAPITULO 5

COSTO Y OBLIGATORIEDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANISMO Y DE CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 133 . DEFINICIÓN DE ALGUNOS CONCEPTOS: Para establecer el costo de la expedición de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción se definirán los siguientes conceptos:

1. **VIVIENDA UNIFAMILIAR** Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a una (1) familia.
2. **VIVIENDA BIFAMILIAR** Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a dos (2) familias.
3. **AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS O AGRUPACIÓN** Es aquel conjunto arquitectónico constituido por varias edificaciones y espacios destinados a una misma actividad o actividades diferentes, construidas dentro de un mismo terreno y en donde se dejan áreas de uso público, de uso comunal y de uso privado.
4. **INSTITUCIONAL** Es toda edificación cuya función arquitectónica, ambiental o funcional está destinada a la prestación de ciertos servicios especiales como lo son escuelas, Centros de salud, Hospitales, Clínicas, Colegios y similares.
5. **COMERCIAL** Es toda edificación cuya función arquitectónica, ambiental y funcional está destinada a la comercialización de artículos y/o servicios. En esta categoría se incluyen los establecimientos destinados al almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo.
6. **MODIFICACIÓN** Se entiende como la construcción realizada para reformar, remodelar y adecuar una construcción.
7. **DEMOLICIÓN.** Se entiende como la acción de deshacer cualquier edificación.
8. **PARCELACIONES RURALES:** Es la división de predios rurales que se hace para fines agrícolas, institucionales, herenciales, comerciales y para la construcción de viviendas campestres.
9. **SUBDIVISIÓN DE PREDIOS URBANOS** Es la división de predios urbanos con servicios.

ARTICULO 134 . COSTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANISMO. El costo de estas licencias, se liquida de la siguiente manera: se multiplica el valor del presupuesto que incluye análisis de precios unitarios de las obras de urbanismo por el uno punto cinco por ciento 1.5%, y este será el valor a cancelar

ARTICULO 135. DEL COSTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN.

El costo de las licencias urbanísticas de construcción se liquida de la siguiente manera: Se tendrá en cuenta el área a construir multiplicada por el valor en salario mínimo diario legal vigente, y a dicho resultado se le multiplicará un porcentaje, de acuerdo a las siguientes categorías:

1. **VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR** Cada metro cuadrado m² de construcción, o fracción se multiplicará por dos salarios mínimos diarios legales y el resultado se multiplicará por el dos por ciento (2%): 1 M² de construcción x 2 SMDL X 2%.
2. **AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS O URBANIZACIÓN** Cada metro cuadrado m² de construcción o fracción se multiplicará por el dos por ciento 2%: 1 m² de construcción x 3 SMDL X 2%.
3. **INSTITUCIONAL COMERCIAL** Cada metro cuadrado m² o fracción se multiplicara x cuatro 4 SMDL X 2%.
4. **MODIFICACION Y DEMOLICION:** Cada metro m² o fracciona de demolición, o modificación se multiplicara por 1/8 de salario mínimo mensual.
5. **SUBDIVISIONES DE PREDIOS URBANOS O RURALES:** Cada predio rural, obtenido de la subdivisión se multiplicara x ¼ de salario mínimo mensual vigente.

PARAGRAFO 1: La prorroga de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción tendrán un costo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de lo pagado por la licencia urbanística que se va a prorrogar, siempre y cuando este dentro de los términos.

PARAGRAFO 2: Si durante la ejecución de obras de urbanismo y construcción, fundamentadas en la licencia urbanística, se requieren cambios con respecto al proyecto aprobado, el urbanizador deberá presenta a la dirección de Planeación Municipal, la solicitud de aprobación de cambio para su respectiva aprobación.

ARTICULO 136. La expedición de la aprobación de las obras tendrá los siguientes valores: Para el caso de modificaciones a las licencias urbanísticas de urbanismo deberá cancelar el cinco por ciento (5%) del valor pagado por la licencia inicial.

ARTICULO 137. Para el caso de las modificaciones a las licencias urbanísticas de construcción de urbanizaciones deberá cancelar el diez por ciento (10%) del valor pagado por la licencia inicial.

PARAGRAFO 1: Las construcciones oficiales que adelanta el Municipio de Tibacuy – Cundinamarca estarán exentas del cobro para la expedición de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción.

PARAGRAFO 2: Estarán exentas del pago de las licencias urbanísticas la restauración, adecuación y remodelación de los bienes declarados como patrimonio cultural histórico y arquitectónico del Municipio.

PARAGRAFO 3. Como estímulo e incentivo a la construcción de viviendas de interés social se otorga un descuento del veinte por ciento (20%) de la suma a cancelar respecto de las licencias urbanísticas.

CAPITULO 6

SANCIONES URBANISTICAS

ARTICULO 138. CONTROL: En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los Alcaldes Municipales o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico del ambiente y del patrimonio de espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y de los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco(5) días siguientes a la expedición de la licencia, la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en esta disposición.

ARTICULO 139. INFRACCIONES URBANISTICAS: De acuerdo con el artículo 103 de la ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los Esquemas de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de los usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del despacho público con cualquier tipo amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúe sin licencia o sin ajustarse a la misma El Alcalde de oficio o a petición de parte dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones.

ARTICULO 140. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES: Para la imposición de las sanciones previstas en el Capítulo XI de la ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el código contencioso administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se pague las multas de que trata las leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y, se cese la conducta infractora.

ARTICULO 141. SANCIONES URBANISTICAS: De acuerdo al artículo 104 de ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan por parte del Alcalde Municipal, quien las graduará con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaran:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicaran multas sucesivas que oscilarán entre 100 y 500 salarios mínimos legales mensuales, 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 desarrolla en terreno de protección ambiental o localizado 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 100% cien por ciento sobre las multas aquí señaladas, sin perjuicios de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos, para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilaran entre 70 y 400 salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado con 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 sanciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre el uso del suelo.

3. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos, para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre 50 y 300 salarios mínimos legales mensuales, 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 a las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Para quienes ocupen en forma permanente los Parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la autorización de las autoridades municipales o Distritales, se aplicarán multas sucesivas entre 30 y 200 salarios mínimos mensuales legales, 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 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 permiso de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del Decreto 1052.

La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de las partes de las mismas no autorizada o ejecutada a la contravención a la licencia.

ARTICULO 142. ADECUACION A LAS NORMAS . En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en la numeral 2° del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenara la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y de la imposición de las multas sucesivas.

En los casos previstos, en el mismo acto que impone la sanción se ordenara la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitarse renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y la imposición de las multas sucesivas.

Si dentro de los plazos señalados para 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 ajustando 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

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

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.

ARTICULO 143. RESTITUCION DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO. Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un espacio de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4° del artículo 87 del decreto 1052 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

ARTICULO 144. PRESENTACION DE POLIZAS DE GARANTIA QUE AMPAREN LAS OBRAS DE URBANISMO QUE RECIBE EL MUNICIPIO. El propietario o constructor del predio donde se ejecutan las obras de urbanismo deberá constituir a favor del Municipio, una póliza de seguros, tomada de una compañía de Seguros legalmente constituida y registrada que garantice el cumplimiento, calidad y estabilidad de las obras de urbanismo, por un término de cinco años (5) contados a partir de la entrega formal de las obras a Municipio, por un monto equivalente al 10% del valor de las obras para el caso de calidad y estabilidad y para el caso de cumplimiento, por el tiempo de ejecución de las obras y seis (6) meses posteriores.

ARTICULO 145. AREAS DE CESION Y EJECUCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN URBANIZACIONES CONSTRUIDAS EN AREAS RESIDENCIALES DE CONSOLIDACION:

Las urbanizaciones que se construyan en áreas residenciales de consolidación deberán dejar las siguientes áreas de cesión y construir las siguientes obras de infraestructura:

La cesión de áreas necesarias para la construcción de andenes.

La construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios.

Estas urbanizaciones, no requieren de áreas de cesión en cuanto a zonas verdes, parques recreativos y salones comunales, en razón de que la zona ya se encuentra consolidada urbanísticamente.

ARTICULO 146. AREAS DE CESION EN URBANIZACIONES EN AREAS RESIDENCIALES DE DESARROLLO. Las urbanizaciones que se construyan en áreas residenciales de desarrollo, deberán cumplir con los siguientes requisitos de áreas de cesión:

1. La cesión mínima deberá ser de treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total del predio a urbanizar que se destinara para vías, servicios comunales de educación, salud parques y zonas institucionales, especificados así:

Para vías, andenes y parqueaderos públicos: del dieciocho por ciento (18%) al veintiuno por ciento (21%) del área total del predio a urbanizar.

Para zonas comunales: del seis por ciento (6%) al ocho por ciento (8%) del área total del predio a urbanizar.

Para zonas verdes del ocho por ciento (8%) al diez por ciento (10%) del área total del predio a urbanizar.

Para parqueaderos públicos deberá ser un parqueadero por cada tres unidades de vivienda.

2. Las urbanizaciones que se construyan en predios ubicados dentro de estas áreas y que tengan menos de mil quinientos metros cuadrados 1500 m² de área de ocupación no requerirán áreas de cesión para zonas comunales.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PARAGRAFO 1: El Municipio de Tibacuy –Cundinamarca se acoge al decreto Departamental 2568 de 1974 en su reglamento de subdivisión de las áreas residenciales urbanas o urbanizaciones como complemento a las disposiciones no contempladas en el presente acuerdo.

ARTICULO 147. ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL UNA VEZ EXPEDIDAS LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

1. La Dirección de PLANEACION Municipal vigilara en cumplimiento de las obligaciones contraídas por los urbanizadores y exigirá las pólizas de garantía conforme a lo exigido por la ley y por este acuerdo.

2. La dirección de PLANEACION del Municipio de Tibacuy - Cundinamarca recibirá las obras de urbanismo dentro de los términos establecidos en el cronograma de actividades, de lo cual se dejara constancia en el acta respectiva.

3. El propietario o urbanizador del predio, deberá presentar a la Dirección de PLANEACION Municipal la minuta para el otorgamiento de la escritura publica, por medio de la cual le sean servidas al Municipio las áreas y obras de urbanismo que por su destinación y uso, sean bienes de uso o espacio publico, con excepción de los salones comunales, los cuales son de propiedad de los copropietarios de la urbanización.

4. La escritura publica que contengan la cesión de aquellas áreas o terrenos destinados a vías publicas, andenes y parques, serán un requisito previo e imprescindible para la iniciación de las obras de construcción fundamentadas en la licencia urbanística y de construcción.

5. La Dirección de PLANEACION Municipal, ejercerá el control sobre la construcción de las vías publicas, sardineles, andenes y redes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

6. Para efectos de obtener Paz y Salvo predial, el propietario el inmueble deberá solicitar por escrito la expedición del concepto respectivo a la Dirección de PLANEACION Municipal indicando, para que lo solicita, en caso de requerirlo para venta parcial o subdivisión de predios deberá anexar la siguiente documentación:

Certificado de tradición y libertad cuya fecha de expedición no sea anterior a tres meses.

Fotocopia del recibo del impuesto predial.

Plano de subdivisión del predio, debidamente firmado por el topógrafo o profesional responsable especificando el cuadro de áreas.

7. La Dirección de Planeación se abstendrá de emitir concepto favorable para dar el visto bueno para venta de lotes o viviendas cuando habiendo expedido el cincuenta por ciento (50%) de los paz y salvos para venta, el urbanizador no haya construido y entregado al Municipio el cien por ciento (100%) de las obras de urbanismo.

ARTICULO 148. CASOS ESPECIALES EN URBANIZACION Y CONSTRUCCION.

Se consideran casos especiales en la urbanización y construcción de urbanizaciones, las siguientes:

LA CONSTRUCCION POR ETAPAS:

Se permite la construcción de urbanizaciones por etapas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

*Se podrán ejecutar etapas siempre y cuando no sean inferiores al treinta por ciento (30%) de la totalidad de viviendas o edificaciones de la urbanización.

*Las obras de urbanismo deberán estar ejecutadas en el porcentaje ya establecido y exigido para la expedición de la licencia urbanística de construcción.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

*La ejecución de cada etapa requerirá la licencia urbanística de construcción, la cual se expedirá agotando los requisitos ya establecidos .

*Los costos de la Licencia urbanística de construcción por etapas se liquidaran de conformidad con los parámetros ya establecidos para esta materia.

*No se expedirán licencias urbanísticas de urbanismo para ejecución parcial de obras de urbanismo.

1. REFORMAS Y AMPLIACIONES: Las reformas y ampliaciones a edificaciones ya existentes serán autorizadas previo cumplimiento de los requisitos establecidos para cada caso del presente acuerdo, anexando además los siguientes documentos:

Se deberá entregar, con el proyecto de reforma o ampliación, una copia del levantamiento de la edificación actual y diseño de la nueva.

El proyecto hará referencia a las partes que se van a conservar, demoler y/o construir contando con la aprobación de la Dirección de PLANEACION Municipal.

2. CONSTRUCCIONES AFECTADAS POR CATASTROFES: cuando por causas de catástrofes naturales o de otro tipo, una edificación presente signos de destrucción, deterioro, o que puedan afectar su estabilidad, generando un riesgo para sus moradores o para los habitantes del Municipio, la Dirección de Planeación Municipal, revisara y evaluara la gravedad de los diseños e informara al Comité Local de Prevención y Atención de Desastres del Municipio de Pasca – Cundinamarca, quien determinara las medidas a tomar.

En estos eventos cuando se ordene la demolición de la edificación, no se requerirá de licencia urbanística para la demolición.

Artículo 149. OCUPACION DE VIAS : La dirección de Planeación Municipal podrá autorizar la ocupación de vías públicas, para facilitar la construcción de las edificaciones.

PARAGRAFO 1. Cuando sea necesario ocupar una vía pública por espacio de varios días o cuando sea necesario restringir la circulación de personas, animales y/o vehículos la Dirección de Planeación Municipal deberá en el acto administrativo que expida para ocupar la vía o restringir la circulación, determinar las vías alternas a usar.

PARAGRAFO 2: Para la ocupación, transitoria del espacio público, con fines de adelantar obras de construcción, se requerirá permiso de la Dirección de Planeación, el cual no se podrá extender por más dos meses.

Si transcurrido este término, el espacio público sigue ocupado, la administración Municipal podrá levantar los elementos que ocupan el espacio público y trasladarlos a un lugar determinado, imponiendo las multas del caso y recuperando los gastos en los que haya incurrido en la remoción de dichos elementos.

Conforme a lo ordenado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, la imposición de las multas a que se refiere el presente párrafo, procederá previo cumplimiento de las normas garantizadoras del debido proceso.

ARTICULO 150.COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.:

La solicitud de las licencias será comunicada por la autoridad municipal ante quien solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer velar sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio eficaz.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos o, a quien aparezca como titular de derechos reales.

ARTICULO 151. TERMINO PARA LA EXPEDICION DE LAS LICENCIAS.

La Oficina de Planeación, según el caso, tendrá un término de cuarenta y cinco días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados 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 complejidad del proyecto lo ameriten.

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

ARTICULO 152. CONTENIDO DE LA LICENCIA

La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

ARTICULO 153. El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso administrativo.

La oficina de planeación encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas sismoresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3000) metros de área.
2. Que tiene la obligación de realizar controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.
3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamentan.

ARTICULO 154. SUJECION AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Todas las licencias se otorgarán con sujeción al Esquema de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan.

ARTICULO 155. NOTIFICACION DE LICENCIAS: Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para el propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTICULO 156. IDENTIFICACION DE LAS OBRAS: En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.
7. La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.
8. Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

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

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

CAPITULO 7 DEL ESPACIO PUBLICO

SECCIÓN 1: DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

ARTICULO 156. DEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Constituyen el espacio público de Tibacuy las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las construcciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo

ARTICULO 157. CAMBIO DE DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas, no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sea canjeado por otros de características similares

ARTICULO 158. USO DEL ESPACIO PÚBLICO. Ningún área de uso público, podrá tener ningún tipo de enajenación respecto a su vocación como áreas colectivas. No podrán ser apropiadas por ningún particular, ni utilizadas para el vertimiento de escombros, basuras, o como depósito permanente de cualquier tipo de material o elemento. Los vehículos no podrán utilizar el espacio público como áreas de parqueo. La Alcaldía Municipal velará por el respeto al espacio público, imponiendo sanciones a quienes hagan uso indebido de él.

ARTICULO 159. UBICACIÓN DE LOS ESPACIOS PUBLICOS URBANOS : En esta categoría encontramos las siguientes áreas:

1. Ronda de protección de las Quebrada de Cumaca y San Luis ubicado en el Centro Poblado de Cumaca

ARTICULO 160. DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA LA CONSERVACION DEL ESPACIO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE TIBACUY.

1. La persona o entidad que intervenga en andenes sin la licencia respectiva tendrá ocho (8) días hábiles a partir de la notificación para reconstruirlo dejándolos continuos en nivel, sin escalones ni obstáculos que dificulten el tránsito peatonal y sin ningún elemento que permita el acceso de vehículos, exceptuando el acceso a garajes que cumplirá las normas de diseño. Si pasado este lapso no ha cumplido, se abrirá la

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

querella y se sancionará con la multa máxima permitida por la ley, y suspensión de los servicios públicos domiciliarios. Se exceptúa de este tipo de sanción, la intervención que se realice únicamente con el fin de mantener el andén.

2. La persona o entidad que cubra el antejardín con fines comerciales o para parqueo de vehículos, se le aplicará la misma disposición del anterior numeral.
3. El establecimiento de comercio que mantenga mesas, sillas, parasoles o cualquier otro objeto para uso o exhibición comercial en antejardín, andén o vía pública, sin permiso y pago del impuesto de ocupación de espacio público, el cual es equivalente a un salario mínimo diario legal vigente por cada unidad (1 parasol, 1 mesa y 4 sillas), pagaderos mensualmente en la tesorería Municipal ; será sancionado con sellamiento temporal por siete días. Si reincide durante los dos años siguientes le serán decomisados los elementos.
4. El establecimiento de comercio que exhiba artículos en puertas, ventanas, paredes, antejardines o andenes, será sancionado con sellamiento temporal por siete (7) días. En caso de reincidencia durante los dos años siguientes, le serán decomisados los elementos.
5. El Comandante o Sub-comandante de la estación de policía darán instrucciones a los agentes de policía del Municipio para que denuncien ante la Alcaldía este tipo de infracciones.
6. Se prohíbe sacar basuras en días diferentes a los establecidos y abandonar basuras en áreas públicas, lo cual acarrea una multa de cinco (5) salarios mínimos diarios vigentes.
7. Se prohíbe tener en abandono los antejardines, las fachadas en mal estado, aceras sin reparar, macetas o ropas en la parte exterior de la edificación, no tener placa de nomenclatura o estar en mal estado, mantener limpia y cerrada la construcción que amenace ruina ; so pena de amonestación en privado .
8. Todo ciudadano del Municipio que sea propietario de un animal domesticable, deberá llevarlo con cabestro y con bozal, ofreciendo la debida seguridad, a la comunidad, lo mismo que deberán los propietarios contar con los elementos necesarios, para recoger o enterrar sin dejar rastro, lo producido por las necesidades fisiológicas del animal, so pena de sancionarse al propietario con trabajos comunitarios y retener la mascota; en caso de residencia en la no recolección de desechos orgánicos de la mascota, se sancionará al propietario con cinco (5) salarios mínimo diarios vigente.

ARTICULO 161. MATERIALES DE DESECHO EN ZONAS PÚBLICAS. De conformidad con el artículo 22 del Decreto 948 de 1.995 se prohíbe a los particulares, depositar o almacenar en las vías públicas o en zonas de uso público, materiales de construcción, demolición o desecho, que puedan originar emisiones de partículas al aire.

Las entidades públicas, o sus contratistas, que desarrollen trabajos, de reparación, mantenimiento o construcción en zonas de uso público del área urbana del municipio de Tibacuy, deberán retirar cada veinticuatro horas los materiales de desecho que queden como residuo de la ejecución de la obra, susceptibles de generar contaminación de partículas al aire.

En el evento en que sea necesario almacenar materiales sólidos para el desarrollo de obras

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 162. La Alcaldía Municipal podrá conceder autorizaciones para la colocación de pancartas y pasacalles, si se cumple con los siguientes requisitos:

1. Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la oficina de planeación municipal.
2. Que los avisos o pancartas sean removibles y no tengan un área mayor de 1.50 M².
3. Que el contenido de lo anunciado no atente contra la salud o el bienestar de la comunidad.
4. Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.
5. Se autorizan anuncios en los locales comerciales si cumplen con los siguientes requisitos:
 - Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones.
 - Que su diseño se adapte a la disposición de las fachadas.
 - Que el área sea igual o inferior a 1.50 M².

CAPÍTULO 8 PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

SECCIÓN 1. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALIA. NOCIÓN

ARTICULO 163. **PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. NOCIÓN.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la constitución política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTICULO 164. Para efectos del presente Capítulo se establecen las siguientes definiciones:

1. **APROVECHAMIENTO DEL SUELO:** Corresponde al número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.
2. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.
3. **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.
4. **CAMBIO DE USO:** Es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

ARTICULO 165. De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes:

- a) La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- b) El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- c) 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.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- d) Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

ARTICULO 166. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Se establecerá el precio comercial 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 plan parcial que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

ARTICULO 167 EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial 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.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTICULO 168. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará 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. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTICULO 169. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
4. Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
5. Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

ARTICULO 170. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como 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

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales se incluyen dentro del presente esquema.

ARTICULO 171. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN. La tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada corresponde al treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con 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.

ARTICULO 172. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en el capítulo anterior.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía. El Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo Artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el Decreto 1420 de 1998 o normas que lo modifiquen o adicionen.

Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

ARTICULO 173. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTICULO 174. SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 175. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 411 del presente Acuerdo.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1º, 3º y 4º del artículo 411 del presente Acuerdo.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.
5. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

6. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

ARTICULO 176. Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.

ARTICULO 177. RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. En el evento previsto en el numeral 1º del párrafo anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

ARTICULO 178. EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Por razones de conveniencia pública y para el desarrollo y superación de los déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda social en el municipio, quedan exonerados del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, los inmuebles destinados y que se destinen a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

ARTICULO 179. AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN. En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con 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.

ARTICULO 180. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo al municipio o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
3. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
4. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
5. Reconociendo formalmente al municipio o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

6. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
7. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el presente Acuerdo.
8. En los eventos de que tratan los numerales 2º y 4º se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

PARAGRAFO 1. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

ARTICULO 181. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN. El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas urbanas declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

ARTICULO 182. El esquema de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 183. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el presente capítulo, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el presente capítulo, no se podrá tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

TITULO III COMPONENTE RURAL

CAPITULO I POLITICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO

ARTICULO 184. Las políticas de mediano y corto plazo en el ámbito rural son la siguientes:

POLITICA DE MANEJO RURAL

El desarrollo rural se fundamentará en los modelos de ocupación y de uso del suelo en coherencia con el entorno dónde se localicen, de modo tal que se garantice la oferta ambiental, la seguridad alimentaria y la integración ambiental de las actividades económicas, conservando los ecosistemas estratégicos y los procesos esenciales de la biodiversidad, la calidad del paisaje y la producción de recursos naturales.

POLITICA DE MANEJO HÍDRICO

La política hídrica se fundamentará en el manejo estratégico de las cuencas del río Chocho o Panches y las quebradas San José, Bosa, la Yauta, Chisque, la Honda, Marcelina, San Teodoro, y la quebrada el Palmar visto desde la perspectiva de manejo integral contemplando una distribución de cargas y beneficios en cuanto el aprovechamiento del recurso hídrico, la inversión pública en las áreas de protección, la connotación de valor patrimonial y los compromisos de los pobladores en áreas de generación del recurso y aquellos localizados en las zonas bajas dónde se evidencia el uso intensivo de los recursos de la cuenca. Se unificarán políticas de recuperación y protección hídrica a nivel regional haciendo convenios con los municipios vecinos.

POLITICAS DE MEDIANO PLAZO

POLITICA AMBIENTAL

La recuperación y preservación del medio ambiente y recursos naturales estará dirigida a la planificación de la inversión del presupuesto público en la formación de ciudadanos, la compra de predios, la protección de las fuentes hídricas, programas para la generación de ingresos, las condiciones ideales de vida, el trabajo y la calidad ambiental de la vida de los pobladores.

CAPITULO 2

DIRECTRICES PARA LA CONSERVACION Y EL ORDENAMIENTO RURAL

Sección 1. GENERALIDADES

ARTICULO 185. **DEFINICIÓN:** El área rural es aquella comprendida entre los límites municipales y el perímetro urbano, caracterizada por su población dispersa, de muy baja densidad y que cuenta con algún potencial agrológico, haciéndola apta para una destinación agrícola, pecuaria o forestal y actividades afines.

ARTICULO 186. Adoptar el reglamento de los usos del suelo de las zonas rurales de la jurisdicción del Municipio de Tibacuy para que el se apruebe en el presente acuerdo. El reglamento se define de la siguiente manera:

Sección 2. TIPOS DE USO DEL SUELO RURAL

ARTICULO 187. Este es el reglamento de usos del suelo de las zonas rurales del Municipio de Tibacuy, sin perjuicio de los que sean expedidos por Entidades competentes.

ARTICULO 188. Las zonas rurales son aquellas comprendidas dentro de los límites administrativos municipales, excluidas las zonas urbanas y suburbana delimitadas por los Acuerdos municipales vigentes en la fecha de expedición del presente acuerdo o por aquellos que se adopten en el futuro en concordancia con las disposiciones legales.

ARTICULO 189. Forma parte de este reglamento el Mapa de Zonificación de Usos del Suelo del Territorio Municipal a escala 1:25.000, el cual contiene la delimitación Cartográfica de las diferentes zonas y subzonas comprendidas en ellas.

ARTICULO 190. Para efecto de la determinación de usos en las diversas zonas y subzonas del Area de jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro clases:

1. Uso principal:
2. Usos Compatibles:
3. Usos condicionados, y
4. Usos prohibidos.

El Uso Principal: Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia desde los puntos de vista ecológico y socioeconómico.

Los usos compatibles: son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Los usos condicionados: son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos previsible y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales renovables. Los usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona o subzona con las características ecológicas de los suelos con los propósitos de preservación ambiental, de planificación o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y / o social.

ARTICULO 191 . ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Para efectos de la reglamentación del uso del suelo se zonifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

1. ZONAS DE PROTECCIÓN
 - 1.1. Subzonas forestales (ley 79/86)
 - 1.1.1. Areas declaradas
 - 1.1.2. Suelos de protección
 - 1.1.3. Rondas de protección Río Chocho
 - 1.1.4. Zonas de amortiguación , área de protección río Chocho.
2. ZONAS AGROPECUARIAS.
 - 2.1. Subzonas agropecuarias tradicionales
3. ZONAS DE SERVICIOS RURALES
 - 3.1. Subzonas de corredores viales lineales
4. ZONAS URBANAS
 - 4.1. Casco Urbano
Centros Poblados

1. ZONAS DE PROTECCIÓN

ARTICULO 192. Zonas de Protección: Son zonas de Protección aquellas áreas que ameriten ser conservadas o protegidas por razones ecológicas o culturales y que se caracterizan por su relieve de ondulado a escarpado, con suelos predominantemente pedregosos y superficiales, de mediana a baja calidad agrológica, con clima de altas precipitaciones, bajas temperaturas, intensa radiación solar, con vegetación de tipo nativo y baja altura.

Las zonas de protección son las que aparecen en el mapa de zonificación de los Usos del Suelo según los códigos 111,112,113, 114.

ARTICULO 193 . Subzonas Forestales: Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o restablecimiento de la vegetación nativa protectora o al establecimiento de plantaciones forestales protectoras, o protectoras productoras o productoras.

Se distinguen las siguientes áreas forestales:

ARTICULO 194. 1.1.1. AREAS DECLARADAS FORESTALES PROTECTORAS: Es el área destinada básicamente a la preservación con el fin de garantizar la intangibilidad y la

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Perpetuación de los recursos naturales dentro de los espacios específicos. Se caracterizan por que en sus suelos hay presencia de bosques nativos propios de la zona de amortiguación o de ecosistema boscoso. Se identifica en el mapa de usos del suelo con el código 1.1.1.

En estas áreas el ambiente y los recursos naturales deben mantenerse ajenos a las alteraciones humanas a fin de que se puedan conservar a perpetuidad la riqueza biótica y ecosistémica.

- a) **Uso principal: Conservación.**
- b) **Uso compatible: Recreación contemplativo, rehabilitación Ecológica e investigación controlada.**
- d) **Usos condicionados: Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios como gomas, resina u otros para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas.**

Establecimiento de plantaciones forestales protectoras o protectoras- productoras en zonas desprovistas de cobertura vegetal nativa.

Aprovechamiento persistente de las plantaciones protectoras- productoras que se establezcan.

ARTICULO 195. Los predios ubicados en áreas forestales no pueden ser loteados con fines de construcción de viviendas ni subdivididos por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar (UAF), ley 160 de 1994, o lo que determine el municipio.

Puesto que el uso legal permitido en dichas áreas es el forestal, no podrá alejarse su destinación a otros fines para fragmentarlos en extensiones menores a las estipuladas en inciso anterior.

Subzonas de Páramos, Subpáramos, Nacimientos de aguas y otras, Son aquellas que sin ser reservas forestales tienen características de áreas forestales que ameriten protección.

Uso principal: Conservación de la vegetación nativa, suelos y otros recursos conexos.

Usos Compatibles. Rehabilitación ecológica revegetalización y recreación contemplativa.

Usos Condicionados: Todo tipo de Construcción e infraestructura necesaria para los usos anteriores y cultivos no arbóreos que no impliquen remoción del suelo.

Uso Prohibidos: Agropecuario, Intensivo, Industrial, Urbanización, institucional, quema, tala, caza y otros usos que ocasionen deterioro ambiental.

ARTICULO 196. 1.1.2. SUELOS DE PROTECCIÓN RURAL EN EL MUNICIPIO DE TIBACUY: Se constituyen como zonas de protección y reserva las siguientes áreas:

- a) **CERRO DEL QUININI.** Aplíquese transitoriamente la resolución número 122 del 15 de julio de 1987, del Ministerio de Agricultura en donde se declaró como área de reserva forestal Protectora al Cerro del Quinini con la viabilidad en un corto plazo de la modificación del área ajustada a las condiciones biofísicas socioeconómicas de la comunidad del municipio y de la región afectada por dicha zona.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

b) AREAS DE RESERVA DE LA CUCHILLA DE PEÑAS BLANCAS. Aplíquese transitoriamente el acuerdo No. 042/83 por el cual se declara área de reserva Forestal Protectora el Sector Sur de la cuchilla de Peñas Blancas con la viabilidad en un mediano plazo de la modificación del área ajustada a las condiciones biofísicas socioeconómicas de la comunidad del municipio y de la región afectada por dicha zona.

c) LA CUCHILLA DE SAN BARTOLO COMO ZONA DE PROTECCIÓN Será objeto de medidas de conservación y mantenimiento de los recursos naturales renovables y del medio ambiente en general.

PARÁGRAFO1. El compromiso de los literales anteriores se hará con el concurso del medio Ambiente , La CAR, el Municipio y la comunidad.

ARTICULO 197. Areas de reserva de la Cuchilla de Peñas Blancas y el Cerro del Quininí deberán estar sujetas a modificaciones por parte de la administración municipal en acuerdo con la CAR teniendo en cuenta que está declarada como área de reserva forestal protectora según acuerdo 042/ 83 de competencia del instituto nacional de los recursos naturales renovables del ambiente INDERENA.

ARTICULO 198. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL. Se establece la malla ambiental rural de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el código de los Recursos Naturales, la cual se denominará Estructura Ecológica Principal Rural.

ARTICULO 199 . RONDAS DE PROTECCIÓN DEL RIO CHOCHO. Son franjas de suelo ubicadas paralelamente o en el perímetro de los cuerpos de agua. Ver decreto 144/97 y ley 79/86. Están supeditadas al plan de manejo correspondiente teniendo en cuenta la normatividad decretada.

ARTICULO 200. CARACTERIZACIÓN DE LA RONDA HIDRÁULICA. La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.

A) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas Rurales.

B) Se establece como ronda un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos y quebradas en zonas urbanas no desarrolladas.

PARAGRAFO: Paralelos a estas rondas hidráulicas únicamente se podrán desarrollar vías, zonas verdes, zonas comunes y fachadas, por ningún motivo se permitirá el manejo de culatas.

ARTICULO 201. ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDRICO. Las áreas de protección del sistema hídrico son de uso público, contiguas a la de la ronda hídrica, necesarias para la preservación y manejo ecológico de los recursos hídricos.

ARTICULO 202. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN. La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la autoridad ambiental competente.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

USOS. En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten usos Forestales, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.

ARTICULO 203. AREAS DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo.

- a.- Uso principal: Forestal Protector con especies nativas
- b.- Usos compatibles: Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo ocupación del 5%.
- c.- Usos Condicionados: Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.
- d.- Usos prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

Se encuentran ubicadas sobre la Cuchilla Peñas Blancas y el sistema del Cerro del Quinini, además de las zonas donde las clasificaciones agrológicas del suelo se encuentran en la VIII categoría; estas zonas de recarga son las que originan la mayoría de los nacimientos de agua del municipio. Además se deben tener en cuenta todas las áreas de bosques que se encuentren sustentadas sobre areniscas.

PARÁGRAFO 1: Las áreas periféricas a los nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagunas, en general, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el Acuerdo 16 de 1998 expedido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR. (Artículo primero)

ARTICULO 204. 1.1.4. AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL RÍO CHOCHO. Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación misma. Tendrá un ancho mínimo de 20 metros, en ella se podrán desarrollar actividades de protección integral de los recursos naturales, seguida de una franja de 30 metros en las cuales se pueden desarrollar las actividades condicionadas.

- a.- Uso principal: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.
- b.- Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- c.- Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.
- d.- Usos prohibidos: Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

ARTICULO 205. NACEDEROS DE AGUA DEL MUNICIPIO. A continuación se enumeran los Nacederos de agua del municipio de Tibacuy los cuales hacen parte de las Areas periféricas a nacimientos:

PARRAFO 1: Como desarrollo del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, es necesario identificar el nombre de estos nacimientos, e incorporarlos al inventario hídrico.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 206: EL MUNICIPIO INCLUYE COMO RESERVA HIDRICA EL PREDIO CON CEDULA CATASTRAL # 0001-0002-0081. Se continuará el proceso de compra y protección de las zonas hídricas más importantes para el Municipio teniéndose en cuenta la siguiente lista de predios como prioridades para compra de predios en el Municipio de Tibacuy, (para nuevos predios se estudiarán debidamente y se incluirán):

- Nacimiento la Chica
- Nacimiento la mina
- Nacimiento Matejunca
- Nacimiento Coritos
- Nacimiento Paloquemao
- Nacimiento Mateguadua
- Nacimiento San Luis Chisque

ARTICULO 207. VERTIMIENTOS LIQUIDOS EN EL MUNICIPIO

Cuadro No.

Fuente Superficial	Descarga	Tipo de Uso
*Quebrada Chisque	Tibacuy	Vertimiento de aguas residuales
*Quebrada Bosa	Tibacuy	Vertimiento de aguas residuales
*Quebrada San Antonio	Cumaca	Vertimiento de aguas residuales
*Quebrada La Yauta	Cumaca	Vertimiento de aguas residuales

PARAGRAFO 1: Debe iniciarse la descontaminación de estas fuentes hídricas en un plazo máximo de Veinticuatro (24) meses a partir de la adopción de este acuerdo.

ARTICULO 208. REGLAMENTACIÓN

- * Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales, sin tratamiento previo al suelo o a los cuerpos de agua superficiales o subterráneos.
- * Los titulares de las licencias de urbanismo, construcción o parcelación en los nuevos desarrollos deben garantizar el tratamiento de las aguas residuales.
- * La licencia que autorice un nuevo desarrollo, deberá establecer en forma expresa la obligación a costa del titular de construir o instalar el sistema de tratamiento de aguas residuales, garantizando el cumplimiento de las normas sanitarias y ambientales sobre vertimientos.
- * Se debe destinar un área mínima de 0.2 metros cuadrados por habitante potencial, para garantizar el tratamiento primario de las aguas residuales domésticas.
- * Se debe garantizar el tratamiento de las aguas residuales producidas por actividades industriales, comerciales, agrícolas, pecuarias, hospitalarias o de cualquier tipo que genere vertimientos.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- Los residuos hospitalarios, se deben manejar y tratar de forma independiente a los domésticos.

ARTICULO 209. PERMISOS. Quien pretenda establecer servicios de turismo, recreación o deporte en ríos, quebradas u otros depósitos de agua, deberá obtener permiso otorgado por la CAR- Cundinamarca, o la entidad ambiental competente en los términos de la Ley 99 de 1.993 y sus normas reglamentarias. Las obras que se permitan construir en el área rural deberán mantener la armonía con la estructura general del paisaje.

ARTICULO 210. CONTROL Y VIGILANCIA. Serán competentes para conceptuar y ejercer control y manejo de los recursos naturales, usos del suelo, suministro de servicios públicos, tratamiento de aguas residuales, desechos sólidos; ruidos, vibraciones, emanaciones atmosféricas; la Oficina de Planeación Municipal, la CAR o la entidad encargada de la administración y manejo en las zonas de minas y canteras, cada uno dentro de su competencia.

ARTICULO 211. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEFINICIÓN. Las medidas que se adoptan para la protección del medio ambiente se entenderán como normas urbanísticas de carácter estructural, de tal forma que prevalecen sobre las demás disposiciones, incluidas las del presente Acuerdo y no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 212 . PRINCIPIOS FUNDAMENTALES GENERALES DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE. Siguiendo los principios Generales fundamentados en la política ambiental Colombiana y consagrados en la Ley 99 de 1993 y demás normatividad ambiental vigente, el Municipio de Tibacuy aplicará los siguientes:

ARTICULO 213. Toda actividad que se desarrolle dentro del municipio, que genere impacto en los recursos naturales o en el medio ambiente debe cumplir con la normatividad ambiental vigente.

ARTICULO 214. En cualquier caso la autoridad ambiental puede solicitar la presentación de un plan de manejo ambiental y plan de cumplimiento, un permiso, una autorización o una concesión, si la obra, proyecto o actividad que se adelante en el municipio demanda y/o afecta los recursos naturales o el medio ambiente o introduce modificaciones notorias al paisaje.

ARTICULO 215. Decláranse de interés público las áreas de importancia estratégica, para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales.

ARTICULO 216. El Municipio dedicarán durante quince (15) años, contados a partir del presente Acuerdo, un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos, para la compra de predios para la conservación, de tal forma que antes de concluido tal período, haya adquirido la totalidad de las zonas.

ARTICULO 217. Los proyectos de construcción de distritos de riego deberán dedicar un porcentaje no inferior al 3% del valor de la obra, a la adquisición de áreas estratégicas para la conservación de los recursos hídricos que los surten de agua.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 218. El municipio velará por la correcta aplicación a la normatividad sobre el manejo de residuos tóxicos, peligrosos, industriales, biológicos y altamente contaminantes.

ARTICULO 219. Todas las edificaciones nuevas o existentes en el municipio deben cumplir las siguientes normas:

- A. La emisión de materias ácidas, aceites, combustibles u otras que contaminen [las aguas servidas o las fuentes de agua deben ser controladas dando cumplimiento a la Ley 99 de 1993 y al Código Departamental de Policía, y a las restantes normas nacionales sobre esta materia.
- B. La emisión de ruidos al exterior de las edificaciones y el uso de bocinas, pitos y parlantes deben controlarse de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y al Decreto 948 de 1995 o a las normas que los modifiquen o adicionen.
- C. Toda urbanización nueva o proyecto de conjunto debe construir contenedores o muebles que sirvan para el depósito de basuras domésticas para facilitar su recolección. El diseño se ceñirá a las recomendaciones de la oficina de planeación municipal.
- D. De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del decreto 2655 de 1998 (código de minas), sin excepción están terminantemente prohibidas las actividades mineras en el área urbana del municipio.
- E. Se prohíbe la tenencia de animales domésticos (equinos, bovinos, porcinos, caprinos etc.), y el desarrollo de actividades pecuarias dentro del suelo urbano y los centros poblados de acuerdo con lo establecido en el decreto 2257 de julio 16 de 1986, artículos 50 a 60 y párrafo, del ministerio de salud. se determina un plazo de dieciocho (18) meses, para la erradicación gradual y progresiva de las porquerizas.
- F. Se prohíbe la subasta, venta, canje o comercialización de cualquier tipo de animal en las vías públicas y solo podrá hacerse en establecimientos, lugares, plazas y ferias debidamente habilitados para tal fin y cuando quiera que hayan obtenido licencia de las autoridades competentes, para los efectos. Artículo 34 decreto 2257 de 1986.
- G. Al tenor de la ley 9 de 1979, artículos 307 y demás normas sobre la materia, se establece que: “el sacrificio de animales de abasto público sólo podrá realizarse en mataderos autorizados por la autoridad competente, y además de cumplir con los requisitos de esta ley, se ajustarán a las normas que sobre sacrificio, faenado y transporte dicte el ministerio de salud”.

ARTICULO 220. DETERMINANTES DE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. Las determinantes que influyen en la protección del medio ambiente son las siguientes:

ARTICULO 221. Protección del suelo: Las modificaciones, uso o aprovechamiento del suelo, deben estar fundamentados en un estudio Edafológico y en una interpretación de su capacidad de uso agrario. Las zonas incorrectamente utilizadas deben retrotraerse, en la medida de lo posible, a sus condiciones iniciales.

ARTICULO 222. Protección de la fauna: Se prohíbe los cerramientos que impidan la libre circulación de la fauna en ambos sentidos, así mismo la localización de las infraestructuras que generen el denominado efecto barrera.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 223. Protección de las aguas: Los ecosistemas ligados a los cauces de agua deberán ser conservados en los lugares que se encuentren en su estado natural y mejorados dónde se halle degradados.

ARTICULO 224. En el suelo rural y urbano se prohíbe el relleno, canalización de los cauces naturales y se procurará su integración en el sistema de zonas verdes en el suelo urbanizable.

ARTICULO 225. Todo aprovechamiento de las aguas debe garantizar su reciclado y reutilización de las aguas residuales, así como respetar el mantenimiento del caudal mínimo asignado por la autoridad ambiental.

ARTICULO 226. La administración municipal considerará el dominio público hidráulico referido a las disposiciones técnicas de la autoridad ambiental, donde limitará las áreas anegadizas de los cursos de aguas, para garantizar que cualquier actuación sobre ellas incorporará las obras necesarias que aseguren el funcionamiento hidráulico, sea cual sea la propiedad y clasificación del terreno.

ARTICULO 227. Protección de acuíferos subterráneos: La administración municipal coadyuvará en el control de la extracción de aguas subterráneas para que permanezca por debajo de las tasas de renovación con la asesoría de la autoridad ambiental.

ARTICULO 228. Se prohíbe la construcción de elementos como pozos, zanjas etc., que faciliten la absorción por el suelo de efluentes tóxicos o cuya composición química o bacteriológica les del carácter de contaminantes.

ARTICULO 229. Las fosas sépticas para el saneamiento básico de viviendas podrán autorizarse cuando se den las suficientes garantías que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas subterráneas.

ARTICULO 230. Protección de embalses: No se permitirá el vertido de contaminantes ni las aportaciones de nutrientes susceptibles de provocar la eutroficación de las aguas.

ARTICULO 231. Se recomienda para las zonas identificadas como recarga de acuíferos, que deben ser destinadas a usos que permitan la absorción del agua por el subsuelo tales como parques recreativos, centros deportivos al aire libre. Se deben excluir expresamente: basureros plantas de tratamiento de aguas residuales, y disposición de biosólidos.

ARTICULO 232. Los ríos y escorrentía o drenaje natural del terreno se deben conservar en su estado natural, ya que son elementos únicos que tienen una función múltiple en la ciudad.

ARTICULO 233. Los usos recomendables: parque lineal, zonas de forestación masiva del nivel urbano, zonas recreativas, áreas de comunicación peatonal.

ARTICULO 234. Los cuerpos de agua urbanos existentes se deben proteger evitando la obstrucción de cauces, el relleno, construcciones e invasión de rondas, ya que en el suelo urbano cumplen una función de articulación ambiental.

ARTICULO 235 . Protección al paisaje: Los hitos y singularidades paisajísticas naturales: peñas, crestas, árboles centenarios, antiguas haciendas, deberán protegerse dotándolas de un perímetro de protección que tengan en cuenta su cuenca visual.

PARAGRAFO 1: La administración municipal elaborará un programa para la integración paisajística de las infraestructuras, edificaciones e instalaciones existentes que resulten discordantes con el paisaje.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PARAGRAFO 2: La administración municipal planeará el tratamiento paisajísticos de los espacios marginales y de dominio público, previo deslinde, tal como vías, márgenes de ríos y quebradas, caminos rurales.

ARTICULO 236. REGULACIONES AMBIENTALES. El control, manejo y preservación del medio ambiente en el ámbito municipal tanto urbano como rural se ceñirán en todo a lo dispuesto por la Ley 23 de 1973 y el Decreto 2811 de 1.974 - Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente; por la Ley 99 de 1.993 y demás disposiciones vigentes expedidas por las entidades competentes.

La oficina de planeación municipal dará aviso a las autoridades nacionales y regionales encargadas del control del medio ambiente, de las infracciones a estas normas para que se apliquen las sanciones del caso.

ARTICULO 237. APLICACIÓN DE NORMAS SUPERIORES. Adóptase la jerarquización y las normas relativas a la protección y aprovechamiento de los recursos forestales contenidas en el Decreto 1791 de 1.996 del Ministerio del Medio Ambiente, al igual que de los cauces superficiales de agua, con sus respectivas franjas de protección, o las normas posteriores que los complementen, modifiquen o sustituyan.

Sección 2. ZONAS AGROPECUARIAS

ARTICULO 238. Zonas Agropecuarias. Son aquellas áreas destinadas a los usos de agricultura y / o ganadería.

ARTICULO 239. SUBZONAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL. Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve ondulado o quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica, Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas.

Las subzonas agropecuarias tradicionales son las identificadas en el Mapa de Zonificación y Usos del Suelo con el código 210 (ver plano 12).

Uso Principal: Agropecuario tradicional.

Usos Compatibles: Silvicultura, vivienda del propietario y trabajadores, no pudiendo ser fraccionada por debajo de la extensión determinada como una Unidad Agrícola Familiar (UAF), así como establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y cunículas.

Usos Condicionados: Cultivo de flores, granjas porcinas, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales siempre y cuando no sea menor a una Unidad Agrícola Familiar (UAF), cuyos criterios serán determinados por la Ley 160 de 1994 para el respectivo municipio y zona de explotación de gravilleras, canteras o similares cuando el interés social lo exija, previo estudio de impacto ambiental.

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, canteras, gravilleras, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación manufacturera y loteo con fines de construcción de vivienda.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PARÁGRAFO 1: Para todos los cultivos que se desarrollen bajo invernadero se requieren presentación previa de declaratoria de efecto ambiental y permiso de la C.A.R.. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán de la siguiente forma:

Area cubierta por invernaderos 0,70 (70%)

Area en usos complementarios, 0,20 (20%)

Area en barreras perimetrales de aislamientos ambientales 0,10 (10%)

ARTICULO 240. En las zonas de reserva agrícola que se creen en el municipio conforme al Decreto Ley 1333 de 1986, no se admitirán parcelaciones.

ARTICULO 241. EXPLOTACIONES BAJO INVERNADERO Para el desarrollo de actividades agrícolas bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

a.- Area cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%.

b.- Area en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%.

c.- Area de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%.

3. ZONAS DE SERVICIOS RURALES

ARTICULO 242. ZONAS DE CORREDORES VIALES. Son zonas áreas aledañas a las vías que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva. (ver plano no. 12).

Uso Principal: Industrias artesanales y agro-industrias que procesan productos de la región.

Usos Compatibles: Comercio de insumos agropecuarios, centros de acopio de productos agrícolas ,servicios y bodegas industriales.

Usos Condicionados: Industria manufacturera, de transformación, institucionales y centros vacacionales.

Usos Prohibidos: Industria pesada, metalmecánica, química y parcelaciones.

4. ZONAS URBANAS

ARTICULO 243. 4.1. CASCO URBANO. Adopta la normatividad expuesta en el presente acuerdo.

ARTICULO 244. 4.2. CENTROS POBLADOS. Adopta la normatividad expuesta en el presente acuerdo.

Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano o rural.

La construcción de complejos turísticos deberá cumplir con los requisitos exigidos por el Municipio y por la Autoridad Ambiental.

Sección 3. DETERMINANTES ESPECIALES

ARTICULO 245. DETERMINANTES ESPECIALES PARA ZONAS EXTRACTIVAS
Son áreas especialmente utilizadas para la producción de materiales de cantera: recebera. Cumplirán con los siguientes parámetros:

Las instalaciones deberán quedar ocultas a las vistas desde las vías de comunicaciones, o lugares frecuentados y núcleos habitados, por otro lado utilizarán maquinaria y tecnologías limpia, que minimice la producción de polvo, ruido y proyecciones por voladura.

ARTICULO 246. La administración municipal con la participación activa de la CAR como autoridad ambiental, realizará el seguimiento en relación con la recuperación, regeneración o rehabilitación para otros usos de las explotaciones abandonadas.

ARTICULO 247. La administración Municipal realizará los estudios tendientes a la reglamentación y ubicación de las receberas dentro del Municipio.

ARTICULO 248. Autorízase la Administración Municipal para que en coordinación con la Corporación Autónoma Regional CAR, en mediano plazo realice los estudios para la reglamentación y ubicación de las futuras receberas dentro del Municipio de Tibacuy.

ARTICULO 249. La Oficina de Planeación Municipal definirá la delimitación de las zonas afectadas por la realización de actividades extractivas así como las que pudieran dedicarse a estos usos.

ARTICULO 250. Criterios relativos a vertederos de residuos líquidos y sólidos:

A. Queda prohibido todo vertimiento directo e indirecto en ríos, quebradas, lagunas, embalses, canales de riego o acuíferos subterráneos de aguas residuales cuya composición química o bacteriológica pueda contaminar las aguas.

B. El tratamiento del afluente debe ser tal que su incorporación al receptor respete la capacidad de autodepuración, de modo que la calidad de las aguas esté dentro de las normas de calidad exigible para los usos que se destinen.

C. En las instalaciones destinadas a recreo al aire libre queda prohibido la disposición de residuos sólidos, los acampamientos libres. Excepto en los lugares acondicionados para ello, las zonas acondicionadas de campamentos deberán garantizar la dotación de los equipos necesarios para la depuración de vertimientos líquidos y la recogida de los sólidos.

D. En las zonas de riesgo la administración municipal solicitará los estudios correspondientes que garanticen técnicamente que la remoción del suelo o alteración de la vegetación no implica efectos negativos en los procesos de pérdida de suelo.

E. La administración municipal deberá coadyuvar, junto con la CAR, a un control efectivo sobre los acuíferos para mantener la calidad de las aguas y evitar la sobreexplotación.

F. Se prohíbe la acumulación de materiales en pendientes, barrancos o cauces que suponen obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastre de materiales o sustancias contaminantes.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PARAGRAFO 1. La Administración Municipal controlará la utilización de los residuos sólidos inertes generados por cualquier tipo de obra como material de relleno de huecos para la restauración de zonas afectadas por actividades extractivas, sin perjuicio de las potencialidades científico – didácticas que puedan tener.

ARTICULO 251. Se prohíbe la disposición de basuras, residuos sólidos o desechos de cualquier tipo en lugares fuera de los dispuestos por el municipio.

ARTICULO 252. Se prohíbe que se vierta o arroje materiales no biodegradables, sustancias, agentes biológicos y bioquímicos, afluentes o aguas residuales no tratadas según las disposiciones técnicas dictadas por la CAR, objetos o desechos de cualquier naturaleza en los cuerpos de agua, sus riberas, sus cauces, mantos acuíferos, lagos, lagunas y demás depósitos de agua, incluyendo los sistemas de abastecimiento de agua, capaces de degradarlas, envenenarlas o contaminarlas.

Sé prohíbe verter o arrojar aguas utilizadas para el enfriamiento de maquinarias o plantas industriales sin previo tratamiento.

Se seguirán las disposiciones, que en materia de cualquier tipo de contaminación, hayan dictado la CAR o el Ministerio del Medio Ambiente.

Las actividades humanas que generen contaminación atmosférica del aire o zónica deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en las normas vigentes ambientales.

Toda actividad económica que se realice en el municipio de Tibacuy debe cumplir con las normas ambientales nacionales, departamentales, y regionales, convenios y protocolos internacionales suscritos por la Nación, para la protección de la capa de ozono del planeta.

ARTICULO 253. DETERMINANTES ESPECIALES PARA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA En el desarrollo de las parcelaciones rurales se debe tener en cuenta los siguientes puntos:

Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo como unidades indivisibles. Los predios rurales no podrán Fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el Incora (Artículo 44 Ley 160 de 1.994) o sea de 12 a 15 hectáreas , FALTA como unidad Agrícola Familiar (UAF) para el respectivo municipio o zona.

Para parcelaciones en predios mayores de una Unidad Agrícola Familiar (UAF), se podrán construir conjuntos de vivienda con un número máximo de viviendas por hectárea y una ocupación máxima del predio que se determinan en el siguiente cuadro de acuerdo con la zona y subzonas en la cual pretenda desarrollar el proyecto.

ZONA O SUBZONA	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA (Densidad)		OCUPACIÓN MÁXIMA DEL ÁREA DEL PREDIO (Índice de ocupación)	
	1	2		
SUBZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	1	2	15%	20%
ZONA DE RECREACIÓN -ZONA DE CORREDOR VIAL-	1	2	15%	30%

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Se entiende por ocupación máxima del predio el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelación excluyendo los otros usos.

La parcelación deberá manejarse como un solo globo de terreno con reglamento de copropiedad el cual debe ser aprobado por la corporación.

Presentar a la Corporación el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con los términos de referencia suministrado por la Entidad.

PARÁGRAFO 1: Los usos institucionales mediante este acuerdo se establecen como compatibles con la actividad de parcelaciones y su desarrollo será de un 30% del área total del predio para cuyos efectos se excluye la construcción de vivienda. El 70% restante será objeto de protección de la flora nativa y la revegetalización y recuperación ecológica.

ARTICULO 254. PARCELACIONES RURALES Las parcelaciones que se desarrollen en ésta zona tendrán carácter rural y el uso principal del sector,

- Cesión obligatoria de espacio público 15 % (quince por ciento) del área del lote parcelado, la cual debe tener acceso público y será estudiada por la oficina de Planeación quien puede exigir su localización específica;
- Ocupación máxima de construcciones, del 10% (diez por ciento) del área total del predio,
- Altura máxima de construcción será de dos pisos o su equivalente
- Aislamientos contra vías locales y predios vecinos de 10 mts.
- Aislamientos contra cursos de agua y vías del plan vial mínimo 45 metros.

Se permiten agrupaciones de vivienda en parcelaciones siempre y cuando se cumpla con la densidad, las normas aquí establecidas y la cesión para la comunidad considerando la recreación infantil y las áreas para el desarrollo de actividades propias de las áreas rurales, con un mínimo del 25 % del área total del lote, y el reglamento de copropiedad donde se indique perfectamente las áreas anteriormente señaladas y las de uso y disfrute privado.

PARÁGRAFO 1: Para el desarrollo de vivienda Campesina previo análisis de la oficina de planeación se establece como predio mínimo objeto de estos desarrollos una vivienda por cada 1000 mts².

ARTICULO 255. PARCELACIONES RURALES ESPECIALES Se trata de parcelaciones rurales que requieren proyectos arquitectónicos unitarios en que debe combinarse el interés individual con el interés comunitario.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 256. Declárese como Parcelación Rural Especial el proyecto Aracataca y Los Cauchos, ubicado en la Vereda El Cairo. Identificada así:

Predio	Número Catastral	Extensión
Los Cauchos	00-02-0001-431-000	284 hectáreas 9.000 m2
Aracataca	00-02-0001-445-000	114 hectáreas 414 m2

ARTICULO 257. DETERMINANTES DE LAS PARCELACIONES: Toda persona natural o jurídica que pretenda desarrollar parcelaciones en el área rural, en el municipio de Tibacuy, deberá cumplir con las normas estipuladas en el presente acuerdo.

1. Requisitos para parcelar: Para que un terreno pueda ser parcelado deberá reunir los siguientes requisitos;
2. Estar ubicado en zona previamente clasificada como suburbana o rural
3. Estar alejados de sitios insalubres y peligrosos.
4. Tener acceso a una vía pública
5. Deberá tener la posibilidad de suministro de agua que sea apta para el consumo humano, para todas y cada una de las parcelas
6. Tener una pendiente que permita el libre curso de las aguas lluvias con desagües que no afecten a terceros y presentar condiciones favorables para la construcción del tipo de alcantarillado o unidades sanitarias previstos.
7. Todo proyecto de parcelación deberá diseñarse de manera que sus parcelas reúnan las siguientes características:
8. Tener acceso inmediato a las vías comunales
9. Posibilidad inmediata de solución y conexión de servicios públicos
10. Toda parcelación que pretenda promover venta. Deberá contar con permiso de la autoridad municipal competente.
11. El parcelado además de las zonas libres designadas a cubiertas protectoras de los suelos y de aguas que requieren según su topografía e hidrología, destinará para calles, vías, escuelas y zonas libres del porcentaje total a parcelar.
12. Los aspectos relacionados con subdivisiones de áreas residenciales rurales, densidades, índice de ocupación, construcción y alturas entre otros deberán regirse por las normas vigentes al respecto.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

13. La extensión para desarrollo en parcelaciones exclusivamente en áreas agropecuarias tradicionales los cuales serán mínimos de una (1) Hectárea.

14. Existirán las parcelaciones especiales que contienen un área individual y una colectiva para programas productivos comunitarios.

ARTICULO 258. PROCEDIMIENTO, REQUISITOS Y TRÁMITES PARA LAS PARCELACIONES: Los procedimientos, trámites y requisitos para la obtención de la licencia de parcelación serán las siguientes:

1. El propietario del terreno motivo de la parcelación deberá designar por escrito un ingeniero civil o un arquitecto debidamente matriculado e inscrito en el registro de profesionales de construcción que para tales fines tenga creado el municipio, para que tenga representación suya, adelante las gestiones requeridas para la tramitación del proyecto, así como para la dirección y control de la construcción de las obras específicas.
2. El profesional designado presentará la correspondiente solicitud de licencia ante la oficina de planeación adjuntando la documentación exigida y planos además:
3. Constancia sobre factibilidad de prestación de servicios públicos tales como; acueducto, alcantarillado, energía, basuras, teléfono, expedidas por las entidades encargadas de su administración y para el número de viviendas proyectadas. Para áreas suburbanas y rurales donde no exista la disponibilidad de conexiones de redes de acueducto y alcantarillado, deberá aplicarse la forma de suministro y manejo de aguas residuales reglamentada por la autoridad competente.
4. Propuesta del reglamento interno de la parcelación en el cual se describan las vías internas en su dimensión, zonas comunes, verdes, forestales y de afectación.
5. Plano general de la parcelación indicando la localización de la vivienda, vías, zonas verdes, forestales, comunales y cuadro de áreas indicando el valor porcentual de cada una de las siguientes zonas como área total del predio, área de lotes, área de vías, área de zonas verdes y comunales, zonas forestales y de afectación.
6. Póliza de estabilidad y cumplimiento de las obras a ejecutar
7. Reglamento interno de la parcelación debidamente perfeccionado para ser protocolizado con la escritura de ventas que se otorguen a favor de compradores.
8. La oficina de planeación municipal verificará la información y evaluará el proyecto y solicitará asesoría si lo considera conveniente para dar su concepto.
9. Si el proyecto no cumpliera con los requisitos y normas exigidas o si fuere objeto de observaciones, la oficina de planeación municipal informará al interesado en un término no mayor de quince (15) días para que se efectúen los ajustes necesarios o complemente la información requerida. Aprobado el proyecto por la oficina de planeación municipal, el interesado deberá ser notificado y deberá aportar:
10. PLANOS Y ESTUDIOS TECNICOS

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

- a. Levantamiento topográfico con curvas de nivel, afectaciones, cubierta boscosa y carreteras del campo
- b. Plano del conjunto del lote con las vías, perfiles y cuadro de áreas indicando: área total del predio, área ocupada, área libre, zonas libres y comunales, área de vías, áreas de afectación (rondas de río, líneas de alta tensión, etc.), índice de ocupación, índice de construcción y densidad de vivienda por hectárea.
- c. Plano de redes hidráulicas de distribución y sistema de tratamiento individual y de conjunto para aguas residuales
- d. Red eléctrica de distribución y acometida a cada uno de los predios
- e. De la licencia: La oficina de planeación municipal procederá a liquidar los impuestos causados por la construcción como son; aprobación de planos, delineación, construcción y ocupación de vías.
- f. Para la expedición de licencias de construcción se deberá garantizar primero la obligación de la entrega a satisfacción al municipio de las obras de urbanismo o parcelación.
- g. Una vez aprobado el proyecto definitivo por la oficina de planeación, se expedirá la licencia de construcción.
- h. Los aspectos relacionados con subdivisiones de áreas residenciales rurales, densidades, índice de ocupación y alturas entre otros, se orientarán en concordancia con las normas vigentes al respecto.
- I. De las Industrias: Toda actividad industrial que pretenda adelantar la construcción de áreas para desarrollo y funcionamiento deberá contar con la correspondiente licencia de construcción.

ARTICULO 259. DE LOTIFICACION Denomínase reglamento de lotificación, al conjunto de normas, disposiciones y procedimientos para parcelar o urbanizar, mediante la subdivisión o fraccionamiento de globos de terreno urbanos, para uso público o privado

ARTICULO 260. El reglamento de lotificación es un instrumento ordenador y regulador del uso del suelo mediante el cual se obtienen las condiciones básicas para el logro de una mejor calidad de vida, como tal, las personas jurídicas o naturales que deseen llevar a cabo, particiones, lotificaciones, divisiones, subdivisiones o parcelaciones, deberán someterse a las normas estipuladas en el presente acuerdo.

ARTICULO 261. La aplicación de las disposiciones aquí contenidas, estará a cargo de la oficina de planeación municipal, quien estudiará y aprobará o rechazará, las particiones, lotificaciones, divisiones, subdivisiones, parcelas y urbanizaciones presentadas a su consideración, siempre de acuerdo a lo estipulado en la zonificación y, en cumplimiento a las normas y especificaciones, control e interventoría, recibo y mantenimiento de las obras, establecidas por las empresa de energía, Telecom, la oficina de planeación, como entidad ejecutora del plan vial; la personería como receptor de los compromisos de cesión, y supervisor de garantías de los urbanizadores por último y el alcalde como primera autoridad del municipio, coordinador de todas las entidades involucradas y quien ordena la celebración de convenios y dispone de multas por infracciones al estatuto. Además, el Consejo Territorial de Planeación, quien velará por la aplicación de las normas, resolverá los aspectos definidos por este estatuto y atenderá los aspectos relacionados con apelaciones que, sobre la decisión de la oficina de planeación se hagan.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 262. Para la correcta aplicación de las normas sobre partición, lotificación, división, subdivisión, parcelación y urbanización de terrenos en general la presentación de trámite de proyectos deben acogerse a las normas del presente acuerdo y los lotes mínimos en el área urbana no podrán ser inferiores a 72 m² y el la parte rural a 3.000 mts². Las definiciones establecidas en, “glosario y definición de términos” del presente estatuto.

ARTICULO 263. PROCEDIMIENTOS PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que esté utilizando el suelo pretenda utilizarlo para los usos condicionados de este Acuerdo, deberá solicitar al Municipio la certificación de factibilidad de uso y atender lo correspondiente a entidades de orden superior sin perjuicio de los trámites que deba cumplir ante otras instituciones y sin que se exima la obtención de permisos y licencias otorgadas por autoridades competentes.

ARTICULO 264. La expedición de la certificación de factibilidad de uso no exime a su titular de obtener las Licencias de Construcción y Funcionamiento que expedirá el Municipio y sin las cuales no puede iniciar la construcción del las obras.

ARTICULO 265. La certificación de la factibilidad de usos del suelo no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieren incurrir los permisionarios.

ARTICULO 266. Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo certificado de factibilidad de uso, el responsable será sancionado de acuerdo a la ley.

ARTICULO 267. En materia de notificaciones, recursos y pruebas se aplicarán las disposiciones del Código Contencioso Administrativo Decreto 01 de 1984 y demás disposiciones que regulen la materia.

ARTICULO 268. Facúltese al alcalde para que reglamente lo pertinente.

ARTICULO 269. Este Acuerdo de Uso de Suelos Rurales rige a partir de la fecha de su sanción y su publicación.

CAPÍTULO 3

DEFINICIONES DE ASENTAMIENTO RURAL Y DE VEREDA.

SECCIÓN 1. COMPONENTE RURAL: ASENTAMIENTO RURAL Y DE VEREDA

ARTICULO 270. ORIGEN DE NUEVAS VEREDAS: La creación de veredas en el municipio se puede dar por fusión de dos o más veredas existentes o por segregación de un sector o parte del área de una vereda. Para ello se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

1. **REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DE VEREDAS.** Para la creación de una nueva vereda, son requisitos y condiciones indispensables, las siguientes:
 - * Contar con mínimo treinta (30) familias;
 - * La vereda que se pretenda crear debe limitar con mínimo dos veredas de las existentes;
 - * El área de la vereda que se pretenda crear no podrá encontrarse dentro de la zonas suburbanas determinadas en el presente esquema de ordenamiento territorial (E.O.T).
 - * El área de la vereda que se pretenda crear no puede pertenecer a más de una vereda de las existentes; salvo casos especiales que serán estudiados y analizados por la oficina de planeación municipal.
 - * La vereda creada no podrá sustraer de la vereda origen más del 50 % de su territorio.
 - * Contar con la viabilidad técnica de la oficina de Planeación, en cuanto a los aspectos sociales, económicos, culturales, de conveniencia entre otros.
2. **CREACIÓN DE LA NUEVA VEREDA.** Se entenderá que una nueva vereda ha sido constituida formalmente, cuando cumpla con las normas estipuladas en el presente Acuerdo y haya sido aprobado por el Concejo Municipal mediante Acuerdo.
3. **DETERMINANTES DE ASENTAMIENTO RURAL.** Denomínase asentamiento rural a la unidad o célula básica desarrollada del área rural que tiene una identidad propia y esta conformada por un conjunto de viviendas.
4. **DEFINICIONES DE ASENTAMIENTO DE VEREDA** Denomínase vereda al asentamiento rural donde el uso del suelo predominante es agrícola y en torno a él se da por lo menos un asentamiento concentrado poblacional.

SECCIÓN 2 . CATEGORIA URBANISTICA DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE TIBACUY

ARTICULO 271. SUELO CENTROS POBLADOS: está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo urbanos, teniendo como base mínimo 20 viviendas continuas, determinadas en el plano de clasificación del suelo del municipio. (Ver plano No 04)

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

1. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO PARA EL CENTRO POBLADO DE CUMACA EN EL MUNICIPIO DE TIBACUY. El perímetro Urbano para el centro poblado, de CUMACA es el determinado por la línea envolvente que recorre los siguientes puntos:

PUNTO	COORDENADAS	PUNTO	COORDENADAS	PUNTO	COORDENADAS
PUNTO 1	E=956747.9265 N=971238.1289	PUNTO 23	E=956240.7249 N=971293.9565	PUNTO 45	E=956448.7799 N=971520.5261
PUNTO 2	E=956731.8555 N=971188.5178	PUNTO 24	E=956229.9749 N=971294.0190	PUNTO 46	E=956449.9584 N=971518.0377
PUNTO 3	E=956698.7765 N=971195.7442	PUNTO 25	E=956229.0999 N=971295.7065	PUNTO 47	E=956469.6098 N=971507.2900
PUNTO 4	E=956663.4489 N=971239.2387	PUNTO 26	E=956012.6624 N=971399.5815	PUNTO 48	E=956492.9089 N=971494.9355
PUNTO 5	E=956628.8092 N=971228.6444	PUNTO 27	E=956033.2249 N=971484.1440	PUNTO 49	E=956500.3438 N=971494.4311
PUNTO 6	E=956643.3771 N=971175.2757	PUNTO 28	E=956036. N=971484.9565	PUNTO 50	E=956544.2184 N=971467.8308
PUNTO 7	E=956595.6250 N=971168.8125	PUNTO 29	E=956208.2249 N=971468.4565	PUNTO 51	E=956553.9283 N=971466.9012
PUNTO 8	E=956556.0625 N=971061.5000	PUNTO 30	E=956214.5374 N=971523.4565	PUNTO 52	E=956555.5812 N=971409.4909
PUNTO 9	E=956517.6875 N=971077.0000	PUNTO 31	E=956237.9124 N=971511.3315	PUNTO 53	E=956571.3456 N=971407.1359
PUNTO 10	E=956465.5625 N=971094.3125	PUNTO 32	E=956250.6624 N=971502.3315	PUNTO 54	E=956590.6127 N=971411.7098
PUNTO 11	E=956493.9473 N=971167.1395	PUNTO 33	E=956258.3499 N=971495.8315	PUNTO 55	E=956609.8827 N=971410.6407
PUNTO 12	E=956472.7142 N=971175.3858	PUNTO 34	E=956274.2249 N=971486.1440	PUNTO 56	E=956628.0821 N=971404.2260
PUNTO 13	E=956450.3015 N=971180.4907	PUNTO 35	E=956289.9124 N=971490.1440	PUNTO 57	E=956639.0184 N=971393.4604
PUNTO 14	E=956436.1461 N=971180.8834	PUNTO 36	E=956312.4749 N=971485.3940	PUNTO 58	E=956655.3970 N=971381.2306
PUNTO 15	E=956367.7283 N=971202.4809	PUNTO 37	E=956318.6624 N=971484.0815	PUNTO 59	E=956670.5065 N=971368.9865
PUNTO 16	E=956335.0464 N=971267.9544	PUNTO 38	E=956339.8499 N=971472.7065	PUNTO 60	E=956685.3786 N=971355.2193
PUNTO 17	E=956334.1723 N=971273.2380	PUNTO 39	E=956345.0999 N=971469.3315	PUNTO 61	E=956732.6186 N=971258.9651
PUNTO 18	E=956315.1968 N=971277.0747	PUNTO 40	E=956351.9336 N=971474.7408	PUNTO 620	E=956738.6347 N=971246.0122
PUNTO 19	E=956288.0186 N=971284.6476	PUNTO 41	E=956373.8097 N=971486.9731	PUNTO 63	E=956745.7604 N=971240.8709
PUNTO 20	E=956271.0092 N=971289.4500	PUNTO 42	E=956389.1624 N=971490.9798	PUNTO 64	E=956747.9265 N=971238.1289
PUNTO 21	E=956261.9086 N=971291.3192	PUNTO 43	E=956402.2271 N=971480.6461	PUNTO 65	E=956698.4958 N=971339.4053
PUNTO 22	E=956248.0374 N=971293.3940	PUNTO 44	E=956413.3602 N=971494.0980	PUNTO 66	E=956710.3302 N=971324.8436

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

2. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO DEL PROYECTO DEL CENTRO POBLADO DE BATEAS EN EL MUNICIPIO DE TIBACUY. El perímetro Urbano para el proyecto del centro poblado de Bateas en el municipio es el determinado por el predio cuyo Número predial Matriz es el 00-02-0001-0308-000 con una extensión de 5 hectáreas, 4621 m²

PARÁGRAFO 1 Se Adoptará la delimitación que sea aprobada dentro del PLAN PARCIAL DEL CENTRO POBLADO DE BATEAS. (Ver plano No 05)

PARÁGRAFO 2: Para la modificación y ampliación de los anteriores perímetros se deberá seguir los procedimientos determinados por la Ley.

PARÁGRAFO 3: La ampliación del perímetro urbano sólo podrá hacerse cuando se encuentre desarrollado mínimo el 80% del actual perímetro, o cuando se haya agotado el área destinada a un uso para el cual no se puedan recalificar áreas para tal fin.

ARTICULO 272. PLAN VIAL RURAL. Entiéndase por sistema vial rural como el conjunto de elementos dinámicamente interrelacionados conformados por los corredores viales, sus estructuras, obras de arte .

ARTICULO 273. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL. Teniendo en cuenta los sistemas de transporte existentes, las características de capacidad, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población, el sistema vial se clasifica y jerarquiza de la siguiente manera según su función y ancho. Las Vías utilizadas en el Centro Poblado de Cumaca se determina por las mismas vías presentadas en el Casco Urbano de Tibacuy y se definen de la siguiente manera:

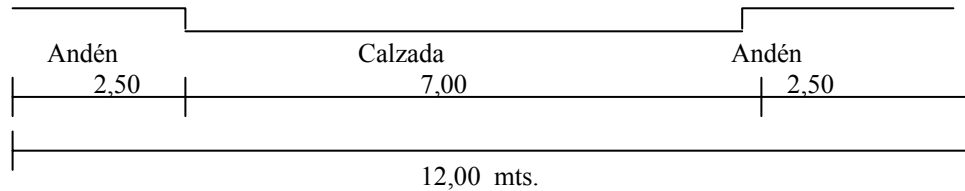
1. VÍA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2)

VÍA LOCAL SECUNDARIA Es la vía que penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades, sirve para el acceso a las edificaciones en los diferentes barrios, su tráfico es lento y controlado.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Ancho total mínimo de 10 (diez) metros, esta vía está conformada por una calzada de 7 mts. De dos carriles, andenes de 1.5 mts. Radio de embate 5 metros, retrocesos en zonas comerciales de 2 metros mínimo. En zonas de vivienda 3 metros a partir del paramento propuesto. Estacionamientos en un solo costado.

PERFIL: Vías VU -2



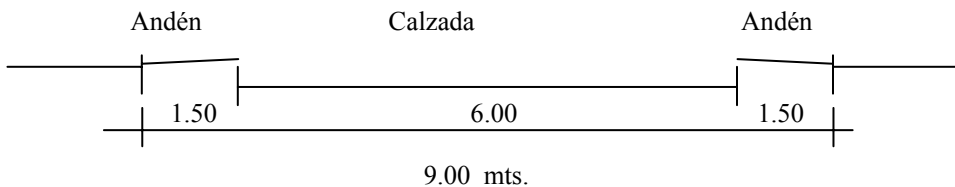
1.1. LOCALIZACIÓN EN EL CENTRO POBLADO DE CUMACA, MUNICIPIO DE TIBACUY. Los perfiles de las vías urbanas VU- 2 están determinadas de la siguiente manera:

* Calle 3^a, 4^a

2. VÍA URBANA DE TERCER ORDEN (VU- 3) Vía Local de interconexión de barrios entre sí.

Ancho total de 9 metros, con una calzada de 6 metros y andenes de 1.5 mts, radio de embate de 5 metros y retrocesos de 2 metros a partir del paramento. Estacionamiento en un solo costado..

PERFIL: Vías VU -3:



2.1. LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO DE TIBACUY. Los perfiles de las vías urbanas VU- 3 están determinadas de la siguiente manera:

VIAS CLASIFICADAS COMO VU – 3.

* CALLES 2^a

* KRA 2^a, 3^a, 4^a, 5^a, 7^a, 8^a.

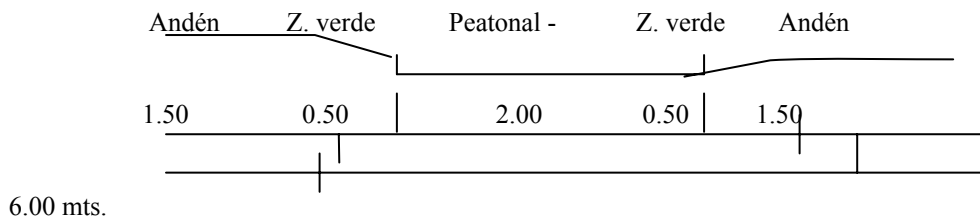
* DIAGONAL 3^a

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

3. **VÍA URBANA PEATONAL (VU-4)** Vía peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrio. Es la vía de uso exclusivo de peatones por lo tanto, no se permitirá tráfico vehicular. Será preferiblemente adoquinada o sino pavimentada en toda su longitud con un desagüe central.

Ancho total 6 (seis) metros, con una calzada de 3 metros y andenes de 1.50 metros, retrocesos en zonas comerciales de 2 metros para voladizos, deberá conectarse con vías vehiculares y no se permiten estacionamientos.

PERFIL: Vía V- 4: Vía peatonal para urbanizaciones :



ARTICULO 274. La reglamentación vial se administrará de la misma forma que en el Casco Urbano de Tibacuy.

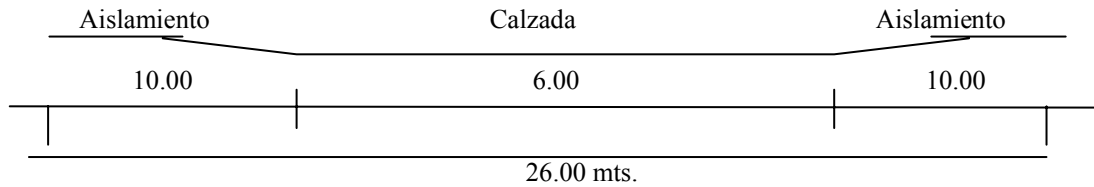
ARTICULO 275. VÍA DE PENETRACIÓN RURAL.(VPR) Une las vías VRP y VRS con zonas rurales. Retrocesos 10 metros a partir del borde de la calzada. Es de salida de las zonas rurales aisladas.

Los usos de los lotes con frentes sobre ellas deben evitar interferencia al tráfico de las vías, controlar los estacionamientos y los accesos para garantizar la fluidez del tráfico vehicular y peatonal.

* **UBICACIÓN.** En el municipio se ve influenciada por la vía Boquerón - Bates, Tibacuy- La Gloria, Tibacuy- San José, Calandaima- San Francisco, La Portada -San Vicente- Siberia, Cruce San Luis Chisque - La Vega - El Cairo -Puerto Pacho, Cumaca -Capotes- Jericó, Cumaca -Naranjal, Cumaca - San Antonio, El Ocobo - Jericó siendo encargado de la administración de esta vía lo realiza el Municipio de Tibacuy.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Vía de Penetración Rural:



ARTICULO 276. VIAS PROYECTADAS PARA APERTURA EN EL AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE TIBACUY (ver plano de programas de ejecución no. 19.)

VIA	LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN
ALTO SAN RAMON VEREDA SAN JOSE- VEREDA LA GLORIA	VEREDA SAN JOSE- VEREDA LA GLORIA	1500 mts
CAPOTES -JERICÓ- LA VEGA	VEREDA CAPOTES, VEREDA LA VEGA	2000 mts
MADROÑAL - SABANETA	VEREDA BATEAS	2000 mts
VIADAL -SAN VICENTE BAJO- SIBERIA	VEREDAS SAN VICENTE Y SIBERIA	1500
SAN ANTONIO- EL PINO	SAN ANTONIO	3500
MADROÑAL- SABANETA	BATEAS -MANGO	2000
APERTURA TRONCAL TURISTICA	EL CAIRO-BATEAS – RIVERA DEL RIO CHOCHO	15000

PARAGRAFO 1: La administración municipal en el corto plazo realizará el PLAN PARCIAL tendientes a definir las proyecciones y aperturas viales del municipio por tanto no se definen los predios afectados para dichas aperturas.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

CAPÍTULO 4
USOS DEL SUELO EN LOS ASENTAMIENTOS RURALES:
“CENTROS POBLADOS”

Sección 1. USOS DEL SUELO EN EL CENTRO POBLADO DE CUMACA

ARTICULO 277. DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN Y NORMATIVIDAD URBANA DEL CENTRO POBLADO DE CUMACA. Se determina por las mismas directrices que posee el Casco Urbano de Tibacuy.

ARTICULO 278. DIRECTRICES DEL USO DEL SUELO EN EL CENTRO POBLADO DE CUMACA: Se rige por las mismas directrices que el Casco Urbano de Tibacuy y se describe su localización a continuación.

ARTICULO 279. USOS DE SUELOS Y UBICACIÓN EN EL CENTRO POBLADO DE CUMACA : Este artículo se basa en los conceptos expuestos en el capítulo de usos de suelo de la cabecera municipal de Tibacuy, siendo determinadas para el Centro Poblado de Cumaca de la siguiente manera:

1. ZONAS DE VIVIENDA RESIDENCIAL- UBICACIÓN
2. ZONAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
3. ZONAS COMERCIALES TIPÓ 1 (C-1)
4. ZONAS COMERCIALES TIPO 3 (C- 3)
5. ZONAS COMERCIALES CONDICIONADAS
6. ZONAS INDUSTRIALES TIPO 1
7. ZONAS INDUSTRIALES TIPO 2
8. ZONAS INDUSTRIALES TIPO 3
9. ZONAS INSTITUCIONALES TIPO 1
10. ZONAS INSTITUCIONALES TIPO 2
11. ZONAS INSTITUCIONALES TIPO 3
12. USOS CONDICIONADOS INSTITUCIONAL TIPO 3
13. ZONAS DE PROTECCIÓN DETERMINADAS PARA EL CENTRO POBLADO DE CUMACA

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 280. ZONAS DE PROTECCIÓN DETERMINADAS PARA EL CENTRO POBLADO DE CUMACA

En el Centro Poblado de Cumaca se dejan afectados los siguientes predios como zonas de protección debido a su cercanía a la quebrada Cumaca como ronda de quebrada y/o por afectación de espacio público, cada uno de estos factores dependiendo de su localización (ver plano NO. 14)

PREDIO NO.	NO. CATASTRAL	UBICACIÓN
04	02 - 0 - 001 - 004	CALLE 3- CARRERA 1
03	02 - 0 - 001 - 003	CALLE 3- CARRERA 1
02	02 - 00 - 002 - 0002	CARRERA 2- CALLE 3
01	02 - 00 - 001 - 0001	CARRERA 3- CALLE 2
16	02 - 0 - 005 - 0016	CALLE 3 -CALLE 4-

Sección 2. PLANES PARCIALES Y PLANES DE MANEJO ESPECIAL DEL MUNICIPIO DE TIBACUY, CUNDINAMARCA

PLANES PARCIALES

MUNICIPIO DE TIBACUY

SE ESTABLECEN COMO PLANES PARCIALES Y PLANES DE MANEJO ESPECIAL LOS SIGUIENTES:

DESARROLLO DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN RURAL Y SU CONSERVACIÓN AMBIENTAL

ARTICULO 281: PLAN DE MANEJO ESPECIAL DE LA RESERVA DE LA CUCHILLA DE PEÑAS BLANCAS Y EL CERRO DEL QUININÍ. AREAS DE RESERVA DE LA CUCHILLA DE PEÑAS BLANCAS Y EL CERRO DEL QUININÍ DEBERÁ ESTAR SUJETA A MODIFICACIONES POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN ACUERDO CON LA CAR TENIENDO EN CUENTA QUE ESTÁ DECLARADA COMO AREA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA SEGÚN ACUERDO 043/83 DE COMPETENCIA DEL INSTITUTO NACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y DEL AMBIENTE. INDERENA.

ARTICULO 282. PARA ESTABLECER EL MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DE ÉSTA ZONA LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN EL CORTO PLAZO DESARROLLARA PLANES DE MANEJO INTEGRAL PARA CADA UNA DE LAS RONDAS. EN ESPECIAL DE LA QUEBRADA CUMACA EN EL TRAYECTO POR EL CENTRO POBLADO DEL MISMO NOMBRE.

ARTICULO 283: PLAN PARCIAL DE LA ZONA URBANA Y SU CONSERVACIÓN AMBIENTAL ESTE PLAN PARCIAL ESTÁ DEFINIDO POR LA DELIMITACIÓN DE LAS RONDAS HÍDRICAS URBANAS, LAS ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL URBANAS Y/O ZONA DE AMENAZA POR DESLIZAMIENTO DEL CENTREO POBLADO DE CUMACA.

ESTE PLAN PARCIAL ES DE CONSERVACIÓN Y SU OBJETIVO PRINCIPAL ES LA RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL. TIENE COMO METAS FUNDAMENTALES DEFINIR EL PLAN DE MANEJO DEL RECURSO HÍDRICO Y ARREAS PROTEGIDAS, LOS PROYECTOS DE REUBICACIÓN, ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE DESASTRES, Y LA ADECUACIÓN DE ZONAS DE ALTO RIESGO.

LA VIGENCIA PARA LA EJECUCIÓN ES EL CORTO PLAZO Y LOS MECANISMOS DE GESTIÓN PARA LA RECUPERACIÓN DE LAS CARGAS SE REALIZARAN POR MEDIO DE TARIFAS, CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN, PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, IMPUESTO PREDIAL O

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

CUALQUIER OTRO SISTEMA QUE GARANTICE EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DE ESTAS INVERSIONES.

DESARROLLO URBANISTICO

ARTICULO 284: ESTE PLAN PARCIAL ES DEL TIPO DE DESARROLLO, Y SU OBJETIVO ES LA INDUCCIÓN DE ÁREAS QUE A PESAR DE SU LOCALIZACIÓN DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO NO HAN SIDO URBANIZADOS, TIENE COMO METAS FUNDAMENTALES LA DETERMINACIÓN DEL DISEÑO URBANÍSTICO, LA CONSOLIDACIÓN DEL EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO, LA DETERMINACIÓN DE AISLAMIENTOS RESPECTO A LA VÍA, ÍNDICES DE OCUPACIÓN DENSIDAD, ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN Y ALTURAS A RESPETAR.

EN ESTE PLAN PARCIAL SE DETERMINARÁN:
LAS EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.
ÁREAS DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

ARTICULO 285: PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 31 DE LA LEY 388/97 SE TOMARÁ LAS ACCIONES PERTINENTES PARA ELABORAR EL PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO, PARA EL CASCO URBANO DE TIBACUY Y EL CENTRO POBLADO DE CUMACA.

ARTICULO 286: LAS ÁREAS QUE NO CUENTEN CON INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO, SU DESARROLLO URBANÍSTICO ESTÁ SUJETO A LA GRADUALIDAD EN LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES MAESTROS DE ALCANTARILLADO Y EL PLAN MARCO DE ACUEDUCTO, DE RESPONSABILIDAD DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE TIBACUY.

ARTICULO 287: PLAN PARCIAL MANEJO INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SOLIDOS

ARTICULO 288: PLAN PARCIAL INCLUSIÓN EN EL PERÍMETRO URBANO DE LA SIGUIENTES ZONAS:

ZONA 1: VÍA SAN JOSÉ;

ZONA 2: VÍA A LA GLORIA ADEMÁS EL PLAN PARCIAL DE LA CONSOLIDACIÓN URBANISTICA DEL CENTRO POBLADO DE BATEAS.

DESARROLLO VIAL

ARTICULO 289 : EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE TIBACUY SE HARÁ EL PLAN PARCIAL DE LA CIRCUNVALAR KARRERA 1 A MEDIANO PLAZO CON EL FIN DE LLEVAR A CABO EL DESENBOTELLAMIENTO DENTRO DEL ÁREA URBANO.

ARTICULO 290: PLAN PARCIAL DE LA NOMENCLATURA Y SEÑALIZACIÓN VIAL Y DOMICILIARIA DE LA CABECERA MUNICIPAL DE TIBACUY Y EL CENTRO POBLADO DE CUMACA. CORTO PLAZO

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 291 : EL TERMINAL DE TRANSPORTE SE SOMETERÁ A PLAN PARCIAL PARA DETERMINAR SU UBICACIÓN Y DETERMINAR SUS PARÁMETROS TÉCNICOS Y

FINANCIEROS.

ARTICULO 292. LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN EL CORTO PLAZO REALIZARÁ EL PLAN PARCIAL TENDIENTES A DEFINIR LAS PROYECCIONES Y APERTURAS VIALES DEL MUNICIPIO POR TANTO NO SE DEFINEN LOS PREDIOS AFECTADOS PARA DICHAS APERTURAS EN EL ÁMBITO URBANO: CAMELLÓN DEL COMERCIO, Y LAS VÍAS RURALES MENCIONADAS EN EL DOCUMENTO DE ACUERDO.

DESARROLLO ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 293 : PLAN PARCIAL ESPACIO PUBLICO TIBACUY CASCO URBANO Y CUMACA.

ARTICULO 294: PLAN PARCIAL ORGANIZACIÓN ESPACIO PUBLICO EN EL PREDIO DE PROPIEDAD DE JACINTO TIBAVISCO.

DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 295: PLAN PARCIAL DE VIVIENDA “PROYECTO DE BATEAS” CENTRO POBLADO.

DESARROLLO EN EL SECTOR DE ATENCION Y PREVENCION DE DESASTRES

ARTICULO 296 : EL CONSEJO MUNICIPAL ACUERDA QUE SE DEBE REALIZAR A CORTO PLAZO PLAN PARCIAL Y PLAN DE MANEJO DE LAS AMENAZAS Y RIESGOS QUE SE PRESENTAN EN EL MUNICIPIO. A TRAVÉS DEL CLEOPAT EN EL PRÓXIMO AÑO SE HARÁ EL ESTUDIO DE VERACIDAD Y EL NIVEL DE NECESIDAD DE LAS ZONAS DE AMENAZAS EN EL MUNICIPIO.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

DESARROLLO ECONOMICO

ARTICULO 297 : PLAN PARCIAL PLAZA DE MERCADO: LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ADELANTARÁ LOS PROCESOS DE UBICACIÓN, CONSTRUCCIÓN DE PLAZA DE MERCADO, RECUPERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y REUBICACIÓN DE LOS VENDEDORES ESTACIONARIOS, LA CUAL DEPENDERÁ DEL RESPECTIVO ESTUDIO

MANEJO RURAL

ARTICULO 298: EL DESARROLLO DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO DE BATEAS ESTARÁ SUPEDITADO A LA REALIZACIÓN DE UN PLAN PARCIAL DEL MISMO EN EL CUAL SE DETERMINARÁ EL ESTUDIO Y MANEJO ANTERIOR A SU INICIACIÓN.

ARTICULO 299: RELLENO SANITARIO / BOTADEROS / PLANTAS DE RECICLAJE ESTA SUPEDITADO A UN PLAN PARCIAL PARA DETERMINAR EL PLAN DE MANEJO SEGÚN LAS DIRECTRICES DE LA CAR.

TITULO IV PROCEDIMIENTOS PROGRAMAS Y PROYECTOS

CAPITULO 1 PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN 1. PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 300. PROCEDIMIENTOS

- A. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que este utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos condicionados en este acuerdo, deberá solicitar al municipio el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de construcción.
- B. Conforme lo dispuesto el presente acuerdo, en las áreas industriales para todos los usos incluidos el principal se requiere viabilidad técnica y los permisos de entidades competentes.
- C. La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener las Licencias de Construcción y Uso que expedirá el Municipio y sin las cuales no puede iniciar construcción de las obras.
- D. La viabilidad técnica de uso del suelo no podrá ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieren incurrir los permissionarios.
- E. Cuando se acometa la construcción de obras o cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo permiso; el Alcalde municipal en ejercicio de sus funciones policivas y con base en los artículos 15 del Código Nacional de Policía ordenará la suspensión inmediata de la obra.

CAPITULO 2

INSTANCIAS Y PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN Y GESTION EJECUCION Y FINANCIAMIENTO.

SECCIÓN 1. INSTANCIAS DE GESTION.

ARTICULO 301. : Son instancias de gestión del Plan:

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

SECCIÓN 2. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 302: Son instancias de participación:

1. El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
2. Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
3. Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

SECCIÓN 3. ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

ARTICULO 303. Para el cumplimiento de las objetivos, metas, programas y proyectos del Esquema de Ordenamiento Territorial, el gobierno Municipal podrá celebrar los contratos y convenios que sean necesarios con las entidades públicas y privadas, con el cumplimiento de los requisitos legales. Igualmente podrá adquirir empréstitos, los cuales requerirán presentación de proyectos de acuerdos de endeudamiento al Concejo Municipal para su aprobación.

ARTICULO 304. Coherencia y flexibilidad. La ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial de Tibacuy debe ser coherente con los programas y objetivos nacionales y departamentales, flexible en la determinación de las estrategias y en su aplicación a través de programas y proyectos. El gobierno municipal podrá hacer los ajustes necesarios en los cálculos financieros para que correspondan a lo establecido en el acuerdo.

ARTICULO 305. Autorízase a los Alcaldes del Municipio que gobiernen en la vigencia de este EOT, para que incorporen a éste, todo programa o proyecto u obra que resultase procedente y necesaria, proveniente de la Nación, de lo cual el ejecutivo informará periódicamente al Concejo Municipal.

ARTICULO 306. Adóptese para el período del Esquema de Ordenamiento Territorial los siguientes Programas y Proyectos determinados según las prioridades.

1. SERVICIO PUBLICO DOMICILIARIO ACUEDUCTO
 - * Plan maestro de acueducto.
 - * Plan de resultados de gestión y resultados del servicio
 - * Programa de uso eficiente y ahorro de agua (ley 373797)
 - * Inventario de los componentes del sistema y su estado

2. SERVICIO PUBLICO DOMICILIARIO DE ASEO
 - * Plan saneamiento ambiental
 - * Plan de gestión y resultados del servicio
 - * Inventario de los componentes del sistema y su estado

3. PROGRAMAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:
 - * Realinderamiento, protección , conservación y compra de predios en el Cerro Del Quinini
 - * Programa administrativo del cerro del Quinini según plan de manejo integral como reserva forestal protectora proyecto de manejo del mismo a corto plazo.
 - * Plan Parcial del Plan de manejo Integral de la Cuchilla de Peñas Blancas y El Cerro de San Bartolo
 - * Alinderamiento y protección de las Fuentes Hídricas en el Municipio
 - * Ecoturismo en el ámbito económico aprovechando la biodiversidad
 - * Corto plazo un estudio y plan de manejo de las amenazas y riesgos que se presentan en el municipio.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

4. SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y AGUAS LLUVIAS
 - * Plan maestro de la alcantarillado
 - * Plan de gestión y resultados del servicio
 - * Inventario de los componentes de sistema y su estado
5. INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE
 - * Para el Servicio de Transporte se deja estipulado el Proyecto “ESTACIÓN DE SERVICIO” el cual se localiza en el predio ubicado en el sitio de la Antigua Piscina Municipal. El proyecto está legalizando la respectiva licencia Ambiental.
 - * Construcción Terminal de Transporte
 - * Plan de Gestión y resultados de servicios
6. PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
 - * Fortalecimiento de los proyectos existentes y organización del "Proyecto de vivienda de interés social Municipal"
7. PROGRAMAS ECONÓMICOS Y PRODUCTIVOS
 - * Ubicación de la planta de Asfalto en el Municipio (Fortalecimiento del empleo)
8. PROGRAMAS DE PRODUCTIVIDAD SOSTENIBLE COMPETITIVA AGROPECUARIA
 - * Fortalecimiento Agroindustrial y pecuaria en el municipio.
9. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANISTICO
10. PLAN PARCIAL DE OBRAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO DE BATEAS.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 307. Adóptese el siguiente programa de ejecución e incorpórese al respectivo Esquema de Desarrollo que aparece a continuación.

PROGRAMA DE EJECUCIÓN									
ACTIVIDAD	CORTO PLAZO		GOBERNACION				LARGO PLAZO		GOBERNACION
	MUNICIPIO	CAR	U OTROS	MUNICIPIO	CAR	U OTROS	MUNICIPIO	CAR	U OTROS
	TOTAL			TOTAL			TOTAL		
PLAN OPERATIVO DE INVERSION	13.069.416.992,71			3.927.364.650,42			3.923.731.565,64		
SECTOR EDUCACION	794.574.474,53			4.178.900.173,50			1.181.469.159,00		
INFRAESTRUCTURA	222.530.000,00			227.010.000,00			226.800.000,00		
Remodelación y mantenimiento establecimientos Educativos	222.530.000,00			227.010.000,00			226.800.000,00		
INVERSION SOCIAL	301.643.620,82			307.716.345,49			307.431.686,52		
Dotación establecimientos educativos	178.024.000,00			181.608.000,00			181.440.000,00		
Subsidios a la población estudiantil con N.B.I.	63.580.000,00			64.860.000,00			64.800.000,00		
Pago Personal Docente	60.039.620,82			61.248.345,49			61.191.686,52		
INFRAESTRUCTURA	95.363.176,71			141.928.766,44			141.797.472,48		
Remodelación y mantenimiento establecimientos Educativos	95.363.176,71			141.928.766,44			141.797.472,48		
INVERSION SOCIAL	339.924.000,00			505.908.000,00			505.440.000,00		
Pago personal Docente y seguridad social	176.499.000,00			262.683.000,00			262.440.000,00		
Dotación establecimientos educativos	54.475.000,00			81.075.000,00			81.000.000,00		
Dotación establecimientos educativos (educación no formal)	43.580.000,00			64.860.000,00			64.800.000,00		
Subsidios a la población estudiantil con N.B.I.	65.370.000,00			97.290.000,00			97.200.000,00		
SECTOR SALUD	652.394.393,32			970.956.868,99			970.058.666,52		
INFRAESTRUCTURA	76.265.000,00			113.505.000,00			113.400.000,00		
Ampliación y dotación puesto de salud	76.265.000,00			113.505.000,00			113.400.000,00		
INVERSION SOCIAL	19.767.748,54			29.420.288,45			29.393.072,64		
pago personal profesional y tecnico	8.872.748,54			13.205.288,45			13.193.072,64		
P.A.B.	10.895.000,00			16.215.000,00			16.200.000,00		
INFRAESTRUCTURA	28.327.000,00			42.159.000,00			42.120.000,00		
Remodelación y mantenimiento Puestos de Salud	28.327.000,00			42.159.000,00			42.120.000,00		
INVERSION SOCIAL	556.361.644,77			828.031.580,54			827.265.593,88		
P.O.S.S.	397.287.238,35			591.281.557,58			590.734.581,12		

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

Servicios profesionales y técnicos en salud	50.117.000,00			74.589.000,00			74.520.000,00		
Dotación puesto de salud	28.327.000,00			42.159.000,00			42.120.000,00		
Mantenimiento ambulancia	21.790.000,00			32.430.000,00			32.400.000,00		
Subsidios a la población con N.B.I.									
Grupos vulnerables,alimentación escolar	33.727.409,63			50.196.415,53			50.149.980,36		
P.A.B	6.537.000,00			9.729.000,00			9.720.000,00		
Programa de atención Integral a la población adulto mayor				27.646.607,43			27.621.032,40		
	CORTO PLAZO			MEDIANO PLAZO					
	MUNICIPIO	CAR	GOBERNACION U OTROS	MUNICIPIO	CAR	GOBERNACION U OTROS	MUNICIPIO	CAR	GOBERNACION U OTROS
SECTOR AGUA POTABLE	529.716.316,35			788.375.407,95			787.646.106,00		
Planta de tratamiento aguas residuales	141.635.000,00		300.000.000,00	210.795.000,00		200.000.000,00	210.600.000,00		10.000.000,00
Ampliación y remodelación Acueducto urbano	43.580.000,00		200.000.000,00	64.860.000,00		100.000.000,00	64.800.000,00		50.000.000,00
Ampliación y remodelación Alcantarillado urbano	7.098.199,27		300.000.000,00	10.564.231,41		200.000.000,00	10.554.458,76		100.000.000,00
Plan maestro de acueducto(Bateas-cumaca)	107.920.000,00		200.000.000,00	32.430.000,00		150.000.000,00	32.400.000,00		100.000.000,00
Plan maestro de alcantarillado(Bateas-cumaca)	107.920.000,00		500.000.000,00	32.430.000,00		400.000.000,00	32.400.000,00		200.000.000,00
Construcción acueductos Veredales	183.464.000,00		300.000.000,00	55.131.000,00		200.000.000,00	55.080.000,00		100.000.000,00
Terminación acueductos Veredales	194.256.000,00		300.000.000,00	58.374.000,00		200.000.000,00	58.320.000,00		100.000.000,00
Programas de reforestación	107.920.000,00	100.000.000,00	200.000.000,00	32.430.000,00	80.000.000,00	150.000.000,00	32.400.000,00	#####	100.000.000,00
Compra de predios para protección ambiental	215.840.000,00	100.000.000,00	200.000.000,00	64.860.000,00	70.000.000,00	150.000.000,00	64.800.000,00	#####	100.000.000,00
Apoyo Proyectos Cerro Quinini	107.920.000,00	50.000.000,00	100.000.000,00	32.430.000,00	30.000.000,00	100.000.000,00	32.400.000,00	#####	50.000.000,00
Saneamiento Básico	269.800.000,00		100.000.000,00	81.075.000,00		100.000.000,00	81.000.000,00		100.000.000,00
Proyecto Disposición final de Basuras	268.106.745,99		100.000.000,00	80.566.176,54		50.000.000,00	80.491.647,24		20.000.000,00
Mantenimiento y sostenimiento acueductos y Alcantarillado	107.920.000,00			32.430.000,00			32.400.000,00		
SECTOR DEPORTE Y RECREACION	79.457.448,54			118.256.312,81			118.146.917,52		
Apoyo a eventos Deportivos	21.790.000,00			32.430.000,00			32.400.000,00		
Instituto Municipal de Deportes	1.064.729,13			1.584.633,58			1.583.167,68		
Instituto Municipal de Deportes	56.602.719,41			84.553.396,83			84.163.749,84		
SECTOR CULTURA	52.971.631,64			78.837.540,80			78.764.610,60		

ACUERDO "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales."

Apoyo a eventos culturales y artísticos	709.820,15			1.056.423,47			1.055.446,20	
	CORTO PLAZO			MEDIANO PLAZO				
	MUNICIPIO	CAR	GOBERNACION U OTROS	MUNICIPIO	CAR	GOBERNACION U OTROS		
	TOTAL			TOTAL			TOTAL	
Apoyo a eventos culturales y artísticos	13.039.811,49			19.407.117,33			19.389.164,40	
Dotación Casa de la Cultura	21.790.000,00			32.430.000,00			32.400.000,00	
Apoyo Banda Municipal	17.432.000,00			25.944.000,00			25.920.000,00	
OTROS SECTORES	529.716.316,35			788.375.407,95			787.646.106,00	
Prevenición y atención de desastres	\$ 4.000.000,00		50.000.000,00	4.320.000,00		50.000.000,00	12.960.000,00	50.000.000,00
Extensión e instalación del alumbrado publico	\$ 3.257.549,00		50.000.000,00	3.518.152,92		50.000.000,00	10.554.458,76	50.000.000,00
Vivienda de interes social	30.506.000,00		200.000.000,00	45.402.000,00		150.000.000,00	45.360.000,00	100.000.000,00
Construcción y mantenimiento vías Municipales	156.546.117,08		350.000.000,00	232.987.176,54		250.000.000,00	232.771.647,24	150.000.000,00
Prestación Directa de Asistencia Técnica Agropecuaria (UMATA)	82.802.000,00		250.000.000,00	123.234.000,00		150.000.000,00	123.120.000,00	100.000.000,00
Desarrollo Institucional	37.043.000,00		150.000.000,00	55.131.000,00		100.000.000,00	55.080.000,00	80.000.000,00
Estratificación rural	13.074.000,00		60.000.000,00	19.458.000,00		30.000.000,00	19.440.000,00	15.000.000,00
Asistencia Técnica directa rural	39.222.000,00		250.000.000,00	58.374.000,00		100.000.000,00	58.320.000,00	100.000.000,00
Centro de acopio	17.432.000,00		30.000.000,00	25.944.000,00		30.000.000,00	25.920.000,00	30.000.000,00
Población desplazada por la violencia	2.179.000,00			3.243.000,00			3.240.000,00	
Servicio de la deuda, pago deuda mantenimiento vías del Municipio de Tibacuy	111.129.000,00		100.000.000,00	165.393.000,00		100.000.000,00	165.240.000,00	100.000.000,00
Remodelación matadero municipal	21.790.000,00		50.000.000,00	32.430.000,00		30.000.000,00	32.400.000,00	30.000.000,00
Atención a la tercera edad	2.179.000,00		100.000.000,00	3.243.000,00		100.000.000,00	3.240.000,00	50.000.000,00
TOTAL PLAN OPERATIVO DE INVERSIONES	2.638.830.580,72			3.927.364.650,42			3.923.731.565,64	1.307.910.521,88

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 308. A continuación se relacionan definiciones (Términos de desarrollo físico - espacial y ambiental) para hacer más comprensible la terminología utilizada :

CAPITULO 3

DEFINICIONES Y CARTOGRAFÍA

SECCIÓN 1. DEFINICIONES

ARTICULO 309. DEFINICIONES

ACTIVIDAD CONTAMINANTE	Se entiende por Actividad Contaminante toda aquella que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.
ACTIVIDAD ESPECIAL	Aquella con fines administrativos, institucionales o de utilidad pública que requiere reglamentación especial.
APECTACIÓN ACCIÓN	Por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.
AGRUPACIÓN	Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado - comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.
AISLAMIENTO	Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral o posterior de la edificación a los linderos del lote.
ALTURA DE EDIFICACIÓN	LA Es el número de pisos permitidos y corresponderá' a la distancia vertical tomada por el frente del predio, partiendo del nivel de andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.
ALTURA DE PISO	Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.
AMBIENTE	Es la totalidad de hechos, fenómenos y circunstancias externas al individuo y ante las cuales los seres vivos deben dar respuestas de adaptación o inadaptación, de bienestar o malestar, de vida o muerte. El ambiente es específico para cada lugar e individuo, no existiendo dos ambientes idénticos.
ANCHO DE LA VÍA	Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación de las propiedades privadas
ANDÉN	Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel
ANTEJARDÍN	Es el área libre privada, comprendida entre la línea de demarcación de un lote y el límite frontal de la construcción.
AREA DE ACTIVIDAD AGROLÓGICA	Son aquellas áreas que según su localización, calidades de suelos y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

AREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE	Son aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo, por su localización estratégica dentro de la ciudad, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de actividad citadina.
AREA DE CANJE	Es aquella que tiene por objeto la regularización de linderos de terrenos y que por lo tanto se reserva para ser intercambiada con terrenos de predios vecinos.
AREAS DE CESIÓN	Son aquellas transferidas por el urbanizador o parcelador al Municipio a título gratuito y con destino a usos públicos y comunales.
AREA CONSTRUIDA	Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos.
AREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO	Son las franjas de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.
AREA CUBIERTA	Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.
AREA LIBRE	Es la superficie de un lote, al descontar el área de ocupada por la construcción. En el cómputo del área libre no se tienen en cuenta los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a la del patio mínimo permitido.
AREAS DESARROLLADAS	Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, ubicados dentro del Perímetro urbano.
AREA NO EDIFICABLE	Son todos los predios de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas y de zonificación, en los cuales está prohibido urbanizar y levantar construcciones.
AREA UTIL	Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías locales, las vías del plan vial, las zonas verdes y comunales de cesión.
AREAS VERDES	Son aquellas libres empradizadas y/o arborizadas.
AZOTEA	Es la cubierta horizontal, con acceso, de una edificación.
CALLE	Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente.
CALZADA	Es la superficie de rodamiento en la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
CARRERA	Es la vía urbana cuya dirección predominante es de norte a sur.
CONJUNTO ARQUITECTÓNICO	Es el grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos comunales complementarios en un superlote (o supermanzana) conformado por lotes individuales, cuya disposición está subordinada a áreas y usos de propiedad comunal.
CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LÍQUIDO	DEL Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.
CONTAMINACIÓN DEL SUELO	DEL – Se considera contaminación - degradación del suelo al acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causan acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o malolientes o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la

	calidad del suelo y sustento físico.
CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	Se denomina contaminación acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DEL ESPACIO AÉREO	Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.
CONTAMINACIÓN TÉRMICA	Es el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.
CORREDORES VIALES	Son las Areas a lado y lado de vías nacionales donde pueden localizarse actividades especializadas con un uso externo.
COTA DE NIVEL	Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.
CULATA	Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.
CHUCUAS	Son áreas inundables o pantanosas.
DEMARCACIÓN	Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.
DENSIDAD	Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.
EMPATE	Es la continuidad de los paramentos, voladizos, planos de fachada u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.
ENTORNO ALREDEDORES,	conjunto de elementos ambientales que rodean inmediatamente cualquier ser vivo u objeto, afectándolo con su presencia.
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan la necesidad de un desarrollo.
EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad.
ESQUEMA BÁSICO	Es el diseño de loteo, propuesto ante la Alcaldía Municipal para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.
ESTRUCTURA URBANA	Es la organización física de las actividades urbanas.
IMPACTO AMBIENTAL	Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad.
IMPACTO SOCIAL	Son incomodidades de tipo socio-psicológico generados por el funcionamiento de una actividad.
IMPACTO URBANO	Es el grado de generación de nuevos usos, de tráfico o de personas que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.
INDUSTRIA EXTRACTIVA	Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos, y en general, de los demás recursos naturales.
INDUSTRIA JARDÍN	Es el establecimiento industrial con uso extensivo del terreno y con

	tratamiento de todas sus fachadas, aislamientos y Areas libres.
INDUSTRIA TRANSFORMADORA	Es aquella destinada a la elaboración, ensamble y reparación de productos.
LINDERO	Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal, o áreas de canje.
LÍNEA DE DEMARCACIÓN	Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
LOTIFICACIÓN	Es la división de un globo de terreno en dos (2) o más lotes, solares o parcelas, con el propósito de realizar construcciones. En caso de creación de nuevas vías, es cualquier división de propiedad y se exceptúan las divisiones de tierras con fines agrícolas en parcelas o lotes de más de tres (3) hectáreas, siempre que no impliquen la creación de nuevas vías. El término incluye la relotificación.
MALLA VIAL	Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.
MANZANA	Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por zonas de uso público.
MEDIO NATURAL	Sustancia fluida que rodea a los seres vivos en todo momento.
MEDIO	Conjunto de medio y ambiente donde se desarrollan los seres vivos.
MEJORAMIENTO URBANO	Es un proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la Renovación Urbana, la Regulación de Barrios o la culminación de edificaciones.
NORMA	Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o específicas que regulan o encauzan el desarrollo.
PARAMENTO	Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.
PARCELA	Es el lote correspondiente a una subdivisión de terrenos rurales destinados al uso agropecuario.
PARCELACIÓN SUBDIVISIÓN	Es el reparto de un terreno rural en lotes para uso agropecuario. La partición de un lote.
TERRENO URBANIZADO	Es el globo de terreno urbano, con áreas destinadas al uso público o privado, dotado de servicios públicos aptos.
PATIO	Espacio no cubierto, distinto de aislamiento de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones y seguridad.
URBANIZACIÓN	Es el globo de terreno urbano, dividido en áreas destinadas a uso privado y al uso público integradas por lotes dotados de servicios, aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.
URBANIZADOR	Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, por lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente acuerdo.
USUARIO	Es la persona que utiliza los servicios de un conjunto arquitectónico.
VÍA	Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos automotores y/o personas.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

VIVIENDA BIFAMILIAR	Es la edificación provista de áreas habitacionales destinada a dos albergues de dos familias.
VIVIENDA UNIFAMILIAR	Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.
ZONAS SIN DESARROLLAR	Son los terrenos no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites del perímetro urbano.
ZONAS	Corresponde a cada una de las divisiones superficiarias en que se subdivide el Municipio con el fin de reglamentar sus usos.

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

ARTICULO 310. Se presenta el listado Cartográfico que determinan la caracterización municipal y que hacen parte del presente acuerdo.

SECCIÓN 2. LISTADO CARTOGRAFICO

PLANOS DE CONTENIDO

ANEXOS 1

PLANOS	NOMBRES
PLANO No. 1	BASE CARTOGRAFICA
PLANO No. 2	DIVISIÓN POLITICA
PLANO No. 3	CASCO URBANO, EXPANSIÓN URBANA DE TIBACUY
PLANO No. 4	CENTRO POBLADO DE CUMACA
PLANO No. 5	PROYECTO CENTRO POBLADO DE BATEAS
PLANO No. 6	GEOMORFOLOGÍA GENERAL
PLANO No. 7	PREDIAL RURAL
PLANO No. 8	SUELOS
PLANO No.9	USO ACTUAL Y COBERTURA DEL SUELO MUNICIPIO DE TIBACUY
PLANO No. 10 A	SERVICIO DE ACUEDUCTO DE TIBACUY
PLANO No. 10 B	SERVICIO DE ALCANTARILLADO DE TIBACUY
PLANO No. 11 A	SERVICIO DE ACUEDUCTO DE CUMACA
PLANO No. 11 B	SERVICIO DE ALCANTARILLADO DE CUMACA
PLANO No. 12	ZONIFICACIÓN USOS DEL SUELO RURALES
PLANO No. 13	USOS DEL SUELO CASCO URBANO MUNICIPIO DE TIBACUY
PLANO No. 14	USOS DEL SUELO CENTRO POBLADO DE CUMACA
PLANO No. 15	BALANCE HÍDRICO Y CLIMÁTICO
PLANO No. 16	AMENAZAS Y RIESGOS
PLANO No. 17	PLAN VIAL URBANO DE TIBACUY
PLANO No. 18	PLAN VIAL CENTRO POBLADO CUMACA
PLANO No. 19	PLAN VIAL GENERAL DEL MUNICIPIO
PLANO No. 20	PLANO DE ESTRATIFICACIÓN TIBACUY
PLANO No. 21	PLANO DE ESTRATIFICACIÓN CUMACA
PLANO No. 22	PLANOS DE PROGRAMAS DE EJECUSIÓN 22 A) PROYECTOS RURALES 22 B) PROYECTOS URBANOS TIBACUY 22 C) PROYECTOS CENTRO POBLADO CUMACA

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

PARAGRAFO 1. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos, esquemas y documentos soporte.

ARTICULO 311. Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los tramites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarias para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy, Cundinamarca.

ARTICULO 312. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación, y tiene una vigencia de siete (9) años.

Presentado al Honorable Concejo Municipal de Tibacuy, a iniciativa de la señor Alcalde Municipal, a los 2 días del mes de Noviembre de año dos mil uno (2001).

MARIO MANUEL MENDOZA NEGRETE
Alcalde Municipal

ACUERDO “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibacuy y se aprueba en toda su extensión el documento Técnico de Soporte y los Planos Generales.”

BIBLIOGRAFÍA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS -DANE. Censo Nacional Económico Miltisectorial 1990 y Censo de Población 1993. Encuesta Nacional Agropecuarias 1995-96-97 y SAIG (Cartografía)

SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y DESARROLLO ECONÓMICO DE CUNDINAMARCA. Unidad Regional de Producción Agropecuaria- URPA. Estadísticas Agropecuaria, octubre de 1994.

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI -IGAC. Estudio General de Suelos de los Sectores Sur y Sureste del Departamento de Cundinamarca.

-----, Actitud de Usos de los Suelos de la Sabana de Bogotá y sus Alrededores.

-----, Geomorfología Estructural y Morfogenética del Trayecto de Sumapaz.

INGEOMINAS. Plancha geológica K-11.

CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL. División de Planeación.

UMATA. Municipio de Tibacuy.

ELABORACIÓN DEL ESTATUTO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL ÁREA RURAL. MUNICIPIO DE TIBACUY, HENRY PARDO VIASUS. Ingeniero Catastral. Fusagasugá, marzo de 1997

OFICINA DE PLANEACIÓN. Municipio de Tibacuy.