

ZONA URBANA COMERCIAL DE USO MULTIPLE

Edificabilidad Vivienda	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Siempre se exigen, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados no inferiores a tres (3) metros a partir del paramento de la vía. No se permitirá ninguna clase de cerramiento de los antejardines, ni su construcción. En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes.
	Aislamientos mínimos	Posterior Lateral y/o entre edificaciones	Para las construcciones de un piso de altura, los aislamientos no serán inferiores a tres (3) metros, para construcciones de más pisos de altura no serán inferiores a cuatro metros. Se pueden asumir como patios, de ser su uso vivienda, aplica: Para unifamiliares o bifamiliares: Área mínima: 20 metros- Lado mínimo 2 metros. Para multifamiliares: Área mínima: 25 metros - Lado mínimo 4 metros. Se debe guardar la continuidad entre el trazado de la viviendas existentes. Corresponde a la Departamento Administrativo de Planeación establecer si el predio requiere afectación por aislamientos laterales para el caso de proyectos desarrollados a través de urbanismo, los cuales deben ser proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas y entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.
Edificabilidad Vivienda	Voladizos máximos		Sobre las nuevas edificaciones a desarrollar en los predios vacíos solo se permitirá voladizos sobre vías de carácter local y no podrán ser mayores a 0.80 metros. No se permitan voladizos en el aislamiento posterior ni laterales.
	Número de pisos permitidos		Sobre las nuevas edificaciones a desarrollar en los predios vacíos, Máximo 2 pisos con altillo. - Si el proyecto presenta altillo requiere estudio de suelos y diseño estructural (ajustado a la norma de sismo-resistencia)
	Altura máxima		Se debe conservar los paramentos de altura teniendo en cuenta los predios vecinos. Sobre predios nuevos a desarrollar la altura permitida será: a - Un piso ----- a cumbre máxima: 4.50mts. b - Un piso y altillo ----- a cumbre máxima: 6.30mts. c - Dos pisos ----- a cumbre máxima: 7.50mts. d - Dos pisos y altillo ----- a cumbre máxima: 8.50mts.
	Altillo		Debe ser bajo cubierta y no podrá superar el 45% del piso anterior.
	Cerramientos		vías, deberán ser cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 Metros.

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		COMERCIO		Institucional					
		Residencial	Residencial visitantes	Residencial	Residencial visitantes	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3		Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4
								Privado	Visitantes				
N/A	1 x 3 U/Viv.	1 X U/Viv.	1 x 3 U/Viv.	N/A	1 X 50 m ² constr Priv	1 X 50 m ² Area Neta Vendib	1 X 50 m ² constr Priv	N/A	1 por cada 60 m2 de construcción	cada 120 m2 de construcción	cada 120 m2 de construcción		



ZONA URBANA COMERCIAL DE USO MULTIPLE

Cesiones	Cesiones Comunes Pùblicas	Como mìnmo seràn el 7% del àrea predio, para zonas verdes y equipamiento comunal las cuales pueden definirse en el predio visto bueno del Departamento Administrativo de Planeaci3n o podràn compensar en dinero o en otros inmuebles de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 50 del Decreto 564 de 2006.
	Gratuitas Plan Vial y Infraestructura de Servicios Pùblicos Tipo A	Cuando el predio a desarrollar està afectado por vÌas del Plan Vial, el urbanizador està obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectaci3n hasta un 10% del àrea total del lote. Si la afectaci3n es mayor, la adquisici3n se harà por negociaci3n con el Municipio o por expropiaci3n segùn lo indicado en la Ley.
	Comunes Privadas Tipo B mìnimas	En Desarrollos residenciales: 50 M ² por cada 200 M ² de àrea neta construida en vivienda, de èste el 50% deberà ser para zonas verdes y el restante para sistema de infraestructura, vial y de equipamiento comunal.
		Toda agrupaci3n o multifamiliar que albergue 10 o mäs viviendas deberà estar dotado, como mìnimo, de una oficina de Administraci3n y un Sal3n Comunal, los cuales deberàn localizarse en la cercanÌa de la entrada al con junto habitacional.
		En desarrollos comerciales: 30 M ² por cada 200 M ² de àrea comercial construida.
		En desarrollos institucionales: 25 M ² por cada 200 M ² de àrea construida.

ARTÍCULO 68. ZONA URBANA COMERCIAL DE VÍVERES Y ABARROTES. Corresponde a aquella zona desarrollada sobre predios colindantes a la Plaza de Mercado del àrea urbana del municipio, sobre la cual se organiza la venta de frutas y verduras al por menor.

ZONA URBANA COMERCIAL DE VIVERES Y ABARROTES

Delimitación	Manzana 35 predios 01000035003, 01000035004. Manzana 04, predios 01000004002 al 01000004004, 01000004019 al 01000004024, 01000004026, 01000004029 y 01000004038. Manzana 05, predios 01000005003, 01000005006 al 01000005012, 01000005029. Manzana 45, Predio 01000005001.													
Usos	Uso Principal	Ventas frutas y verduras al por menor												
	Uso Compatible													
	Uso condicionado													
	Uso Prohibido	Todos Los demás												
Estructura Urbana														
			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACION					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
	Para Vivienda	Frete mínimo lote útil (ml)	NA	NA	NA	10	10	10	NA	NA	NA	10	10	10
		Tamaño mínimo lote	NA	NA	NA	200	200	200	NA	NA	NA	200	200	200
		Densidad Máxima lote	Solo se permitirán entre una unidad o máximo tres apartamentos por cada 200 m2, cumpliendo las especificaciones del Departamento de Planeación , luego de las cesiones gratuitas al Municipio exigidas en el presente acuerdo y el pago de la Plusvalía – Decreto 1599 del 6 de Agosto de 1998.											



ZONA URBANA COMERCIAL DE VIVERES Y ABARROTES

Nota 1: Las dimensiones mínimas del lote son de 200 m², frente 10 metros, fondo 20 metros, en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas y las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

Edificabilidad Vivienda		LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACION							
		VIS			NO VIS			VIS			NO VIS				
		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar		
Índice Ocupación %		N/A	N/A	N/A	60	60	60	N/A	N/A	N/A	60	60	60		
Aislamientos mínimos		Anterior (antejardín)	Siempre se exigen, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados no inferiores a tres (3) metros a partir del paramento de la vía. No se permitirá ninguna clase de cerramiento de los antejardines, ni su construcción. En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes.												
Edificabilidad Vivienda		Aislamientos mínimos	Posterior	Para las construcciones de un piso de altura, los aislamientos no serán inferiores a tres (3) metros, para construcciones de más pisos de altura no serán inferiores a cuatro metros. Se pueden asumir como patios, de ser su uso vivienda, aplica: Para unifamiliares o bifamiliares: Área mínima: 20 metros- Lado mínimo 2 metros. Para multifamiliares: Área mínima: 25 metros - Lado mínimo 4 metros.											
			Lateral y/o entre edificaciones	Se debe guardar la continuidad entre el trazado de la viviendas existentes. Corresponde a la Departamento Administrativo de Planeación establecer si el predio requiere afectación por aislamientos laterales para el caso de proyectos desarrollados a través de urbanismo, los cuales deben ser proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas y entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.											
		Voladizos máximos		Sobre las nuevas edificaciones a desarrollar en los predios vacíos solo se permitirá voladizos sobre vías de carácter local y no podrán ser mayores a 0.80 metros. No se permitirán voladizos en el aislamiento posterior ni laterales.											
		Número de Pisos permitidos		Sobre las nuevas edificaciones a desarrollar en los predios vacíos, Máximo 2 pisos con altillo. - Si el proyecto presenta altillo requiere estudio de suelos y diseño estructural (ajustado a la norma de sismo-resistencia)											
		Altura máxima		Se debe conservar los paramentos de altura teniendo en cuenta los predios vecinos. Sobre predios nuevos a desarrollar la altura permitida será: a - Un piso ----- a cumbre máxima: 4.50mts. b- Un piso y altillo ----- a cumbre máxima: 6.30mts. c- Dos pisos ----- a cumbre máxima: 7.50mts. d- Dos pisos y altillo -----a cumbre máxima: 8.50mts.											
		Altillo		Debe ser bajo cubierta y no podrá superar el 45% del piso anterior.											
		Cerramientos		deberán ser cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 Metros.											



ZONA URBANA COMERCIAL DE VIVERES Y ABARROTES

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		COMERCIO		Institucional					
		Residen cial	Residen cial visitant es	Residen cial	Residen cial visitant es	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3		Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4
								Privado	Visitant es				
		N/A	1 x 3 U/Viv.	1 X U/Viv.	1 x 3 U/Viv.	N/A	1 X 50 m ² constr. Priv	1 X 50 m ² Area Neta Vendibl	1 X 50 m ² constr. Priv	N/A	1 por cada 60 m2 de construc ción	cada 120 m2 de construc ción	cada 120 m2 de construc ción

Cesiones	Cesiones Comunes Pùblicas	Como mínmo serán el 7% del área predio, para zonas verdes y equipamiento comunal las cuales pueden definirse en el predio visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación o podrán compensar en dinero o en otros inmuebles de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 50 del Decreto 564 de 2006.
	Gratuitas Plan Vial y Infraestructura de Servicios Pùblicos Tipo A	Cuando el predio a desarrollar está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación hasta un 10% del área total del lote. Si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.
	Comunes Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 50 M ² por cada 200 M ² de área neta construida en vivienda, de éste el 50% deberá ser para zonas verdes y el restante para sistema de infraestructura, vial y de equipamiento comunal.
		Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional.
		En desarrollos comerciales: 30 M ² por cada 200 M ² de área comercial construida.
		En desarrollos institucionales: 25 M ² por cada 200 M ² de área construida.

PARÁGRAFO 1. Se prohíbe la instalación de puntos para la venta y/o comercialización de frutas y verduras en el área urbana a excepción de la zona determinada en el presente acuerdo.

Los establecimientos que expenden frutas y verduras en el área urbana, deberán reubicarse en la zona permitida dentro del año siguiente a la sanción del presente acuerdo, y/o adecuar las instalaciones en donde se desarrollará la actividad, aislando ésta de las demás actividades desarrolladas en el inmueble.

Los inmuebles en donde parte de la edificación destinada a vivienda se acondiciono para la ventas al por menor de estos bienes, deberán reubicarse a la zona definida en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 69. ZONA URBANA DE CONSOLIDACIÓN. Corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.





ZONA URBANA DE CONSOLIDACIÓN

Delimitación	Manzana 36 Completa. Manzana 47 Completa. Manzana 35 excepto los predios 01000035003 y 01000035004. Manzana 4 excepto los predios 01000004002 al 01000004004, 01000004019 al 01000004024, 01000004026, 01000004029, 01000004038. Manzana 3 Completa, Manzana 44 Completa, Manzana 43 Completa, Manzana 42 Completa, Manzana 01 Completa. Manzana 02 Completa. Manzana 5 , excepto los predios 01000005003, 01000005007 al 01000005012, 01000005029. Manzana 46 excepto los predios 01000046001 al 01000046005, Manzana 38 excepto el predio 01000038011, Manzana 23 unicamente los predios 01000023002,01000023006. Manzana 25 a excepción del predio 01000025014. Manzana 24 completa. Manzana 26 a excepción de los predios 01000026003 y 01000026034. Manzana 30 completa. Manzana 40 a excepción del predio 0100004086 y manzana 39 a excepción de los predios, 01000039002,01000039012 y los predios 01000039015, 01000039016, 01000039023 al 01000039027,01000039072,01000039068 al 01000039070, 01000039062,01000039065 al 01000039067, y 0100003900901. Manzana 049 completa y además los predios con nomenclatura antes rural 00-000-008-0028 (en mayor extensión),00-000-008-0022 y parcialmente los predios 00-000-008-0484, 00-000-008-0485, 00-000-008-0219 y 00-000-008-0013. Así como los predios consolidados ubicados en la primera área de expansión urbana número 00-000-008-0513, 00-000-008-0481,00-000-008-0536,00-000-008-0480,00-000-008-0537,00-000-008-0535 y 00-000-008-0307.													
	Uso Principal		Residencial											
Usos	Uso Compatible		Institucional Tipo I											
	Uso condicionado		Comercial I (todos), Institucional Tipo I, II , III											
	Uso Prohibido		Todos Los demás											
Estructura Urbana			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
	Para Vivienda	Frente mínimo lote útil (ml)	NA	NA	NA	10	10	10	NA	NA	NA	10	10	10
		Tamaño mínimo lote (m2)	NA	NA	NA	200	200	200	NA	NA	NA	200	200	200
		Densidad Máxima lote	Solo se permitirán entre una unidad o máximo tres apartamentos por cada 200 m2, cumpliendo las especificaciones del Departamento de Planeación , luego de las cesiones gratuitas al Municipio exigidas en el presente acuerdo y el pago de la Plusvalía - Decreto 1599 del 6 de Agosto de 1998.											

Nota 1: Las dimensiones mínimas del lote son de 200 m² , frente 10 metros, fondo 20 metros, en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas y las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.





ZONA URBANA DE CONSOLIDACIÓN

Edificabilidad Vivienda			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
			N/A	N/A	N/A	60	60	60	N/A	N/A	N/A	60	60	60
Edificabilidad Vivienda	Índice Ocupación %													
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Siempre se exigen, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados no inferiores a tres (3) metros a partir del paramento de la vía. No se permitirá ninguna clase de cerramiento de los antejardines, ni su construcción. En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes.											
	Aislamientos mínimos	Posterior	Para las construcciones de un piso de altura, los aislamientos no serán inferiores a tres (3) metros, para construcciones de más pisos de altura no serán inferiores a cuatro metros. Se pueden asumir como patios, de ser su uso vivienda, aplica: Para unifamiliares o bifamiliares: Área mínima: 20 metros- Lado mínimo 2 metros. Para multifamiliares: Área mínima: 25 metros - Lado mínimo 4 metros.											
		Lateral y/o entre edificaciones	Se debe guardar la continuidad entre el trazado de la viviendas existentes. Corresponde a la Departamento Administrativo de Planeación establecer si el predio requiere afectación por aislamientos laterales para el caso de proyectos desarrollados a través de urbanismo, los cuales deben ser proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas y entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.											
	Voladizos máximos		Sobre las nuevas edificaciones a desarrollar en los predios vacíos solo se permitirá voladizos sobre vías de carácter local y no podrán ser mayores a 0.80 metros. No se permitirán voladizos en el aislamiento posterior ni laterales.											
	Número de Pisos permitidos		Sobre las nuevas edificaciones a desarrollar en los predios vacíos, Máximo 2 pisos con altillo. - Si el proyecto presenta altillo requiere estudio de suelos y diseño estructural (ajustado a la norma de sismo-resistencia)											
	Altura máxima		Se debe conservar los paramentos de altura teniendo en cuenta los predios vecinos. Sobre predios nuevos a desarrollar la altura permitida será: a - Un piso ----- a cumbre máxima: 4.50mts. b - Un piso y altillo ----- a cumbre máxima: 6.30mts. c - Dos pisos ----- a cumbre máxima: 7.50mts. d - Dos pisos y altillo ----- a cumbre máxima: 8.50mts.											
	Altillo		Debe ser bajo cubierta y no podrá superar el 45% del piso anterior.											
	Cerramientos		Sobre las nuevas edificaciones a desarrollar en los predios vacíos, los cerramientos hacia las vías, deberán ser cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 Metros.											

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		COMERCIO		Institucional					
		Residencial	Residencial visitantes	Residencial	Residencial visitantes	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3		Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4
								Privado	Visitantes				
		N/A	1 x 3 U/Viv.	1 X U/Viv.	1 x 3 U/Viv.	N/A	1 X 50 m ² constr. Priv	1 X 50 m ² Área Neta Vendible	1 X 50 m ² constr. Priv	N/A	1 por cada 60 m2 de construcción	1 por cada 120 m2 de construcción	1 por cada 120 m2 de construcción





ZONA URBANA DE CONSOLIDACIÓN

Cesiones	Cesiones Comunes Pùblicas	Como mínimo serán el 7% del área predio, para zonas verdes y equipamiento comunal las cuales pueden definirse en el predio visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación o podrán compensar en dinero o en otros inmuebles de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 50 del Decreto 564 de 2006.
	Cesiones Gratuitas Plan Vial y Infraestructura de Servicios Pùblicos Tipo A	Cuando el predio a desarrollar está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación hasta un 10% del área total del lote. Si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.
	Comunes Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 50 M ² por cada 200 M ² de área neta construida en vivienda, de éste el 50% deberá ser para zonas verdes y el restante para sistema de infraestructura, vial y de equipamiento comunal.
		Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional.
		En desarrollos comerciales: 30 M ² por cada 200 M ² de área comercial construida.
		En desarrollos institucionales: 25 M ² por cada 200 M ² de área construida.

PARÁGRAFO 1. Las cesiones públicas tipo A se exigirán únicamente para los predios que surtan procesos de licenciamiento urbanización.

Proceso de urbanización consiste en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio urbanizable de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.

PARAGRAFO 2. Los predios afectados por ampliación de vías que se encuentren enmarcados en el sistema vial del Plan de Ordenamiento Territorial, deberán ceder las respectiva área afectada una vez se otorguen o se surtan los procesos de licenciamiento por construcción y/o urbanización, de tal forma que se garantice el cumplimiento del plan vial y de movilidad municipal.

ARTÍCULO 70. Adiciónese y modifíquese el artículo 79 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **ZONA URBANA DE DESARROLLO**. Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área o iniciar nuevos desarrollos.

En esta zona las diferentes formas de vivienda urbana, corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:





1. Unifamiliar y Bifamiliar: Construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas³.

2. Multifamiliar: Construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación de viviendas. El área privada de una unidad multifamiliar no podrá ser menor a 70 m².

ZONA URBANA DE DESARROLLO

Delimi	Manzana 41 completa, manzana 40 predio 010000040086.													
Usos	Uso Principal		Residencial											
	Uso Compatible		Institucional Tipo I											
	Uso condicionado		Comercial I (todos), Institucional Tipo I, II , III											
	Uso Prohibido		Todos Los demás											
Estructura Urbana			LÓTEO (Predio a Predio)						AGRUPACION					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
		Frente mínimo	NA	NA	NA	10	10	10	NA	NA	NA	10	10	10
		Tamaño mínimo lote	NA	NA	NA	200	200	200	NA	NA	NA	200	200	200
	Para Vivie nda	Densidad Máxima lote	Solo se permitirán entre una unidad o máximo tres apartamentos por cada 200 m2, cumpliendo las especificaciones del Departamento de Planeación , luego de las cesiones gratuitas al Municipio exigidas en el presente acuerdo y el pago de la Plusvalía – Decreto 1599 del 6 de Agosto de 1998.											

Nota 1: Las dimensiones mínimas del lote son de 200 m², frente 10 metros, fondo 20 metros, en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas y las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

Categoría	Índice Ocupación %	LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACION					
		VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
		N/A	N/A	N/A	60	60	60	N/A	N/A	N/A	60	60	60

³ **Agrupaciones de Vivienda:** Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales plasmadas en el régimen de copropiedad.





ZONA URBANA DE DESARROLLO

Edificabilidad Vivienda	Aislamiento s mínimos	Anterior (antejardín)	Siempre se exigen, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados no inferiores a tres (3) metros a partir del paramento de la vía. No se permitirá ninguna clase de cerramiento de los antejardines, ni su construcción. En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes.	
	Aislamiento s mínimos	Posterior	Para las construcciones de un piso de altura, los aislamientos no serán inferiores a tres (3) metros, para construcciones de más pisos de altura no serán inferiores a cuatro metros. Se pueden asumir como patios, de ser su uso vivienda, aplica: Para unifamiliares o bifamiliares: Área mínima: 20 metros- Lado mínimo 2 metros. Para multifamiliares: Área mínima: 25 metros - Lado mínimo 4 metros.	
Edificabilidad Vivienda	Aislamiento s mínimos	Lateral y/o entre edificaciones	Se deber guardar la continuidad entre el trazado de la viviendas existentes. Corresponde a la Departamento Administrativo de Planeación establecer si el predio requiere afectación por aislamientos laterales para el caso de proyectos desarrollados a través de urbanismo, los cuales deben ser proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas y entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.	
	Voladizos máximos		Sobre las nuevas edificaciones a desarrollar en los predios vacíos solo se permitirá voladizos sobre vías de carácter local y no podrán ser mayores a 0.80 metros. No se permitirán voladizos en el aislamiento posterior ni laterales.	
	Número de Pisos permitidos		Sobre las nuevas edificaciones a desarrollar en los predios vacíos, Máximo 2 pisos con altillo. - Si el proyecto presenta altillo requiere estudio de suelos y diseño estructural (ajustado a la norma de sismo-resistencia)	
	Altura máxima		Se debe conservar los paramentos de altura teniendo en cuenta los predios vecinos. Sobre predios nuevos a desarrollar la altura permitida será: a - Un piso ----- a cumbrera máximo: 4.50mts. b- Un piso y altillo ----- a cumbrera máximo: 6.30mts. c- Dos pisos ----- a cumbrera máximo: 7.50mts. d- Dos pisos y altillo -----a cumbrera máximo: 8.50mts.	
	Altillo		Debe ser bajo cubierta y no podrá superar el 45% del piso anterior.	
	Cerramientos		ser cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 Metros.	

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		COMERCIO				Institucional			
								Tipo 3					
		Residen cial	Residen cial visitant es	Residen cial	Residen cial visitant es	Tipo 1	Tipo 2	Privado	Visitant es	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4
		N/A	1 x 3 U/Viv.	1 X U/Viv.	1 x 3 U/Viv.	N/A	1 X 50 m ² constr. Priv	1 X 50 m ² Area Neta Vendible	1 X 50 m ² constr. Priv	N/A	1 por cada 60 m2 de construc ción	1 por cada 120 m2 de construc ción	1 por cada 120 m2 de construc ción



ZONA URBANA DE DESARROLLO

Cesiones	Cesiones Comunes Públicas	Como mínimo serán el 7% del área predio, para zonas verdes y equipamiento comunal las cuales pueden definirse en el predio visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación o podrán compensar en dinero o en otros inmuebles de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 50 del Decreto 564 de 2006.
	Gratuitas Plan Vial y Infraestructura de Servicios	Cuando el predio a desarrollar está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación hasta un 10% del área total del lote. Si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.
	Comunes Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 50 M ² por cada 200 M ² de área neta construida en vivienda, de éste el 50% deberá ser para zonas verdes y el restante para sistema de infraestructura, vial y de equipamiento comunal.
		Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional.
		En desarrollos comerciales: 30 M ² por cada 200 M ² de área comercial construida.
		En desarrollos institucionales: 25 M ² por cada 200 M ² de área construida.

PARÁGRAFO 1. Las cesiones públicas tipo A se exigirán únicamente para los predios que surtan procesos de urbanización.

Proceso de urbanización consiste en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio urbanizable de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.

Como complemento a la normatividad anterior se debe tener en cuenta:

A. ALTURAS

En desarrollo por construcción en los suelos urbano y de expansión urbana, se hará de acuerdo con los siguientes parámetros:

1. **Altura de fachada:** Es la distancia máxima en el plano de fachada de la edificación, entre el nivel oficial de la calzada y el nivel de terminación de la fachada del último piso que posea servidumbre visual (Ventanas, ocultos, etc).

2. **Altura de Edificación:** Es la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cumbrera de cubierta del último piso.

3. Las remodelaciones o edificaciones nuevas en el área en donde aplique el tratamiento de conservación, deberán empatar con las alturas de las edificaciones vecinas y/o fortalecer la tendencia predominante en el tramo de vía en que estén localizadas.

4. Para las áreas de Actividad Institucional y en el Área de Actividad Recreacional, las alturas serán las que se determinan a continuación:

a. En usos institucionales, la altura de edificación será de nueve y medio metros (9.50 ml) y la altura de fachada será de ocho metros (8 ml). La altura entre pisos se dará según la necesidad técnica.





b. En usos recreacionales, la altura de edificación será de nueve y medio metros (9.50 ml), para escenarios deportivos variable según la norma que lo rija, y la altura de fachada será de ocho metros (8 ml). La altura entre pisos será según la necesidad técnica.

5. Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la altura máxima será de cuatro (4) pisos.

B. EMPATE

Se aplica a construcciones que deben coordinar su paramento con construcciones vecinas, sea manteniendo el existente, deberá mantenerse el empate de paramentos en la zona en donde aplique el tratamiento de conservación arquitectónica, en aras de mantener la calidad y fluidez de su espacio urbano.

C. VOLADIZOS

Los voladizos del primer piso deberán localizarse a una altura mínima de 2.2 ml sobre el nivel oficial del predio, o la misma de los voladizos ya existentes en las construcciones vecinas, la profundidad del voladizo será de 0.8 ml sobre vías de carácter local y 1,20 ml sobre vías de carácter zonal, exceptuando:

a. Existencia de voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, en cuyo caso la Oficina de Planeación establecerá la dimensión y el tipo de empate con que se debe desarrollar el voladizo, a fin de lograr una homogeneidad en la vía.

b. En la zona en donde aplique el tratamiento de conservación arquitectónica no se permitirán voladizos, pero se autorizarán aleros, los cuales deberán mantener la tipología existente del sector.

c. No se permitirán voladizos posteriores.

d. En predios medianeros no se permitirán voladizos laterales.

D. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

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

b. Semisótanos: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1,30 m sobre el nivel del sardinel de la vía.

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

E. USO DE ANTEJARDINES





No será edificable, ni cubierto en ningún caso. Debe ser empujado y arborizado al menos en un cuarenta por ciento (40%), sobre el cual podrán aceptarse los accesos peatonal y vehicular a las edificaciones. El cerramiento tendrá una altura máxima de 0,60 metros de antepecho y hasta 2.50 m en material que permita transparencia y/o barreras ambientales.

En los lados de manzana donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se acogerá a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de primero y segundo piso, con las edificaciones contiguas.

F. CESIONES PÚBLICAS

Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber:

a - Para vías locales públicas:

Es obligatoria la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, éstas deberán ser normatizadas por el Departamento Administrativo de Planeación, apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. El Banco Inmobiliario podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b - Para vías del Plan Vial o áreas destinadas a la Provisión de Servicios Públicos municipales tales como:

Colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos. En caso de no ser necesaria la cesión vía procesos urbanísticos, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por el Departamento Administrativo de Planeación, quien al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c- Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):

Deberá ceder el porcentaje del área estipulado en el cuadro de conformación del espacio público la cual estará definida en la demarcación que expida el Departamento Administrativo de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el Banco Inmobiliario.

G. CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área comunal no podrá ser inferior al 35% del área total del lote. Para viviendas multifamiliares en agrupación, el área comunal y verde no podrá ser inferior al 50% del área del lote. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y





actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

Otros Servicios Comunales: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional.

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

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

. En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad no se podrá enajenar. Área máxima 50 m².

b. En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50 m².

Toda agrupación o multifamiliar que conste de seis (6) o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, con un área máxima quince (15) m².

ARTÍCULO 71. . Adiciónese y modifíquese el artículo 88 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **ESPACIO PÚBLICO**. De acuerdo con los artículos 2, 4 y 5 del decreto 1504 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes y las normas que los adicionen o modifiquen.

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

En el municipio de Tenjo, el elemento estructurante del sistema de espacio público será la Estructura Ecológica Principal tanto en el área urbana como rural, la cual prevalecerá sobre los usos principales del suelo y se articulará con la zona verde dispuesta en el artículo 54 del presente acuerdo.





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

Usos de dominio público construidos:

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

Usos de dominio privado:

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

ARTÍCULO 72. . Adiciónese el artículo 89 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO**. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrán ser variados sino por el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean sustituidos por otros de iguales características. Dando aplicación al Artículo 4 del Decreto 1504 de 1998.

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

ARTÍCULO 73. . Adiciónese el artículo 90 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **EL BANCO INMOBILIARIO MUNICIPAL**. El Municipio deberá crear, de acuerdo con su organización legal, el Banco Inmobiliario que será responsable de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

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

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

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





PARÁGRAFO 1. Para los casos especiales que no puedan cumplir con las cesiones y que no sean sujetas de urbanización, ni construcción, serán estudiadas por el Departamento Administrativo de Planeación.

CAPITULO X

PERÍMETROS Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA POR ZONA GEOECONÓMICAS

ARTÍCULO 74. Adiciónese y modifíquese el artículo 84 del Acuerdo No. 001 de 2005, Que en adelante quedará así **ZONA DE EXPANSIÓN URBANA**. Corresponde al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano y estará supeditada en función a la disponibilidad de Servicios Públicos. Ver mapa de zonas de expansión Urbana.

PARÁGRAFO 1. La zona de expansión está comprendida por tres zonas, las cuales se delimitan en los artículos siguientes; estas quedan afectadas en general por el sistema de parques, sistema vial, equipamientos colectivos, zona institucional, además del área para vivienda en general y zonas de preservación ecológica.

PARÁGRAFO 2. Los recursos que se recauden por concepto de plusvalía en las zonas de expansión urbana serán destinados entre otros a un fondo de carácter público para vivienda de interés social de acuerdo a lo reglamentado de acuerdo a la ley 388 de 1997 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

PARAGRAFO 3. La zona de expansión para desarrollo Institucional en el área urbana de La Punta se reglamentará a través de la modificación del Plan Parcial que regla dicha zona de expansión.

ARTÍCULO 75. La delimitación y coordenadas que delimitan las zonas de expansión urbana son:

EXPANSIÓN URBANA UNO

PUNTO	ESTE	NORTE
1	993092,96	1030059,23
2	993010,55	1030216,31
3	993364,50	1030398,22
4	993317,19	1030427,83
5	993237,09	1030591,54
6	993203,53	1030586,60
7	993038,14	1030955,67
8	993148,47	1030952,72
9	993201,21	1030959,81
10	993294,36	1031019,30
11	993228,77	1031116,29
12	993213,72	1031107,17
13	993199,91	1031126,62
14	993145,33	1031240,57





Concejo
de Tenjo



PUNTO	ESTE	NORTE
15	993133,31	1031243,36
16	993120,48	1031273,73
17	993089,83	1031260,90
18	993056,28	1031345,33
19	992997,25	1031352,02
20	992979,83	1031321,68
21	992920,87	1031271,61
22	992907,01	1031232,01
23	992870,91	1031195,86
24	992871,93	1031140,61
25	992862,55	1031149,26
26	992841,53	1031138,45
27	992809,52	1031191,09
28	992742,09	1031229,71
29	992689,91	1031217,91
30	992666,41	1031239,71
31	992595,71	1031211,52
32	992600,20	1031197,56
33	992539,89	1031144,86
34	992520,48	1031109,07
35	992530,29	1031095,44
36	992501,46	1031087,36
37	992478,19	1031086,13
38	992488,91	1031049,76
39	992534,40	1031022,98
40	992581,35	1031008,67
41	992591,99	1030987,40
42	992577,23	1030977,75
43	992621,24	1030902,81
44	992747,84	1030787,26
45	992683,02	1030729,43
46	992776,16	1030527,43
47	992725,83	1030524,99
48	992786,37	1030337,44
49	992805,32	1030321,19
50	992785,53	1030309,92
51	992772,45	1030303,58
52	992778,90	1030290,14
53	992633,31	1030212,61
54	992775,35	1029946,66
55	992832,24	1029930,28
56	992852,48	1029926,65
18	993275,49	1031007,33





EXPANSIÓN URBANA DOS

PUNTO	ESTE	NORTE
1	993038,14	1030955,67
2	993148,47	1030952,72
3	993201,21	1030959,81
4	993275,27	1031007,83
5	993294,36	1031019,30
6	993433,65	1031067,65
7	993608,01	1031172,03
8	994041,34	1030630,96
9	993930,84	1030537,01
10	993959,11	1030488,27
11	993995,59	1030507,74
12	994081,48	1030358,63
13	993487,08	1030374,98
14	993384,29	1030398,79
15	993364,50	1030398,22
16	993317,19	1030427,83
17	993237,09	1030591,54
18	993203,53	1030586,60

EXPANSIÓN URBANA LA PUNTA

PUNTO	ESTE	NORTE
1	985753.52	1021472.10
2	986899.44	1021606.58
3	985851.55	1021653.79
4	985934.66	1021722.65
5	985688.46	1021967.38
6	985613.21	1021897.50
7	985570.49	1021939.70
8	985547.73	1021965.78
9	985534.73	1022986.78
10	985376.57	1022137.50
11	985416.88	1022162.66
12	985448.98	1022196.75
13	985528.40	1022261.33
14	985852.24	1022013.75
15	986021.30	1021891.40
16	986132.72	1021803.75
17	986298.56	1021963.03
18	986154.72	1022066.16
19	985894.90	1022219.64
20	985946.92	1022232.46
21	985915.19	1022260.40





PUNTO	ESTE	NORTE
22	985762.74	1022452.57
23	985608.86	1022630.10
24	985553.34	1022626.15
25	985469.51	1022594.83
26	985317.71	1022574.74
27	985208.38	1022502.17
28	985085.76	1022473.75
29	984944.42	1022408.86
30	985167.49	1022197.50
31	986128.45	1022126.25
32	985755.57	1021473.99

TITULO V
COMPONENTE RURAL

CAPITULO XI

POLÍTICAS GENERALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL POR ZONA
GEOECONÓMICAS COMPONENTE RURAL

ARTÍCULO 76. Adiciónese el artículo 40 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL:** Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, no aptos para suelo urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación forestal, ecológico y ambiental.

ARTÍCULO 77. Adiciónese el artículo 41 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **ESTABLÉZCASE LA TOPONIMIA PARA EL PATRIMONIO CULTURAL.** Declárese la Toponimia rural como Patrimonio Cultural Municipal. La Toponimia constituye el conjunto de los nombres ancestrales y tradicionales con que se identifican: Veredas, caminos, cerros, ríos, quebradas, abrigos rocosos y otros sitios de interés arqueológico y antropológico.

PARÁGRAFO 1. La Secretaría de Educación y Cultura identificará y documentará la Toponimia del Municipio y velará porque toda cartografía que se levante sobre el Municipio identifique sus detalles con los nombres tradicionales.

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

PARÁGRAFO 3. También serán Patrimonio Cultural del Municipio las áreas ocupadas por vegetación nativa, en tanto que son un factor fundamental de la identidad local y constituye en si mismas un inmejorable escenario para adelantar





acciones de sensibilización y educación de la población tenjana en general y de la comunidad educativa en particular respecto a aspectos fundamentales de la vida espiritual y biológica, como la convivencia, la tolerancia, la armonía, la inspiración creativa, la producción de agua y la diversidad de la naturaleza como fuente de riqueza.

ARTÍCULO 78. Adiciónese el artículo 42 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**. Declárase bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico del Municipio los bienes inmuebles donde se han encontrado vestigios de culturas ancestrales como sitios sagrados, pictografías, petroglifos, abrigos rocosos, restos humanos, símbolos rituales y objetos instrumentales.

PARÁGRAFO 1. La Administración Municipal por medio de la Secretaría de Educación y Cultura, y en coordinación con el Ministerio de Cultura, adelantará la delimitación, documentación y reglamentación del uso de esos lugares. Para tal efecto aprovechará los estudios arqueológicos y antropológicos realizados por el Municipio y por otras Instituciones Departamentales y Nacionales. Esta acción concertada deberá concluir con la formulación del Plan Especial de Protección de que trata el Artículo 11 de la Ley 397 de 1997.

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

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

PARÁGRAFO 4. La anterior zona de tratamiento especial creada dentro del Título V, Capítulo XI compendia la política del Turismo. La Administración Municipal a cargo del Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Educación y Cultura elaborará un documento para fijar las diferentes zonas y sitios de interés turístico del Municipio, incluidas las casas de recreo, cabañas, paradores y similares donde el turista pueda pernoctar en el Municipio.

CAPITULO XII

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 79. Adiciónese el artículo 43 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **FUNDAMENTOS SOBRE LOS USOS DEL SUELO RURAL**. El fundamento de los usos del suelo rural del presente acuerdo, tiene sus lineamientos generales en el Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, en sus aspectos ecológicos y ambientales, además de las características de los suelos del municipio presentes en el estudio de implementación y en las disposiciones legales vigentes.



ARTÍCULO 80. CATEGORÍAS DE SUELO RURAL. Para efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 16.3 Y 17 de la Ley 388 de 1997, en el componente rural del plan de ordenamiento y en su cartografía se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido a que se refieren los artículos siguientes, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes.

Para efectos de la reglamentación del uso del suelo rural, se zonifica como se establece en los artículos que se exponen a continuación.

ARTÍCULO 81. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección.

PARÁGRAFO 1. Los predios ubicados en áreas de conservación y protección ambiental no pueden ser loteados con fines de construcción de vivienda ni subdivididos por debajo de la extensión determinada por las autoridades municipales.

Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente, y se exponen a continuación en los artículos 83 al 86.

PARAGRAFO 2. El municipio de Tenjo, establece como elementos ambientales importantes para la estructura ecológica principal local y regional, y que son objeto de conservación y protección ambiental las siguientes:

- DMI Cerro de Juaica. Reserva de carácter Regional. Declarada como DMI por el Acuerdo CAR No 42 de 1998 y la correspondiente área de amortiguación.
- Cerro Majui. Reserva de carácter municipal y elemento articulador con los municipios de Sabana Centro y la correspondiente área de amortiguación.
- Conjunto de sistemas de montaña o cerros ubicados en jurisdicción del municipio
- Río Chicú y los corredores ecológicos del río Chicú y la Quebrada Chucua.
- Conjunto de ecosistemas de humedal (Complejo de humedales) ubicados en jurisdicción del municipio, ubicados en las veredas El Chacal y Los Laureles, Santa Cruz y Martín Espino (Zona de Meridor).
- Quebradas Chincé, Los Tanques y Chinga entre otras Rondas o periféricas de los ríos, quebradas, humedales (lagunas, lagos).
- Vegetación arbustiva y arbórea existente en parques, alamedas y rondas de fuentes hídricas.
- Zonas de Recargas de Acuíferos
- Los vallados y medianías de predios

Dichos elementos ambientales y el espacio público efectivo del municipio de Tenjo conforman el mapa de Estructura Ecológica Principal EEP y establece los mecanismos de conectividad urbana, rural y su aporte al entorno regional; por lo

tanto prevalece la preservación de la EEP sobre el uso principal del suelo. (Ver Plano No 1. Estructura Ecológica Principal; Plano No 2. Susceptibilidad de Inundación; Plano No 3 Remoción en masa.

PARAGRAFO 3. Los inmuebles afectados por vallados en el municipio de Tenjo, deberán establecer un área de 5 mts de ronda a cada lado; área destinada a la protección de dicho elemento ambiental. Podrán formar parte de las áreas de aislamientos de los inmuebles.

PARAGRAFO 4. El Municipio de Tenjo acoge la delimitación parcial de los humedales ubicados en la vereda El Chacal, ubicados en los predios de Barro Blanco y San José, emanada por la CAR a través de Informe Técnico No 074 del 08 de septiembre de 2010

1. Humedal Barro Blanco, tiene un área aproximada de 1,742 Ha, se encuentra sobre el paisaje de planicie se considera que tiene una topografía plana con unas pendientes que van de 0% al 5% hacia la mitad del mismo, se ve fragmentado por un jarillón de aproximadamente 3 metros de alto. Por estar ubicado en la sabana de Bogotá en su mayoría almacenan grandes volúmenes de agua y sirven de regulador de caudales para control de crecidas e inundaciones. La delimitación se encuentra contemplada en las siguientes coordenadas:

HUMEDAL BARRO BLANCO		
	NORTE	ESTE
1	991.745,940	1.021.234,831
2	991.744,400	1.021.244,661
3	991.745,634	1.021.256,984
4	991.749,025	1.021.264,934
5	991.754,881	1.021.271,384
6	991.754,265	1.021.277,835
7	991.747,178	1.021.288,587
8	991.733,003	1.021.291,353
9	991.720,985	1.021.290,740
10	991.706,810	1.021.291,970
11	991.703,728	1.021.292,585
12	991.697,873	1.021.291,050
13	991.690,169	1.021.291,972
14	991.682,774	1.021.295,966
15	991.677,535	1.021.297,196
16	991.665,208	1.021.292,896
17	991.664,900	1.021.286,753
18	991.667,979	1.021.269,551
19	991.683,076	1.021.243,746
20	991.696,633	1.021.222,550
21	991.712,656	1.021.214,561
22	991.727,756	1.021.214,560
23	991.740,700	1.021.221,931

1. Humedal San José. Tiene un área de 38,034 Ha, se encuentra fragmentado en tres sectores, que están parcialmente comunicados, pero con fuertes

restricciones de flujo hídrico, afectando los procesos del humedal como unidad ecosistémica. La delimitación de este ecosistema se detalla en las siguientes coordenadas:

HUMEDAL SAN JOSE SECTOR 1		
	NORTE	ESTE
1	990.375,503	1.023.274,949
2	990.355,475	1.023.289,389
3	990.369,657	1.023.344,679
4	990.300,951	1.023.442,984
5	990.327,458	1.023.485,064
6	990.316,981	1.023.489,366
7	990.319,456	1.023.560,937
8	990.208,221	1.023.620,544
9	990.179,255	1.023.622,698
10	990.138,581	1.023.635,912
11	990.007,314	1.023.673,404
12	989.931,511	1.023.688,159
13	989.863,101	1.023.684,789
14	989.842,763	1.023.686,328
15	989.789,453	1.023.682,649
16	989.740,767	1.023.698,321
17	989.615,966	1.023.694,959
18	989.584,224	1.023.678,069
19	989.538,927	1.023.985,755
20	989.481,923	1.023.709,722
21	989.389,178	1.023.769,328
22	989.351,585	1.023.781,927
23	989.315,224	1.023.784,082
24	989.271,772	1.023.761,358
25	989.214,134	1.023.667,063
26	989.051,742	1.023.689,203
27	989.025,858	1.023.694,735
28	988.920,162	1.023.687,686
29	988.918,626	1.023.719,632
30	989.012,304	1.023.723,919
31	989.054,212	1.023.722,684
32	989.195,344	1.023.713,756
33	989.251,784	1.023.801,908
34	989.332,792	1.023.810,190
35	989.518,899	1.023.700,502
36	989.536,466	1.023.712,172
37	989.563,581	1.023.697,424
38	989.592,856	1.023.703,564
39	989.616,278	1.023.723,527
40	989.823,972	1.023.728,106
41	989.852,936	1.023.715,201
42	989.968,185	1.023.717,336
43	990.112,393	1.023.674,927
44	990.127,491	1.023.664,481



45	990.145,055	1.023.659,256
46	990.175,561	1.023.649,730
47	990.284,950	1.023.618,998
48	990.311,766	1.023.675,822
49	990.307,458	1.023.723,128
50	990.273,262	1.023.790,404
51	990.271,724	1.023.806,992
52	990.283,127	1.023.823,578
53	990.323,496	1.023.829,102
54	990.332,126	1.023.843,845
55	990.321,652	1.023.873,028
56	990.325,973	1.023.926,169
57	990.368,189	1.023.921,863
58	990.421,805	1.023.901,583
59	990.470,187	1.023.923,079
60	990.483,129	1.023.922,463
61	990.493,607	1.023.932,906
62	990.497,002	1.023.974,374
63	990.472,970	1.024.003,252
64	990.453,867	1.024.016,463
65	990.427,674	1.024.018,002
66	990.377,146	1.024.082,823
67	990.357,124	1.024.141,803
68	990.281,632	1.024.178,674
69	990.293,656	1.024.227,820
70	990.234,812	1.024.317,831
71	990.271,192	1.024.460,663
72	990.326,343	1.024.409,050
73	990.292,742	1.024.303,386
74	990.359,287	1.024.192,180
75	990.382,393	1.024.151,937
76	990.384,237	1.024.112,925
77	990.466,505	1.024.052,401
78	990.508,723	1.024.066,833
79	990.595,919	1.023.980,813
80	990.529,653	1.023.868,701
81	990.442,139	1.023.872,399
82	990.332,116	1.023.767,665
83	990.358,918	1.023.712,985
84	990.354,287	1.023.642,949
85	990.415,908	1.023.568,297
86	990.391,554	1.023.487,513
87	990.403,562	1.023.410,103
88	990.447,622	1.023.372,008
89	990.440,528	1.023.315,488

HUMEDAL SAN JOSE SECTOR 2		
	NORTE	ESTE
1	990.884,491	1.022.619,680
2	990.872,778	1.022.599,100





3	990.785,564	1.022.541,669
4	990.759,987	1.022.540,750
5	990.784,587	1.022.560,718
6	990.696,833	1.022.689,431
7	990.640,135	1.022.709,712
8	990.638,595	1.022.715,856
9	990.705,774	1.022.729,056
10	990.735,985	1.022.825,813
11	990.737,237	1.022.985,237
12	990.670,994	1.023.061,732
13	990.636,479	1.023.044,534
14	990.522,778	1.023.107,520
15	990.473,172	1.023.154,217
16	990.404,767	1.023.195,080
17	990.422,642	1.023.215,351
18	990.384,438	1.023.263,275
19	990.448,229	1.023.297,671
20	990.557,299	1.023.167,107
21	990.627,553	1.023.129,930
22	990.639,264	1.023.144,366
23	990.673,775	1.023.126,239
24	990.691,032	1.023.131,151
25	990.748,345	1.023.101,655
26	990.814,276	1.022.990,142
27	990.830,918	1.022.998,127
28	990.836,155	1.022.987,375
29	990.816,739	1.022.972,633
30	990.849,687	1.022.764,364
31	990.832,117	1.022.725,047
32	990.887,885	1.022.657,769

HUMEDAL SAN JOSE SECTOR 3

	NORTE	ESTE
1	991.032,358	1.022.222,483
2	991.026,512	1.022.296,513
3	991.034,217	1.022.310,335
4	991.022,513	1.022.359,178
5	991.041,929	1.022.374,841
6	991.043,472	1.022.393,272
7	991.004,953	1.022.401,570
8	991.012,966	1.022.410,170
9	990.998,791	1.022.408,943
10	991.005,264	1.022.425,837
11	990.960,277	1.022.458,403
12	990.977,539	1.022.498,948
13	990.964,291	1.022.525,981
14	990.930,706	1.022.558,239
15	990.930,093	1.022.578,820
16	990.877,707	1.022.585,891
17	990.793,882	1.022.527,230
18	990.814,830	1.022.474,086





19	990.869,371	1.022.451,349
20	990.886,312	1.022.391,140
21	990.905,415	1.022.366,564
22	990.884,143	1.022.290,387
23	990.896,466	1.022.267,347
24	990.871,500	1.022.222,195
25	990.905,391	1.022.165,671
26	990.925,421	1.022.164,747
27	990.936,513	1.022.152,458
28	991.017,240	1.022.070,126
29	991.118,593	1.021.806,249
30	991.189,761	1.021.661,868
31	991.384,497	1.021.491,978
32	991.424,244	1.021.442,825
33	991.467,070	1.021.370,327
34	991.538,235	1.021.190,314
35	991.623,879	1.020.962,072
36	991.663,328	1.021.007,223
37	991.508,675	1.021.399,811
38	991.490,813	1.021.501,795
39	991.358,624	1.021.595,499
40	991.218,123	1.021.766,919
41	991.152,819	1.021.979,493
42	991.033,897	1.022.207,739

ARTÍCULO 82. ÁREAS DEL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS. Son aquellas zonas sujetas que comprenden las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTÍCULO 83. ÁREAS DE RESERVA FORESTAL. Son aquellas zonas sujetas que comprenden las actividades orientadas al estricto cuidado, sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTÍCULO 84. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Son aquellas zonas sujetas que comprenden las actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta, las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTÍCULO 85. ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA. En esta clasificación se consideran los páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.

ARTÍCULO 86. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES. Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3 del Decreto Nacional 097 de 2006 emanado por el Ministerio





de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto Ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC pertenezcan a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

En el municipio de Tenjo el área destinada para la explotación agrícola y ganadera se desarrollará bajo dos clasificaciones de acuerdo a la pendiente del territorio y modelo de ocupación, éstas se exponen en los artículos 88 y 89 del presente acuerdo.

ARTÍCULO 87. AGROPECUARIO TRADICIONAL. Son aquellas zonas que comprenden las actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, actividades pecuarias de baja escala, con técnicas y prácticas que generen bajo impacto ambiental y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

ARTÍCULO 88. AGROPECUARIO MECANIZADO Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES. Son aquellas zonas que comprende las actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, en donde la preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos planos y ligeramente ondulados hasta los 2.650 msnm y pendiente máxima del diez por ciento (10%) y se pueden desarrollar actividades pecuarias de tipo extensivo. Ver Plano de uso rural.

ARTÍCULO 89. Adiciónese y modifíquese el artículo 108 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **ÁREAS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Los servicios públicos domiciliarios de agua potable, alcantarillado y aseo, será de obligación del Municipio, así como el suministro y la eficiente prestación de los mismos. Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el Municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

Los servicios públicos domiciliarios de agua potable, alcantarillado y aseo, será de obligación del Municipio, así como el suministro y la eficiente prestación de los mismos.

El sistema primario de abastecimiento y disposición final de servicios públicos domiciliarios de Tenjo está conformado por las grandes infraestructuras que permiten la provisión de dichos servicios, las cuales son:

- Sistema de aprovisionamiento de agua potable, la red de tuberías de conducción y distribución, las estructuras de control y elementos de macromedición y micromedición.
- Sistema de conducción y planta de tratamiento de aguas servidas, cajas o pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtas.





- Redes de gas natural.
- Sistema de conducción eléctrico y de alumbrado público.
- Sistema de telefonía y telecomunicaciones.
- Sistema de recolección de residuos sólidos.

Así mismo se proyecta la interconexión del servicio público domiciliario de agua potable con la Empresa de Acueducto de Bogotá

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

PARÁGRAFO 1. Para la prestación y optimización de estos servicios, se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento. Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 2. Afectación de predios:

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

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





ARTÍCULO 90. PLANES Y PROYECTOS PARA EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Mediante estos planes y proyectos se buscará mejorar las condiciones de prestación de los servicios actuales, así como prever las infraestructuras requeridas para la dotación de servicios de las nuevas áreas de expansión.

- Ejecución del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Estudio sobre la viabilidad técnica y financiera para la localización de una planta de transferencia de residuos sólidos.
- Estudio para la Identificación y localización de áreas potenciales para la ubicación de infraestructura para el manejo de residuos o desechos peligrosos en jurisdicción del municipio de Tenjo.
- Ampliación de la cobertura del servicio de telefonía.
- Ampliación de la cobertura del servicio de gas domiciliario.

ARTÍCULO 91. Adiciónese y modifíquese el artículo 109 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**. Los equipamientos o servicios colectivos del Municipio de Tenjo, están constituidos por:

1. Alcaldía Municipal
2. Casa de la Cultura.
3. Hospital Santa Rosa y Puesto de Salud de la Inspección de La Punta.
4. Ancianato.
5. Colegio Departamental Enrique Santos Montejó.
6. Escuela Urbana General Santander
7. Jardín Infantil Departamental
8. Hogar Infantil "El Tejanito"
9. Coliseo Santiago Apóstol de Tenjo "INDERTEN", Estadio Municipal y Villa Olímpica.
10. Centro de Atención para la tercera edad "CENTRO DIA"
11. Ludoteca Municipal
12. Pista de Patinaje.
13. Estación de Energía.
14. Plaza de Mercado.
15. Iglesia Parroquial y Templo Doctrinero.
16. Edificio Estación de Policía.
17. Edificio Secretaría Medio Ambiente-Umata.
18. Almacén Municipal y Capilla San Antonio.
19. Edificio Banco Agrario (Perteneciente a la alcaldía) y la Casa de la Justicia.
20. Edificio Centro Tecnológico.
21. Cementerio.
22. Adecuación zona de parqueo.
24. Equipamientos colectivos rurales (Conformado por catorce Escuelas rurales, el edificio del Puesto de Salud, el Templo Parroquial, Salón Comunal y el edificio de la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta)".
25. Casa de la Juventud.

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



PARÁGRAFO 1. Se deben afectar los siguientes predios:

Aféctese un globo de terreno de una (1) hectárea aledaño a cada una de las Concentraciones Escolares Veredales del Municipio de Tenjo, para su futura ampliación y equipamientos.

La Administración Municipal indicará los predios a afectar para otro tipo de equipamientos como: Plaza de Ferias y Exposiciones, Terminal de Transportes.

Aféctese el predio identificado con cedula catastral 00-000-008-0025, para la construcción de la Villa Olímpica del municipio de Tenjo.

Aféctese el predio identificado con cedula catastral 00-000-006-0008 en el vereda Santa Cruz, para la construcción del Coso Municipal.

PARAGRAFO 2. En un plazo no mayor de 18 meses, el cementerio deberá cumplir con las disposiciones previstas en la resolución Ministerio de Protección Social No 1447 de 2009, modificada a través de la resolución No 1570 del 4 de mayo de 2010.

Así mismo en un plazo no mayor de tres (3) años la administración municipal en conjunto con el cuerpo de sacerdotes o curía del municipio, deberá adelantar un estudio técnico para determinar la viabilidad en referencia a las posibles zonas en donde se podría contemplar la reubicación del cementerio.

ARTÍCULO 92. SERVICIO DE ESCOMBRERAS. Para el manejo o disposición final de movimientos de tierra se debe tener un sitio autorizado por la CAR, tanto en el municipio de Tenjo como en otro de su jurisdicción. Se afecta para el servicio de escombrera únicamente los predios del sector la Cascajera en la vereda Churuguaco con numero predial 00-00-0008-0163-000 y en la vereda Chincé 00-00-0010-016-000, predios que han sido objeto de explotación de arcillas para fabricación de ladrillos, éstos se pueden rellenar con un adecuado manejo por capas y sin que sobrepase el terreno natural aledaño.

ARTÍCULO 93. Adiciónese y modifíquese el artículo 87 del Acuerdo 014 de 2000. **ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO.** Las áreas que muestran una susceptibilidad de ocurrencia de desastres naturales, se excluirán de los usos, urbanos, residenciales y de las áreas de desarrollo restringido. Estas comprenden las zonas susceptibles de inundación, y de fenómenos de remoción en masa, que sean definidas en el presente acuerdo. Ver plano de amenazas y riesgo.

PARAGRAFO 1. Las zonas de ocurrencia de eventos de riesgo y amenaza natural por remoción en masa e inundación, evidenciados a través de la oleada invernal que azota el territorio cundinamarqués, han sido claramente delimitadas en los planos 2 y 3 de la cartografía soporte del proceso de revisión y ajuste.

Zonas que para mitigar el riesgo por amenaza natural, fueron incorporadas en el POT, como áreas objeto de conservación y protección ambiental ya que dichas zonas se encuentran configuradas dentro de los elementos ambientales de importancia



estratégica para el municipio de Tenjo, de conformidad a como se detalla en el parágrafo 2 del artículo 81 del proyecto de acuerdo.

Dichos elementos ambientales y el espacio público efectivo del municipio de Tenjo conforman el mapa de Estructura Ecológica Principal EEP y establece los mecanismos de conectividad urbana, rural y su aporte al entorno regional; por lo tanto prevalece la preservación de la EEP sobre el uso principal del suelo.

De igual forma, en el municipio de Tenjo las construcciones o asentamientos ubicados en zonas de ronda hídrica y zonas definidas como de riesgo por remoción en masa, deberán reubicarse y particularmente en el segundo caso, deberá acoger lo reglamentado en el artículo 22, numeral 4 del Decreto 1469 de 2010, el cual enuncia: "Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.

Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el alcalde, sobre el cumplimiento de los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos estudios.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma.

ARTÍCULO 94. Adiciónese y modifíquese el artículo 49 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **ÁREA DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN**. Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero - extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica, así mismo, son aquellas zonas sujetas al conjunto de prácticas, mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

PARÁGRAFO 1. A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, las explotaciones, como areneras, receberas y chircales, ubicadas en el sector Zoque de la vereda Chincé y en otras zonas del territorio municipal se sujetarán a la normativa dispuesta en la Resolución del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial No 1197 de 2004.

PARÁGRAFO 2. En un plazo no mayor a cuatro (4) años, la Secretaria de Desarrollo Económico y/o Medio Ambiente (o la entidad que haga sus veces) en coordinación con la Corporación Autónoma Regional CAR, realizarán un inventario de las zonas que registren antiguas explotaciones minero - extractivas y establecerán las medidas y estrategias a implementar en cada una de ellas, teniendo en cuenta los escenarios propuestos en la Resolución MAVDT No 1197 de 2004 y dando especial prioridad a la protección de las zonas de reserva forestal y/o áreas de especial importancia ecosistémica, definidas en el presente acuerdo.





PARÁGRAFO 3. Las zonas objeto de restauración se ajustarán a los escenarios dispuestos en el artículo 3 de la Resolución MAVDT No 1197 de 2004, en donde se contemple la implementación de Planes de Manejo, Recuperación o Restauración Ambiental (PMRRA), aprobados por la autoridad ambiental respectiva; en el cual se detalle las estrategias, acciones y técnicas aplicables en zonas intervenidas por la minería con el fin de corregir, mitigar, y compensar los impactos y efectos ambientales ocasionados, que permitan adecuar las áreas hacia un cierre definitivo y uso postminería. Debe contener entre otros, los componentes geotécnico, geomorfológico, hídrico, ecosistémico, paisajístico. Dicho proceso se desarrollará una vez establecido el inventario en donde se detalle el escenario a aplicar a cada una de las zonas afectadas.

ARTÍCULO 95. CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL. Dentro de estas categorías se incluyen los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo anterior, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios.

ARTÍCULO 96. ÁREA PARA PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN VIVIENDA CAMPESTRE. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 1600 de 2005, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, también se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

ARTÍCULO 97. Adiciónese y modifíquese el artículo 53 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **ÁREA SURURBANA INDUSTRIAL.** Comprende la zona industrial ubicada en la Inspección Municipal de la Vereda La Punta, donde por aptitud de suelos se desarrollan actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación, en general manufactura, transformación de materias primas para producir bienes o productos y actividades conexas, desarrolladas bajo cubierta o al aire libre y que debe constituirse como industria jardín de bajo impacto. Las demás actividades industriales, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona Industrial que está ubicada en la Vereda de La Punta, se establecerán de acuerdo a su impacto urbanístico, ambiental y al grado de compatibilidad, señalado para cada sector, definido en el artículo 114 y 115 del presente acuerdo en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Nacional No 3641 de 2009.

ARTÍCULO 98. Adiciónese y modifíquese el artículo 54 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **CORREDORES VIALES SUBURBANOS.** Comprende la zona aledaña a las vías de primer orden, Autopista Medellín y Cota-Funza, y de segundo orden, Tenjo-Tabio, Tenjo-Chía, Tenjo-Bogotá y Tenjo-La Punta, cuyos establecimientos incluyen además de los requisitos de eliminación de impactos, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías y entre cada desarrollo constructivo, de arquitectura moderada y acorde al entorno que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva.





- Ancho de la zona: Hasta 300 metros a partir del borde del predio.
- Calzada de desaceleración y parqueo.
- Aislamiento ambiental: 5 metros a partir de la faja de retiro vial definida por el Ley 1228 de 2008.
- Faja de Retiro Vial: Carreteras de primer orden 45 metros, definida por el Ley 1228 de 2008.
- El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía.

ARTÍCULO 99. AREA DE ALTO IMPACTO

Corresponde al futuro desarrollo de la zona aledaña al corredor vial de primer orden de la vía Siberia – Funza, destinada para ser utilizada con usos de alto impacto, como instalación de moteles.

- Ancho de la zona: Hasta 300 metros a partir del borde del predio.
 - Calzada de desaceleración y parqueo.
 - Aislamiento ambiental: 5 metros a partir del faja de retiro vial definida por el Ley 1228 de 2008.
 - Faja de Retiro Vial: Carreteras de primer orden 45 metros, definida por el Ley 1228 de 2008.
- El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía

ARTÍCULO 100. CENTROS POBLADOS RURALES. Son áreas en las cuales se agrupan mínimo 20 viviendas ubicadas de manera continuas y separadas por las cercas o linderos de los predios.

Para la jurisdicción municipal se establecen como centros poblados los siguientes: Vereda Chince: El Palmar, Pan de Azúcar, Los Pinos y Zoque; Vereda Churuguaco: Gratamira; Vereda Chitasuga: La Cascajera; Vereda Jacalito: Sector el Barrio; Vereda Juaica: sector Vía Juaica-La Peña.

Los centros poblados de Jacalito sector el Barrio y la Cascajera, se reglamentarán a través de UPR.

CAPITULO XIII DISPOSICIONES DEL USO DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 101. ÁREAS DE RESERVA FORESTAL – ZONA DE PROTECCIÓN. Son aquellas áreas existentes y las fijadas por la CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMRCA - CAR y el MUNICIPIO DE TENJO, a través del presente Acuerdo y las que se fijen en un futuro, de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora, flora y fauna.

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

- Áreas forestales protectoras





Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales no renovables.

Se establecen los siguientes usos:

Uso Principal: Conservación de flora y recursos conexos.

Uso Compatible: Recreación contemplativa, Rehabilitación Ecológica e investigación controlada.

Usos Condicionados: Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios como gomas, resinas 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.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales, y actividades como talas, quema, caza y pesca y todos los demás.

PARAGRAFO 1. La zona de protección está integrada por las áreas de restauración morfológica y rehabilitación, área de protección y conservación y Bosque Protector Productor.

ARTÍCULO 102. ARTICULACIÓN CON EL POMCA DEL RIO BOGOTÁ CON EL POT. Acójense las directrices del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Bogotá (POMCA), con todas las actividades referentes al manejo, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales en la jurisdicción del municipio de Tenjo, fijando e implementando acciones para el saneamiento básico, la definición del ordenamiento ambiental, manejo de recursos naturales, calidad de recurso hídrico, manejo sostenible de los ecosistemas y reservas naturales presentes en la zona, junto con la biodiversidad asociada, en coherencia con las estrategias fijadas en el componente general del presente acuerdo.

ARTÍCULO 103. Adiciónese y modifíquese el artículo 149 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **ZONA DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO CERRO DE JUAICA.** Corresponde al área definida en el Acuerdo número 42 de 1999 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR comprendida en la parte alta de las veredas de Juaica, Chince, Churuguaco, Chitasuga y El Estanco, que busca el desarrollo sostenible, ordenando, planificando y regulando el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan y estará regulado por el Plan de Manejo Ambiental aprobado por la CAR.

PARÁGRAFO 1. No se permitirá la construcción de vivienda sobre la cota 2.700 msnm, sobre los cerros de Juaica y Majui, solo la adecuación de la ya existente sin afectar los índices de ocupación preexistentes, previa autorización y/o licencia del Departamento Administrativo de Planeación.





ARTÍCULO 104. ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN ESPECIAL. Contempla las áreas entre los 2650 m.s.n.m. y los 2700 m.s.n.m., de las áreas protegidas de JUAICA Y MAJUI, el cual contempla los siguientes usos:

Uso Principal: Mantenimiento y establecimiento de plantaciones forestales.

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

Usos Condicionados: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimientos de infraestructura para los usos compatibles, agrosilvicultura. Vivienda campesina existente, en un índice de ocupación no mayor del 3%.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, minería, industriales, urbanización, tala y pesca y todos los demás.

PARAGRAFO 1. En los predios con características atípicas que posean vivienda campesina antes de la sanción del presente acuerdo podrá legalizar la unidad de vivienda previo concepto favorable de la Secretaria de Desarrollo Económico y Medio Ambiente, sin ampliar la volumetría existente en el inmueble.

ARTÍCULO 105. ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA ZONAS DE PROTECCIÓN EN ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, Y HUMEDALES EN GENERAL. Son franjas de suelo constituidas por la llanura de inundación de los ríos y humedales, las áreas de protección son conformadas por una ronda hidráulica no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y de cien (100) metros mínimo, alrededor de los lagos, humedales, ciénagas y pantanos.

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

USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva o contemplativa.

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

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

ARTÍCULO 106. Adiciónese el artículo 132 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **LIBRE CURSO DE AGUAS.** No se permiten la construcción de tambres, ni de todas aquellas obras que impidan el libre curso de las aguas de quebradas y ríos.

PARÁGRAFO 1. A partir de la sanción del presente acuerdo se obligará a aquellas personas que al momento tengan tambres a realizar el desmonte y a desarrollar la respectiva recuperación de los cauces y riberas de quebradas y ríos bajo la supervisión de la secretaria de medio ambiente municipal.





ARTÍCULO 107. Adiciónese y modifíquese el artículo 133 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **ZONAS DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS**. Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal de los Bosques de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos, como son el Distrito de Manejo Integrado y la zona de protección y conservación del Cerro Majui.

USO PRINCIPAL: Forestal protector con especies nativas

USOS COMPATIBLES: Actividades silviculturales y recreación contemplativa

USOS CONDICIONADOS: Infraestructura vial, institucional de carácter público, aprovechamiento forestal de especies exóticas y vivienda campesina ya existente.

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

PARAGRAFO 1. La secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente en un plazo no mayor de tres (3) años adelantará el inventario actualizado de zonas de infiltración para recarga de acuíferos y establecerá las medidas de protección y preservación de dichos ecosistemas.

ARTÍCULO 108. Adiciónese y modifíquese el artículo 142 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **MANEJO SOSTENIBLE Y APROVECHAMIENTO DEL RECURSO HÍDRICO**. El Municipio proveerá la realización del estudio del recurso hídrico superficial y subterráneo conjuntamente con la autoridad ambiental y la Gobernación de Cundinamarca, involucrando a todos los sectores productivos del Municipio, en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo.

ARTÍCULO 109. Adiciónese el artículo 130 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **DRAGADO Y DESTAMBRE DEL RIO CHICU**. Se desarrollará el análisis del proyecto de dragado, destambre y recuperación del Río Chicú, con el objetivo de determinar la mejor alternativa, y el resultado de éste estudio será de obligatoria ejecución.

ARTÍCULO 110. Adiciónese el artículo 137 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **CORREDORES BIOLÓGICOS**. Para que exista una continuidad entre todos los predios rurales y para establecer corredores biológicos que conecten las dos cadenas montañosas del Municipio de Tenjo, se obliga a los propietarios de predios a la siembra de cercas vivas en especies nativas en un diez por ciento (10%) del total del predio y se cambiarán las especies foráneas por especies nativas. La Secretaría de Desarrollo Económico y Ambiente reglamentará y coordinará la siembra de los árboles de los diferentes corredores biológicos.

ARTÍCULO 111. Adiciónese y modifíquese el artículo 144 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así; **ZONA DE INFLUENCIA DISTRITO DE RIEGO Y DRENAJE LA RAMADA**. Es aquella área delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura del distrito de riego La Ramada, cuya finalidad es mejorar y





hacer más productivas las actividades agropecuarias, velando por la defensa y conservación de las cuencas hidrográficas que lo conforman y abastecen.

USO PRINCIPAL. Agropecuarios semi-intensivos o semi-mecanizados e intensivos o mecanizados. Conservación de suelos y restauración de la vegetación sobre zonas de ronda hídrica y/o hidráulica.

USO COMPATIBLE. Forestales

USO CONDICIONADO. Institucionales de tipo rural de carácter público, centros vacacionales y cultivos bajo cubierta ya existentes.

USOS PROHIBIDOS. Todos los demás.

PARÁGRAFO 1. Los predios que conforman el área de influencia del distrito de riego y drenaje la Ramada, deberán dar cumplimiento a lo dispuesto por el Acuerdo CAR No 09 del 17 de abril de 2006, por el cual se Adopta el Reglamento Interno de Funcionamiento del Distrito de Riego y Drenaje La Ramada. Cualquier intervención sobre dicho distrito deberá contar previamente con los permisos emanados por la autoridad ambiental respectiva.

PARÁGRAFO 2. La secretaria de Medio Ambiente en coordinación con la Corporación Autónoma Regional CAR, realizarán labores de seguimiento y control de carácter semestral que contemplen la verificación del uso sostenible y adecuado del distrito y la conservación de las cuencas hidrográficas que lo conforman y abastecen.

PARAGRAFO 3. Los propietarios de bienes inmuebles en jurisdicción del municipio de Tenjo, que presenten vallados o elementos que brinden desagüe natural de las aguas lluvias, deberán realizar de forma periódica el mantenimiento de dichas áreas y abstenerse de rellenar y/o disponer material inerte en los mismos, so pena de las sanciones a que haya lugar. El seguimiento y control al cumplimiento de éste parágrafo estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico y Ambiente del municipio. Los inmuebles que se encuentren afectados por vallados de orden natural o antrópico deberán establecer un área de 5 metros lineales de ronda sobre cada uno de sus lados.

ARTÍCULO 112. Adiciónese y modifíquese el artículo 139 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así **ZONAS AGROPECUARIAS TRADICIONALES.** Caracterizada por suelos de mediana capacidad agrológica, relieve ondulado ha quebrado susceptible a la erosión o terrenos bajos susceptibles a la inundación, que requieren adecuación para su manejo.

USO PRINCIPAL. Agrícola tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector-productor promoviendo la formación de la malla ambiental.

USO COMPATIBLE: Actividades pecuarias de carácter extensivo, silvicultura in situ, vivienda campesina del propietario y/o trabajadores, infraestructura para distrito de adecuación de tierras.

USO CONDICIONADO: ecoturismo, etnoturismo y agroturismo, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, institucionales de tipo rural de carácter público.

USO PROHIBIDO: Usos urbanos y suburbanos y parcelaciones destinadas a construcción de vivienda campestre, instituciones educativas y todos los demás.





PARÁGRAFO 1. Los usos de carácter condicionado deben acogerse a la normatividad reglada a nivel nacional, regional y municipal, entre ellas, deben contar con Concepto Ambiental Favorable previo al desarrollo de la actividad, emanado por la Secretaría de Desarrollo Económico y Ambiente; la cual elaborará los términos de referencia de este manejo para cada una de las actividades plasmadas de carácter condicionado en este documento; y adelantará los procedimientos de regulación en zonas de ladera y promoverá programas sostenibles para desarrollo agrícola y ganadero. Sin perjuicios de los demás instrumentos de control ambiental de competencia de la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 113. Adiciónese y modifíquese el artículo 140 del Acuerdo No. 014 de 2007, que en adelante quedará así **ZONAS DE USO AGROPECUARIO TECNIFICADO (INTENSIVO)**. Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

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

USOS COMPATIBLES. Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda campesina del propietario y trabajadores.

USOS CONDICIONADOS. Cultivos de flores, Granjas Avícolas, Cunículas, piscícolas, porcícolas, actividades pecuarias de carácter intensivo, Caballerizas, Guarderías y/o centros de entrenamiento canino, ecoturismo, etnoturismo y agroturismo, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, institucionales de tipo rural de carácter público.

USOS PROHIBIDOS. Industriales, usos urbanos y suburbanos y loteo con fines de construcciones de vivienda residencial, campestre, minería a cielo abierto y subterránea, colegios rurales de carácter privado y todos los demás.

PARÁGRAFO 1. Los usos de carácter condicionado deben acogerse a la normatividad reglada a nivel nacional, regional y municipal, entre ellas, deben contar con Concepto Ambiental Favorable previo al desarrollo de la actividad, emanado por la Secretaría de Desarrollo Económico y Ambiente; la cual elaborará los términos de referencia de este manejo para cada una de las actividades plasmadas de carácter condicionado en este documento; y adelantará los procedimientos de regulación en zonas de ladera y promoverá programas sostenibles para desarrollo agrícola y ganadero. Sin perjuicios de los demás instrumentos de control ambiental de competencia de la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 2. La producción se debe fundamentar en la utilización de abonos orgánicos y biológicos (Sello Verde). El tamaño mínimo del predio rural no podrá ser inferior a 2 Ha. en toda la zona rural del municipio. Para todos los usos establecidos en el presente Artículo, se requiere del concepto previo del Departamento Administrativo de Planeación, y del cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad ambiental y las disposiciones legales vigentes o en las que la sustituyan o modifiquen.

PARÁGRAFO 3. Los predios de menor extensión al aquí exigido y constituidos antes del presente Acuerdo podrán desarrollarse y estarán sujetos a las demás





disposiciones aquí contenidas y sus requerimientos serán sujetos al concepto previo del Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 114. Adiciónese y modifíquese el artículo 141 del Acuerdo No. 014 de 2000 y artículo 142 del acuerdo 001 de 2005, que en adelante quedará así: **EXPLORACIONES BAJO CUBIERTA.** Las explotaciones que se desarrollen bajo cubierta (Invernadero y otros), requieren el cumplimiento de las exigencias establecidas en el Acuerdo No. 16 de 1998 emanado de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

- a. Áreas cubiertas y usos complementarios: 60%.
- b. Área en barreras perimetrales de aislamientos forestales en especies nativas: 10%.
- c. Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo: 30%.

PARÁGRAFO 1. Los cultivos bajo cubierta destinados a la producción agroindustrial intensiva, incluyendo cultivos de flores, tendrán un área bruta máxima de unidad productiva hasta de treinta (30) hectáreas por explotación, cumpliendo los índices de ocupación estipulados en el presente artículo, en cumplimiento del Acuerdo No. 016 de 1998 emanado por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR. La producción agroindustrial intensiva actual no podrá expandir sus instalaciones, a partir de la sanción del presente acuerdo.

Para los cultivos existentes bajo cubierta, la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente del Municipio de Tenjo y los gremios realizarán el inventario de las áreas ocupadas por cada uno de estos cultivos agroindustriales intensivos a la fecha, y deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Cumplir con lo establecido en las disposiciones legales vigentes del medio ambiente y específicamente con lo estipulado en el Acuerdo 16 de 1998 emanado por la Corporación Autónoma Regional CAR o las que lo modifiquen o sustituyan.
- Cumplir con los documentos técnicos que posibiliten la obtención del Concepto Ambiental Favorable por parte de la Secretaría de Desarrollo Económico y Ambiente, enmarcado en el cumplimiento de los requerimientos expuestos por la normatividad ambiental para el municipio. Dicho procedimiento es prerequisite para todas las explotaciones agropecuarias y agroindustriales que se desarrollen en el Municipio de Tenjo. Sin perjuicios de los demás instrumentos de control ambiental de competencia de la autoridad ambiental.
- No se podrá aumentar la explotación del recurso hídrico actual, con base en los datos que posee la Corporación Autónoma Regional CAR sobre el uso del mismo.
- Todos los proyectos Agroindustriales deben presentar manejo y optimización del recurso hídrico con la captación y almacenamiento de aguas lluvias y las demás normas exigidas por la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 2. Las Empresas destinadas a la producción de flores, que por cualquier causa o circunstancia terminen su actividad económica en su totalidad, presentarán un plan de desmonte de la actividad y el desarrollo del nuevo uso del suelo.





PARÁGRAFO 3. La Administración Municipal realizará un inventario de todos y cada uno de los pozos que actualmente se encuentran en el municipio, incluyendo concesiones, usos y ubicación geográfica, entre otros aspectos.

ARTÍCULO 115. Adiciónese y modifíquese el artículo 59 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **ZONA SUBURBANA INDUSTRIAL.** Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

Industria artesanal, clase I: Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar.

Industria liviana mediana de bajo impacto ambiental, clase II. Son fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, presentan restricciones de localización y uso.

- Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público, dentro del predio.

Industria pesada de alto impacto ambiental, clase III. Son fábricas o industrias por lo general de tamaño medio, grande y muy grande, que generan un alto impacto ambiental y urbanístico. Por lo cual no se permite la instalación y funcionamiento de las mismas en la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta y en ninguna otra área del Municipio.

- Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados, dentro de cada predio.
- Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados, acordes con el Documento Técnico Soporte del Concepto Ambiental Favorable.
- Generación de áreas de servicios y comercios complementarios en sus alrededores.
- Los predios o urbanizaciones de tipo industrial localizados en la zona urbana y en las zonas de uso múltiple de la Inspección Municipal de La Vereda de La Punta, tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con las diferencias de proporción establecidas en este Acuerdo.





A continuación se detalla la zonificación y clasificación de usos industriales categorizados de acuerdo al impacto ambiental y urbanístico que producen y su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos, que hacen referencia a una industria limpia tipo jardín.

CLASIFICACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES - AREA SUBURBANA DE LA PUNTA

CLASIFICACIÓN POR ACTIVIDAD ECONOMICA	GRUPO O CATEGORÍA	REF	ACTIVIDADES CONTEMPLADAS	BAJO IMPACTO	MEDIANO IMPACTO	ALTO IMPACTO PROHIBIDO
Uso Industrial urbano	Grupo I Industria artesanal	78	Elaboración de productos artesanales baja escala	X	X	
		79	Elaboración de productos lácteos baja escala		X	
		80	Elaboración de productos de panadería - consumo al por menor	X		
		81	Elaboración de Bebidas - consumo al por menor		X	
Uso Industrial suburbano	Grupo II Industria liviana mediana de bajo impacto ambiental	82	Producción, transformación y conservación de carne y pescado gran escala	X		
		83	Embalaje y/o procesamiento o deshidratación de frutas, legumbres, hortalizas, aceites y grasas. gran escala	X		
		84	Elaboración de productos Lácteos gran escala	X		
		85	Elaboración de productos de molinería, de almidones y productos derivados del almidón y alimentos preparados para animales	X		



86	Elaboración de productos de panadería, macarrones, fideos, alcuiz y productos farináceos similares	X		
87	Elaboración de productos de café	X		
88	Elaboración de otros productos alimenticios	X		
89	Elaboración De Bebidas	X		
90	Fabricación de productos de tabaco	X		
91	Preparación e hilatura de fibras textiles	X		
92	Tejedura de productos textiles	X		
93	Fabricación de otros productos textiles	X		
94	Fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo	X		
95	Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel.	X		
96	Fabricación de calzado		X	
97	Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación, de artículos de cestería y espartería	X		
98	Fabricación de		X	



		papel, cartón y productos de papel y cartón			
	99	Actividades de edición e impresión y reproducción de grabaciones		X	
	100	Fabricación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática	X		
	101	Fabricación de maquinaria y aparatos eléctricos NCP		X	
	102	Fabricación de equipo y aparatos de radio, televisión y comunicaciones		X	
	103	Fabricación de instrumentos médicos, ópticos y de precisión y fabricación de relojes		X	
	104	Fabricación de muebles (para el hogar, oficina, comercio, servicios, otros) ; industrias manufactureras (Joyas, artículos conexos, artículos deportivos, juguetes y otras manufacturas)	X		
	105	Actividades complementarias y auxiliares al transporte; actividades de agencias de viajes-incluye almacenamiento, deposito y Bodegaje -	X		





		106	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos		X	
		107	Fabricación de sustancias químicas básicas, abonos y compuestos inorgánicos nitrogenados, plásticos y caucho en formas primarias		X	
		108	Fabricación de otros productos químicos-plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario		X	
		109	Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares		X	
	Grupo III Industria pesada de alto impacto ambiental	110	Fabricación de tintas para impresión y masillas		X	
		111	Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir; perfumes y preparados de tocador		X	
		112	Fabricación de fibras sintéticas y artificiales		X	
		113	Fabricación de productos de plástico		X MEDIANA ESCALA	X ALTO IMPACTO CONTAMINANTE





		114	Fabricación de cemento, masillas y productos similares		X	
		115	Fabricación de vidrio y de productos de vidrio		X	
		116	Fabricación de productos metalúrgicos básicos - industrias básicas de hierro y de acero, industrias básicas de metales preciosos y de metales no ferrosos, fundición de metales			X
		117	Fabricación de productos metálicos para uso estructural, tanques, depósitos y generadores de vapor y actividades de serv. relacionados con el trabajo de metales		X	
		118	Fabricación de maquinaria de uso general, uso agropecuario y forestal y uso domestico		X	
		119	Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques - incluye fabricación de partes, piezas y accesorios (autopartes) para vehículos automotores y para sus motores		X	
		120	Fabricación de		X	



		120	otros tipos de equipo de transporte NCP			
		121	Reciclaje de desperdicios y de desechos metálicos y no metálicos			X
		122	Suministro de electricidad, gas, vapor y agua caliente y captación, depuración y distribución de agua	X		
	Grupo IV Industria extractiva de alto impacto ambiental	123	Canteras		X	
		124	Minas			X

PARÁGRAFO 1. No se permite en el Municipio de Tenjo, la industria contaminante y/o con Chimeneas que generen emisiones y residuos tóxicos y un alto impacto ambiental, será Industria Jardín y limpia; será industria de mediano y bajo impacto de conformidad con el plano 7. Categorías y clasificación de usos industriales.

PARAGRAFO 2. En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrologica (Clases 1,2 y 3) ni en áreas o suelos protegidos, por lo cual será requisito previo para el trámite de licenciamiento en la zona suburbana industrial la certificación de capacidad agrologica del suelo, emanada por el IGAC.

PARAGRAFO 3. Todo trámite de licencia urbanística en el área suburbana industrial deberá contemplar en el plano topográfico, la delimitación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deben ser conservados; estableciendo en la propuesta urbanística las medidas específicas de protección, prevención y mitigación de impactos ambientales producto de los usos industriales. Dicho aspecto deberá estar contemplado en el documento soporte para el trámite de Concepto Ambiental Favorable ante la Secretaria de Desarrollo Económico y Ambiente.

PARAGRAFO 4. El Departamento Administrativo de Planeación y/o entidad que haga sus veces deberá exigir dentro de los requisitos para el trámite de licencia urbanística la evaluación de impactos ambientales y urbanísticos, bajo la metodología establecida en el documento de formulación del presente proyecto de revisión y ajuste.



PARAGRAFO 5. En referencia a las industrias existentes en la zona industrial, El municipio de Tenjo en conjunto con los establecimientos industriales deberán adelantar en un plazo no mayor a seis (6) meses las respectivas evaluaciones de impacto ambiental y urbanístico y compatibilizar su actividad con la caracterización y zonificación de conformidad a la metodología en el presente acuerdo y Plano 7. Categorización ambiental y urbanística.

PARAGRAFO 6. Ahora bien, la clasificación del territorio para permitir la instalación de actividades industriales según el impacto ambiental en cada municipio, depende de las especificidades ecosistémicas, calidad y cantidad de los recursos naturales, grado de afectación, que para el municipio corresponderá impacto bajo y medio de conformidad al plano 7. Categorización ambiental y urbanística.

METODOLOGÍA PARA DETERMINACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

Para realizar la clasificación de los usos industriales, teniendo en cuenta el impacto ambiental, es necesario hacer claridad sobre los siguientes conceptos:

Actividad industrial. Establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales.

Aspecto ambiental. Elementos de las actividades, productos o servicios de una organización que pueden interactuar con el medio ambiente (acciones que generan un efecto)

Efecto ambiental. Cambios naturales o inducidos por el hombre en el ambiente biogeofísico.

Impacto ambiental. Alteración, favorable o desfavorable, en el medio o en alguno de los componentes del medio. Según la ONU (1994) son "los efectos causados por una actividad propuesta en el medio ambiente, incluidos la salud y la seguridad de los seres humanos, la flora, la fauna, el suelo, la atmósfera, el agua, el clima, el paisaje y los monumentos históricos u otras estructuras materiales...; incluye así mismo las repercusiones sobre el patrimonio cultural o las condiciones socioeconómicas que se deriven de las alteraciones de esos factores". Según Wathern (1998) "es el cambio de un parámetro ambiental en un periodo de tiempo específico y sobre un área definida como resultado de una actividad [antropica] particular".

Factores Ambientales. Componentes del medio ambiente entre los cuales se desarrolla la vida en nuestro planeta. Son el soporte de toda la actividad humana; entre ellos se deben considerar: geología, geomorfología, sísmica, suelos, clima, aire, agua, vegetación y recursos forestales, fauna, relaciones ecológicas, paisaje, población, salud, cultura, economía

Ahora bien, una revisión bibliográfica respecto de la clasificación de los impactos ambientales, indica que las metodologías utilizadas agrupan los tipos de impacto de acuerdo con:



1. La variación de la calidad ambiental.
2. La extensión del impacto.
3. La intensidad o grado de destrucción.
4. El momento en que se manifiesta.
5. La persistencia del impacto.
6. La factibilidad de recuperación del impacto.
7. La relación causa-efecto del impacto.
8. La interrelación de acciones o efectos causados.
9. Su periodicidad.
10. La necesidad de aplicación de medidas correctoras.

Una metodología de evaluación de impactos ambientales que se utiliza frecuentemente, es una modificación de la Matriz de Leopold propuesta por Vicente Conesa-Fernández en su obra "Guía Metodológica para la evaluación del impacto ambiental"; consiste en la valoración correspondiente a once características del efecto producido por la acción sobre el factor considerado. Estas características aparecen en la tabla siguiente, con su descripción, valoración, y el impacto final que cada una genera, identificadas con letras que finalmente se correlacionan en la siguiente ecuación para cuantificar el impacto, según su importancia:

$$IM = \pm [3(I) + 2(EX) + SI + PE + EF + MO + AC + MC + RV + PR]$$

Tabla No. 1 Calificación de impactos ambientales

Identificación	Característica del impacto	Valor	Clasificación	Descripción
CI	A. Naturaleza	(+)	Positivo.	Hace alusión al carácter benéfico (+) o perjudicial (-) de las distintas acciones que van a actuar sobre los distintos factores considerados
		(-)	Negativo.	
(I)	B. Intensidad (Grado de afectación) Representa la cuantía o el grado de incidencia de la acción sobre el factor en el ámbito específico en que actúa.	(1)	Baja.	El rango de valoración está comprendido entre 1 y 12, en donde 12 expresa una destrucción total del factor ambiental y el 1 una afectación mínima
		(2)	Media.	
		(4)	Alta.	
		(8)	Muy Alta.	
		(12)	Total	
(EX)	C. Extensión Se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el	(1)	Puntual.	Efecto muy localizado.
		(2)	Parcial.	Incidencia apreciable en el medio.
		(4)	Extenso.	Afecta una gran parte del medio.
		(8)	Total.	Generalizado en todo el



Identificación	Característica del impacto	Valor	Clasificación	Descripción
	entorno del proyecto (% del área respecto al entorno en que se manifiesta el efecto).	(+4)	Crítico.	entorno El impacto se produce en una situación crítica; se atribuye un valor de +4 por encima del valor que le correspondía.
(SI)	D. Sinergia. Reforzamiento de dos o más efectos simples, pudiéndose generar efectos sucesivos y relacionados que acentúan las consecuencias del impacto analizado.	(1)	No sinérgico	Cuando una acción actuando sobre un factor no incide en otras acciones que actúan sobre un mismo factor.
		(2)	Sinérgico	Presenta sinergismo moderado.
		(4)	Muy sinérgico	Altamente sinérgico
(PE)	E. Persistencia Refleja el tiempo que, supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición.	(1)	Fugaz.	(< 1 año).
		(2)	Temporal.	(de 1 a 10 años).
		(4)	Permanente	(> 10 años).
(EF)	F. Efecto. Forma de manifestación del efecto sobre un factor como consecuencia de una acción, o lo que es lo mismo, expresa la relación causa - efecto.	(4)	Directo o primario	Su efecto tiene una incidencia inmediata en algún factor ambiental, siendo la representación de la acción consecuencia directa de esta.
		(1)	Indirecto o secundario.	Su manifestación no es directa de la acción, sino que tiene lugar a partir de un efecto primario, actuando este como una acción de segundo orden.
(MO)	G. Momento del impacto. Tiempo que transcurre entre la acción y el comienzo del efecto sobre el factor ambiental	(1)	Largo plazo.	El efecto demora más de 5 años en manifestarse.
		(2)	Mediano Plazo.	Se manifiesta en términos de 1 a 5 años.
		(4)	Corto Plazo.	Se manifiesta en términos de 1 año.
		(+4)	Crítico,	Si ocurriera alguna circunstancia crítica en el momento del impacto se adicionan 4 unidades.





Identificación	Característica del impacto	Valor	Clasificación	Descripción
(AC)	H. Acumulación. Incremento progresivo de la manifestación del efecto cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera.	(1)	Simple.	Es el impacto que se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencia en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de sinergia.
		(4)	Acumulativo	Es el efecto que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecer el medio de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento de la acción causante del impacto.
(MC)	I. Recuperabilidad. Posibilidad de retomar a las condiciones iniciales (previas a la acción) por medio de la intervención humana.	(1)	Recuperable de inmediato.	
		(2)	Recuperable a mediano plazo.	
		(4)	Mitigable.	El efecto puede recuperarse parcialmente.
		(8)	Irrecuperable.	Alteración imposible de recuperar, tanto por la acción natural como por la humana.
(RV)	J. Reversibilidad. Posibilidad de regresar a las condiciones iniciales, por medios naturales.	(1)	Corto plazo.	Retorno a las condiciones iniciales en menos de 1 año.
		(2)	Mediano plazo.	Retorno a las condiciones iniciales entre 1 y 10 años.
		(4)	Irreversible.	Imposibilidad o dificultad extrema de retornar por medios naturales a las condiciones naturales, o hacerlo en un periodo mayor de 10 años.
(PR)	K. Periodicidad. Regularidad de manifestación del efecto	(1)	Irregular.	El efecto se manifiesta de forma impredecible.
		(2)	Periódica.	El efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente.



Identificación	Característica del impacto	Valor	Clasificación	Descripción
		(4)	Continua.	El efecto se manifiesta constante en el tiempo.

La clasificación del impacto, según la valoración anterior, es:
Clasificación de impactos ambientales

Impacto	Valor	Descripción
COMPATIBLE	Si el valor es menor o igual que 25	De rápida recuperación sin medidas correctoras
MODERADO	Si su valor es mayor que 25 y menor o igual que 50	La recuperación tarda cierto tiempo pero no necesita medidas correctoras o solo algunas muy simples
SEVERO	Si el valor es mayor que 50 y menor o igual que 75	La recuperación requiere bastante tiempo y medidas correctoras más complejas
CRITICO	Si el valor es mayor que 75	Supera el umbral tolerable y no es recuperable independientemente de las medidas correctoras (este es el tipo de impactos que, en teoría al menos, hacen inviable un proyecto y lo paran).

Con base en el anterior concepto, consideramos que los lineamientos impartidos a los entes territoriales para que den cumplimiento, en los ajustes a los planes de ordenamiento territorial, a lo establecido en el Decreto 3641 del 22 de septiembre de 2009, deben estar direccionados para que definan en estos instrumentos que para clasificar el impacto ambiental de una determinada actividad industrial, los usuarios interesados en desarrollarla deberán cuantificar los impactos ambientales utilizando esta metodología u otra similar que arroje finalmente un resultado objetivo.

Es claro que para realizar la cuantificación y aplicar la metodología, debe considerarse la evaluación mínima de los siguientes parámetros:

- Calidad de los vertimientos industriales dados a partir de su carga orgánica y metales pesados, según los contaminantes definidos en el Decreto 1594 de 1984 y Acuerdo 43 de 2006.
- Generación de residuos peligrosos, según los lineamientos del Decreto 4741 de 2005.
- Emisiones a la atmósfera, según los contaminantes por actividad definidos en la Resolución 909 de 2008.
- Emisiones de presión sonora, según los niveles fijados en la Resolución 627 de 2006.



Además, se debe evaluar el impacto de cada una de las actividades del proyecto en los diferentes factores ambientales mencionados anteriormente; éste análisis permitirá identificar los factores ambientales con mayor nivel de afectación negativa y las actividades con mayor potencial de afectación. La clasificación final se hará con base en la mayor categoría identificada.

La evaluación de los anteriores parámetros, aplicando la metodología explicada y la cuantificación que aparece en la tabla No. 2, clasificará el impacto ambiental de cada actividad industrial, permitiendo tener usos industriales de:

Impacto	Cuantificación
Impacto compatible ó bajo impacto ambiental	≤ 25
Impacto moderado ó medio impacto ambiental	$>25 - \leq 50$
Impacto severo o alto impacto ambiental	$>50 - \leq 75$
Impacto crítico ó muy alto impacto ambiental	>75

ARTÍCULO 116. Adiciónese y modifíquese el artículo 145 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así: **NORMA GENERAL PARA ZONA SUBURBANA INDUSTRIAL.** El área industrial del municipio es declarada como zona industrial suburbana, ya que por su aptitud de suelos y localización geográfica puede desarrollar actividades industriales; ésta se localiza en la zona de la Inspección Municipal de La Punta, así:

- Franja industrial a partir del borde oriental del corredor vial hasta la vía a Jacalito o San Isidro en toda su extensión.
- Franja Agropecuaria e industrial a partir del borde occidental del corredor vial de la Autopista a Medellín y borde norte de la vía Cota - Funza.

ZONA SUBURBANA INDUSTRIAL

Delimitación	Franja suburbana industrial a partir del borde oriental del corredor vial hasta la vía a Jacalito o San Isidro en toda su extensión.	
	Franja suburbana industrial a partir del borde occidental del corredor vial de la Autopista a Medellín y borde norte de la vía Cota - Funza.	
Usos*	Uso Principal	Industria Grupo I, II (Categorizado como principal en el artículo 114)
	Uso Compatible	Recreacional, Institucional II, III, Etnoturismo, Agroturismo, Ecoturismo.
	Uso Condicionado	Industria Grupo II y III (Categorizado como restringido en el artículo 114) y Comercial** Tipo I, II y III (Categorizado como restringido - artículo 114)
	Uso Prohibido	Los no expuestos como principal, compatible, condicionados o restringidos.





* Ver clasificación de suelos industriales artículo 114 del presente acuerdo

** El uso comercial aplica sobre el corredor vial suburbano de la vía de primer orden de la Autopista Medellín, por lo cual la normativa a aplicar para el otorgamiento de licencias urbanísticas sobre dicho corredor será la dispuesta en la presente tabla normativa.

Características*	Usos			Índice máximo de Ocupación %	Índice máximo de Ocupación - con transferencia de cesiones adicionales gratuitas - %**
		Tipos	Área mínima del lote m ²		
		Comercio	5000	30%	
		Industria Individual	20000	30%	
		Agrupaciones o parques Industriales	60000	30%	50%

* La extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras en suelo rural suburbano de carácter industrial no podrá ser inferior a dos (2) hectáreas

** Áreas objeto de tratamiento de consolidación urbanística con patrón de densidad de conformidad con el artículo 14 y 19 del decreto nacional No 4066 de 2008.

		Comercio	Industria Individual	Agrupaciones o parques Industriales
Aislamientos y retrocesos mínimos	Anterior (antepatio)* Aislamiento Ambiental	Aislamiento frontal sobre vía se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral. El aislamiento lateral será mínimo de (8) metros respecto del límite de predio, de los cuales por lo menos cuatro (4) metros deben tratarse como zona verde privada.		
	Aislamiento vial	Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008.		





	Calzada de Desaceleración	Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el recuadro anterior.								
Zona de Reserva Vial		Se deberá establecer una faja de reserva vial correspondiente a Carreteras de primer orden sesenta (60) metros. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía.								
Vadizos máximos		1.0		1.0		1.0				
Altura máxima Hasta Cumbre Metros*		12		15		25				
No de pisos permitidos		4 pisos								
Sotanos		Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.								
Semisotanos		Semisótanos: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 Mts. sobre el nivel del sardinel de la vía .								
Otros	Estacionamientos mínimos	COMERCIAL		INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL		
		Privado	Visitantes	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4	Oficina	Visitantes	Cargue y Descargue
		1 X 50 m² Area Neta Vendible	1 X 300 m²	1 X 300 m²	1 X 200 m²	1 X 200 m²	1 X 200 m²	1 X 100 m²	1 X 300 m²	1 X 200 m²
	Cerramientos		Se deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%							
Cesiones	Cesiones Comunes Pùblicas	Como mínimo serán el 7% del área predio, para zonas verdes y equipamiento comunal las cuales pueden definirse en el predio visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación o podrán compensarse en dinero o en otros inmuebles de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 50 del Decreto 1469 de 2010.								





Cesiones Gratuitas Plan Vial y Infraestructura de Servicios Públicos Tipo A	La zona se encuentra afectada por lo dispuesto en la ley 1228 de 2008, por lo cual las área de reserva vial será dispuesto en dicha norma o en la que la adicione o sustituya. Si la vía forma parte del Plan vial del área suburbana industrial deberá acogerse al % reserva vial correspondiente a cada predio. Serán entregados a título gratuito, dotados y construidos mediante escritura pública a favor del municipio de Tenjo, para la conformación del espacio público. 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 o a través de procesos de compensación de cargas y beneficios.
Comunales Privadas Tipo B mínimas	En desarrollos industriales, comerciales e institucionales, las áreas comunales privadas corresponderán a área total de predio descontándole el área objeto de ocupación o construcción, las áreas comunales públicas compensadas y las cesiones viales, ambientales y de infraestructura de servicios públicos.
Cesiones tratamiento consolidación urbanística parágrafo 1 artículo 19 - decreto 4066 de 2008	El otorgamiento de licencias urbanísticas que autoricen el desarrollo de predios, parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%, hará acreedor al urbanizador de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales correspondientes a una tasa de 1 m2 por cada 1 m2 de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%, que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada; el cual será valorado a través de avalúo comercial vigente de dichos predios. Dichas cesiones se compensarán de acuerdo artículo 57 del decreto 1469 del 2010, dando prioridad a las áreas que provean los elementos constitutivos definidos en la estructura ecológica principal del municipio.

Notas:





PARAGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberán incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto. El diseño de la fachada debe ser homogéneo, al igual que su contenido arquitectónico mostrado en los diseños.

PARAGRAFO 2: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas. Estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

PARAGRAFO 3. En referencia al desarrollo del área suburbana para industria, que se enmarca en el artículo 15 de la ley 388 de 1997 y en el capítulo III del decreto nacional No 3600 de 2007, configurado como una categoría de desarrollo restringido en suelo rural (Artículo 5 - Decreto Nacional 3600 de 2007), se plantea la necesidad de que cualquier actividad a desarrollarse en dicha zonas en coherencia con la clasificación de suelos industriales planteado en el presente acuerdo, brinde las posibilidades de suministro de agua potable, saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente; para lo cual antes de desarrollo de cualquier actividad de carácter comercial, institucional e industrial en dicho corredor, deberá tramitar ante la Secretaria de Desarrollo Económico y Medio Ambiente el Concepto Ambiental Favorable a la etapa de construcción y funcionamiento de la actividad, en donde se establezca las medidas, sistemas y equipos requeridos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados. Dicho concepto será pre requisito para adelantar cualquier trámite de licencia urbanística ante la Departamento Administrativo de Planeación.

PARAGRAFO 4. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

PARAGRAFO 5. Determínese como área objeto de tratamiento de consolidación urbanística con patrón de densidad, la zona agropecuaria e industrial que se encontraba delimitada en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado a través del Acuerdo Municipal No 014 de 2000 y ajustado a través del Acuerdo No 001 de 2005 y reglada a través del Decreto No 056 de 2006, que se detalla a continuación:

- Franja suburbana industrial a partir del borde oriental del corredor vial hasta la vía a Jacalito o San Isidro en toda su extensión.
- Franja suburbana industrial a partir del borde occidental del corredor vial de la Autopista a Medellín y borde norte de la vía Cota - Funza.

Para la asignación de este tratamiento se deberá cumplir con las siguientes condiciones expuestas en el Decreto Nacional 3600 de 2007 y 4066 de 2008.

PARÁGRAFO 6. Los predios de menor extensión al aquí exigido y constituidos antes del presente Acuerdo podrán desarrollarse y estarán sujetos a las demás



disposiciones aquí contenidas y sus requerimientos serán sujetos al concepto previo del Departamento Administrativo de Planeación municipal.

PARAGRAFO 7. Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

PARAGRAFO 8. Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

PARAGRAFO 9. Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.

PARAGRAFO 10. Lo dispuesto en el presente acuerdo para los parques, conjuntos o agrupaciones industriales, también será de aplicación para declarar zonas francas."

PARAGRAFO 11. CESIONES OBLIGATORIAS. Los propietarios quedan obligados a realizar las cesiones obligatorias de terrenos que establezca el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen y complementen. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.

Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 11 del presente decreto 4066 de 2008.

En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

Para el otorgamiento de licencias urbanísticas que autoricen el desarrollo de inmuebles, parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%, en ningún caso la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.

PARAGRAFO 12. En el caso de la aplicación de cesiones adicionales por tratamiento de consolidación urbanística, el otorgamiento de la respectiva licencia requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio, las cuales deberán estar demarcadas por localización, alindero y amojonamiento y libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones,



invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

ARTÍCULO 117. ZONA DE CORREDOR VIAL SUBURBANO DE PRIMER ORDEN. Son las áreas de hasta trescientos (300) metros de ancho aledañas a las vías de primer orden, Autopista a Medellín y Cota-Funza.

CORREDOR VIAL REGIONAL SUBURBANO DE PRIMER ORDEN

Delimitación	Son las áreas de hasta trescientos (300) metros de ancho aledañas a las vías de primer orden, Autopista a Medellín y Cota-Funza.	
Usos	Uso Principal	Comercial I, II y III.
	Uso Compatible	Área administrativa, oficinas, institucionales I, II, III (relacionados con el uso principal), Parques Temáticos Recreativos, centros artesanales, deportivos y artesanales, y ciclovías.
	Uso Condicionado	Industria de bajo y medio impacto de conformidad a la clasificación de usos industriales estipulada en el artículo 114 del presente acuerdo. El establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1994.
	Uso Prohibido	Actividades de explotación minera, moteles, instituciones educativas de carácter privado y todas las demás.
Características		
	Área mínima del lote m ²	Índice máximo de Ocupación %
	20.000	30
		Comercio



Aislamientos y retrocesos mínimos	Anterior (antepatio)* Aislamiento Ambiental	Aislamiento frontal sobre vía se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral. El aislamiento lateral será mínimo de (8) metros respecto del límite de predio, de los cuales por lo menos cuatro (4) metros deben tratarse como zona verde privada.
	Aislamiento vial	Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008.
	Calzada de Desaceleración	Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el recuadro anterior.
Zona de Reserva Vial		Se deberá establecer una faja de reserva vial correspondiente a Carreteras de primer orden sesenta (60) metros. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía.
Voladizos máximos		1.0
Altura máxima Hasta Cumbrera Metros*		15
No de pisos permitidos		Cuatro Pisos
Sotanos		Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

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

Otros	Estacionamientos mínimos	COMERCIAL		INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL		
		Privado	Visitantes	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4	Oficina	Visitantes	Cargue y Descargue
		1 X 50 m² Area Neta Vendible	1 X 300 m²	1 X 300 m²	1 X 200 m²	1 X 200 m²	1 X 200 m²	1 X 100 m²	1 X 300 m²	1 X 200 m²
	Cerramientos		Se deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%							

Cesiones	Cesiones Comunales Públicas	Como mínimo serán el 7% del área predio, para zonas verdes y equipamiento comunal las cuales pueden definirse en el previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación o podrán compensarse en dinero o en otros inmuebles de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 57 del Decreto 1469 de 2010.
	Cesiones Gratuitas Plan Vial y Infraestructura de Servicios Públicos Tipo A	La zona se encuentra afectada por lo dispuesto en la ley 1228 de 2008, por lo cual las área de reserva vial serán: 1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros. 2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros. 3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior. Si la vía forma parte del Plan vial del área suburbana industrial deberá acogerse al % reserva vial correspondiente a cada predio. Serán entregados a título gratuito, dotados y construidos mediante escritura pública a favor del municipio de Tenjo, para la conformación del espacio público. 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 o a

		través de procesos de compensación de cargas y beneficios.
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En desarrollos comerciales las áreas comunales privadas corresponderán al área total de predio descontándole el área objeto de ocupación o construcción, las áreas comunales públicas compensadas y las cesiones viales, ambientales y de infraestructura de servicios públicos.

PARÁGRAFO 1. Para todos los usos incluidos el principal se requiere de concepto previo del Departamento de Planeación Municipal y el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 2. Los corredores viales tendrán en cuenta las disposiciones establecidas en la Ley 1228 de 2008 y su decreto reglamentario 2976 de 2010, los Decretos 3600 de 2007, 4065 y 4066 de 2008 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las normas que le adicionen, deroguen o sustituyan.

PARAGRAFO 3. Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberán incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto. El diseño de la fachada debe ser homogéneo, al igual que su contenido arquitectónico mostrado en los diseños.

PARAGRAFO 4. En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos depósitos y cuartos de máquinas. Estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

PARAGRAFO 5. Aislamiento anterior y antejardín: Cerramiento transparente, zonas verdes, jardines, arboledas, zonas de descanso, barreras naturales contra ruido, cortavientos y control de luces, bahías, zonas de desaceleración, estacionamientos adoquinados y similares.

PARAGRAFO 6. En referencia al desarrollo del corredor vial suburbano, que se enmarca en el artículo 15 de la ley 388 de 1997 y en el capítulo III del decreto