



Departamento de Cundinamarca
Municipio de Tenjo
ALCALDE MUNICIPAL 2008 - 2011



ALCALDIA MUNICIPAL DE TENJO

ACUERDO 009 DE 2011

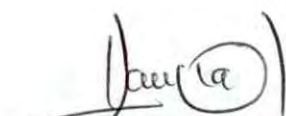
SANCIONADO

Tenjo, Cundinamarca a los Veintisiete (27) días del mes de Octubre del año Dos mil Once (2011).


ALBERTO GARCIA H
Alcalde Municipal

CONSTANCIA DE PUBLICACION

Tenjo, Cundinamarca a los Veintisiete (27) días del mes de Octubre del año Dos mil Once (2011). En la fecha se publica el presente Acuerdo.


CLAUDIA MARCELA RAMIREZ
Jefe Oficina Jurídica



Departamento de Cundinamarca
Municipio de Tenjo
ALCALDE MUNICIPAL 2008 - 2011.

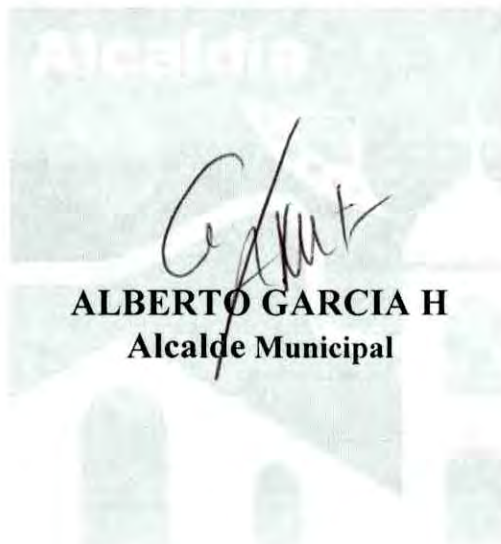


ALCALDIA MUNICIPAL DE TENJO

ACUERDO 009 DE 2011

SANCIONADO

Tenjo, Cundinamarca a los Veintisiete (27) días del mes de Octubre del año Dos mil Once (2011).



ALBERTO GARCIA H
Alcalde Municipal

CONSTANCIA DE PUBLICACION

Tenjo, Cundinamarca a los Veintisiete (27) días del mes de Octubre del año Dos mil Once (2011). En la fecha se publica el presente Acuerdo.


CLAUDIA MARCELA RAMIREZ
Jefe Oficina Jurídica



**ACUERDO MUNICIPAL N° 009 DE 2011
(21-OCTUBRE)**

POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SE HOMOLOGAN LOS ACUERDOS 014 DEL 2000, 01 DE 2005 Y 014 DE 2007 DEL MUNICIPIO DE TENJO CUNDINAMARCA.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE TENJO, CUNDINAMARCA

En uso de sus facultades, especialmente las conferidas por la Constitución Política, la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, la Ley 507 de 1999, la Ley 902 de 2004, el Decreto reglamentario 4002 de 2004, el Decreto 097 de 2006, el Decreto 3600 de 2007, el Decreto No 4066 de 2008, Decreto 1228 de 2008, Decreto 1469 de 2010, y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

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

Que mediante Acuerdo 01 de 2005 se llevó a cabo el ajuste y revisión al plan de Ordenamiento territorial, atendiendo al artículo 6 del Decreto 4002 de 2004.

Que mediante Acuerdo 014 de 2007 se ajusta y revisa el Plan de Ordenamiento Territorial, por modificación de norma urbanística.

Que según el artículo 7 del Decreto 4002 de 2004, "Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997".

Que según el artículo 8 del Decreto 4002 de 2004, "Transcurridos noventa (90) días desde la presentación del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos al Concejo Municipal o Distrital sin que este la adopte, el Alcalde podrá adoptarla por decreto".

Que mediante el Decreto 097 de 2006 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y expidió otras disposiciones.

Que mediante el Decreto 3600 de 2007, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelaciones y edificaciones en suelo rural.

Que mediante el Decreto 4065 de 2008, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de





expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.

Que mediante el Decreto 4066 de 2008, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 por el cual se modifican los artículos 1, 9, 10, 11, 14, 17, 18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones.

Que el Alcalde Municipal presentó ante la Corporación la iniciativa de adelantar la revisión y ajuste excepcional por norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, respaldada por los siguientes documentos, conforme a lo previsto en el artículo 9 del Decreto 4002 de 2004:

- a. Documento de Justificación, seguimiento y evaluación del Acuerdo No. 014 de 2000.
- b. Documento de Diagnóstico
- c. Documento de formulación
- d. Proyecto de Acuerdo de revisión y ajuste excepcional por norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial y cartografía de soporte.
- e. Acta de concertación de los asuntos ambientales, suscrita entre el Alcalde y la autoridad ambiental, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.
- g. Concepto y recomendaciones del Consejo Territorial de Planeación, de acuerdo a lo previsto en el artículo 24, numeral 3 de la Ley 388 de 1997.
- h. Soportes de la participación de la comunidad durante el proceso de revisión y formulación de los ajustes del Plan de Ordenamiento vigente, conforme a lo previsto en el artículo 24, numeral 4 de la Ley 388 de 1997.

Que de igual forma, para evitar la dispersión de normatividad urbanística y compilar la existente para el municipio de Tenjo, se decidió proceder en este Acuerdo a llevar a cabo la compilación de los artículos vigentes de los Acuerdos 014 de 2000, 01 de 2005, 014 de 2007.

Que con base en las consideraciones anteriores, contempladas en el presente acuerdo:

ACUERDA

ARTÍCULO 1. Adóptese el proceso de revisión y ajuste excepcional por norma urbanística al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tenjo, y homologuense los artículos vigentes de los Acuerdos 014 de 2000, Acuerdo 001 de 2005 y Acuerdo 014 de 2007. Consignado en las siguientes partes: Títulos, Capítulos, Artículos, Artículos Transitorios y párrafos. Hacen parte integral del mismo la cartografía, gráficos, tablas y documentos anexos que se mencionan más adelante.





TITULO I COMPONENTE GENERAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 2. El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el medio ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes.

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

CAPITULO I EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 3. El Plan de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa, que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural de acuerdo a su aptitud de uso, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos comunales del Municipio.

ARTÍCULO 4. Adiciones y ajústese el artículo 4 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **EL MARCO LEGAL:**

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

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

- a. Constitución Política de Colombia de 1991.
- b. Decreto 2655 de 1988, Código de Minas.
- c. Decreto Ley 2811 de 1974, Código de Recursos Naturales y Medio Ambiente.
- d. Ley 9ª. De 1989, Ley de Reforma Urbana.
- e. Ley 99 de 1993, Ley Ambiental.





- f. Ley 101 de 1993, Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.
- g. Ley 134 de 1994, Mecanismos de Participación Ciudadana.
- h. Ley 136 de 1994, Modernización de los Municipios, Nuevo Régimen Municipal.
- i. Ley 140 de 1994, Ley Contaminación Visual.
- j. Ley 142 de 1994, Ley de Servicios Públicos.
- k. Ley 152 de 1994, Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.
- l. Ley 160 de 1994, Ley de Creación del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino.
- m. Ley 546 de 1999, Ley General de Vivienda.

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

- a. Decreto 2820 de 2010, Por el cual se reglamenta el Título VIII de la Ley 99 de 1993 sobre licencias ambientales.
- b. Resolución 222 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente sobre zonas compatibles con la minería.
- c. Resolución 249 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente sobre planes de manejo ambiental.
- d. Resolución 1277 de 1996 del Ministerio del Medio Ambiente sobre planes de manejo ambiental.
- e. Decreto 151 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de compensación en tratamientos de conservación.
- f. Decreto 540 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, en materia de transferencia gratuita de bienes fiscales.
- g. Decreto 879 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de ordenamiento territorial y planes de ordenamiento territorial.
- h. Decreto 1420 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de avalúos.
- i. Decreto 1504 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de espacio público.
- j. Decreto 1599 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997 en materia de participación en la Plusvalía.
- k. Resolución 1080 de 1998 y Acuerdos 16 de 1998, 42 de 1999, 08 y 015 del 2000 emanados de la Corporación Autónoma Regional CAR, los cuales establecen las determinantes ambientales, zona de manejo integrado y fijan las tarifas de la tasa por utilización de aguas y se fija la meta de reducción de la carga contaminante por vertimientos puntuales en la cuencas de la Jurisdicción de la Corporación.
- l. Decreto 4002 de 2004 que reglamenta los artículo 15 y 28 de la Ley 388 de 1997, sobre proceso de revisión de los POTs.
- m. Decreto 1469 de 2010 Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.
- n. Decreto 097 de 2006 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y expidió otras disposiciones.
- o. Decreto 3600 de 2007, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelaciones y edificaciones en suelo rural.



- p. Decreto 4065 de 2008, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.
- q. Decreto 4066 de 2008, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó disposiciones de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 por el cual se modifican los artículos 1, 9, 10, 11, 14, 17, 18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones.
- r. Decreto 1228 de 2008, del Ministerio de Vías y Transporte, por medio del cual se dictan medidas sobre fajas de retiro en las carreteras del sistema vial nacional
- s. Decreto 1069 de 2009, por el cual el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial establece condiciones para el cálculo del índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural.
- t. Decreto 3641 del Septiembre 22 de 2009, por el cual se modifica parcialmente el decreto 3600 de 2007, modificado por el decreto 4066 de 2008.
- u. Decreto Nacional No 4741 de 2005, por el cual se reglamenta parcialmente la prevención y el manejo de los residuos o desechos peligrosos generados en el marco de la gestión integral.
- v. Resolución CAR No 3194 del 23 de noviembre de 2006, por medio del cual la CAR adopto el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del río Bogotá
- w. Resolución Ministerio de Protección Social No 5194 de 2010, Por la cual se reglamenta la prestación de los servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres
- x. Acuerdo CAR No 9 del 17 de abril de 2006, Por el cual se adopta el reglamento interno de funcionamiento del Distrito de Riego y Drenaje La Ramada.
- y. Decreto 2976 de 2010 del Ministerio de Transporte.

CAPITULO II

MODELO DE OCUPACIÓN, POLÍTICAS, PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 5. MODELO DE OCUPACIÓN DEL MUNICIPIO. El modelo de ocupación de Tenjo se orienta a generar un desarrollo mixto, consolidando en primera instancia el área urbana y articulándola a la potencialización del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico como eje a partir del cual se desarrolla esta zona; a la organización y reglamentación del suelo rural de acuerdo a las potencialidades y desarrollo preexistentes en el ente territorial, respetando la estructura ecológica principal y los elementos ambientales de soporte del desarrollo municipal, complementado con la red vial que permite la intercomunicación de las zona urbana, rural (agropecuaria, industrial y de vivienda), de forma tal que se genere un desarrollo armónico social, económico y ambiental.

ARTÍCULO 6. POLÍTICAS GENERALES. Modifíquese el artículo 5 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: La política del ordenamiento se orienta a la protección de la base natural, como soporte de las actividades humanas, a la conservación, preservación y protección de los sistemas estructurantes del territorio y



en especial de los ecosistemas estratégicos, tales como el sistema orográfico, los cuerpos hídricos y sus rondas, los suelos de vocación agrícola, entre otros.

Por tanto, las actividades que se desarrollen en el territorio municipal, deben orientarse a la sostenibilidad del territorio tanto en el área urbana como rural.

- La política general que orienta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tenjo, es la búsqueda de un equilibrio entre la defensa del patrimonio colectivo y el impulso del progreso económico y social del mismo. Es un conjunto de acciones de planificación física y político administrativas, con el ánimo de orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción, normatizando el uso del suelo que se adelanta bajo los principios de:

- Participación ciudadana, descentralización administrativa, función y equidad social, sostenibilidad, competitividad, equilibrio en el desarrollo del territorio, función ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular. También comprende el conjunto de recursos y valores naturales y culturales, en especial los suelos agrícolas, las aguas superficiales y subterráneas, la capacidad de producción hídrica de sus ecosistemas, la biodiversidad, la atmósfera limpia, el paisaje, los sitios arqueológicos e históricos y las infraestructuras viales y productivas de carácter público, entre otros.

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

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

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

ARTÍCULO 7. PRINCIPIOS. Modifíquese el artículo 6 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: En cumplimiento de las disposiciones legales vigentes el presente Acuerdo se fundamenta en lo siguiente:

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

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

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

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

e. El Plan de Ordenamiento Territorial constituye la dimensión territorial del plan de desarrollo económico y social del Municipio. Las acciones de éste deberán





enmarcarse dentro de las políticas, estrategias, objetivos y metas sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los Planes Parciales y actuaciones urbanísticas que lo desarrollen.

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

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

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

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

ARTÍCULO 8. OBJETIVOS. Modifíquese y adiciónese el artículo 7 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: El propósito final del Plan de Ordenamiento Territorial en el largo plazo es lograr la imagen objetivo de ocupación y uso racional del territorio que se describe en los siguientes numerales, en el marco del desarrollo sostenible, de la integración regional y social y de una gestión pública basada en la promoción y el control.

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

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

b. Evitar el avance desordenado e ilegal de la parcelación y urbanización campestre sobre las tierras de mayor potencial agropecuario del municipio, así como sobre los nacimientos de las quebradas, vaguadas, vallados, humedales, espejos de agua y el Río Chicú, además de las áreas de recarga de acuíferos y los sectores de bosques nativos, aplicando lo normado en el decreto 097 de 2006, incentivando, planificando y normalizando su desarrollo en áreas de consolidación y recuperación, en las cuales



con una adecuada planificación, se recupere, mejore y conserve el entorno degradado.

- c. Orientar el desarrollo industrial en la zona de la Inspección Municipal de La Punta, hacia proyectos de bajo impacto ambiental, que puedan enmarcarse en el concepto de Industria Jardín.
- d. Fomentar el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias en uso de mano de obra, con el fin de mejorar las condiciones de empleo de la población local, de manera especial en los sectores de mayor potencial agropecuario, buscando que tales actividades integren sistemas de suelos, aguas, aire y manejo de residuos sólidos adecuados a las condiciones de cada zona rural.
- e. No permitir la instalación de minas, canteras, y otros tipos de explotaciones de materiales de construcción en el territorio municipal, e iniciar la recuperación morfológica y ecológica de las áreas deterioradas.
- f. Implementar sistemas de reducción de contaminación en la fuente, especialmente en la industria y las explotaciones intensivas de los cultivos bajo cubierta (invernaderos y otros).
- g. Proteger los bosques nativos y restaurar las áreas degradadas en su cobertura vegetal que formen parte de la estructura de protección ecológica municipal, tales como el Distrito de Manejo Integrado Juaica, Cerro El Majui, y todas las zonas de protección y conservación definidas en el presente acuerdo y en el mapa de usos del suelo rural y serán implementados a través de Planes de Manejo Ambiental con los términos de referencia implementados por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca y el Municipio de Tenjo.
- h. Establecer las relaciones funcionales urbano-rural y urbano-regional que garanticen la articulación del Municipio con su contexto regional.
- i. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- j. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con las necesidades del Municipio y su articulación regional.
- k. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto.
- l. Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- m. Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo, con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- n. Velar por la calidad del espacio público, definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para la población.
- ñ. Conservar y Preservar la base natural, de forma tal que se armonicen los sistemas productivos con la conservación y preservación de la Estructura Ecológica, manteniendo el respeto por la biodiversidad ecosistémica.
- o. Consolidar la industria, agroindustria y las actividades agropecuarias como motor de desarrollo económico del municipio, orientando el desarrollo a la competitividad regional e insertando al municipio en la dinámica exportadora nacional e internacional.
- p. Fortalecer el sector rural, partiendo de las actividades agropecuarias como sustento de la ruralidad, disminuyendo los conflictos de uso por fenómenos de construcción indiscriminada de vivienda campestre, integrando el área rural con el casco urbano mediante mejoramiento de la red vial y el aprovisionamiento de servicios público, sociales y equipamientos necesarios para dinamizar la productividad municipal.



- q. Por tanto el modelo territorial se consolida en la definición de la estructura Ecológica Urbana y Rural, el acoger las directrices del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Bogotá (POMCA), la integración regional con los municipios vecinos a través de mecanismos de conectividad eficientes, la consolidación del casco urbano y demás asentamientos y fortalecimiento de las diversas actividades productivas, como complemento a las actividades de la Capital de la república.

CAPITULO III ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 9. ESTRATEGIAS DEL PLAN. Modifíquese y adiciónese el artículo 8 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: Para lograr la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- 1. ESTRATEGIA PARA LA IMPLEMENTACIÓN POMCA DEL RIO BOGOTÁ.** Incorporar los lineamientos y fases para la ordenación de la cuenca hidrográfica del Río Bogotá, de acuerdo a lo dispuesto en la resolución CAR No 3194 del 23 de noviembre de 2006, con el fin de dar cumplimiento al objetivo principal del POMCA que contempla el planeamiento del uso y manejo sostenible de sus recursos naturales renovables, de manera que se consiga mantener o restablecer un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico de tales recursos y la conservación de la estructura físico - biótica de la cuenca en el área del municipio; particularmente de sus recursos hídricos. La ordenación así concebida constituye el marco para planificar el uso sostenible de la cuenca y la ejecución de programas y proyectos específicos dirigidos a conservar, preservar, proteger y prevenir el deterioro y/o restaurar la cuenca hidrográfica.

- 2. ESTRATEGIA PARA LAS ÁREAS DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN.**

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

Una estrategia adecuada para garantizar la preservación o restauración de estas áreas es su adquisición por parte del Municipio o de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, caso en el cual estas entidades deberán asumir la administración de los territorios adquiridos, para evitar su invasión, así como las quemas, las talas y el pastoreo furtivos. En los casos en que no sea posible comprar los terrenos, por falta de dinero o por motivos de interés político, se establecerá incentivos de tipo fiscal y económico para hacer atractiva la preservación a los propietarios. Tales incentivos serán en el impuesto predial, el reconocimiento de una tasa anual por hectáreas mantenida bajo bosque nativo, o la compensación por



tratamiento de conservación y rehabilitación en derechos de construcción y desarrollo en otras áreas, o en las áreas más favorables del predio, en los términos establecidos en el Decreto 151 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

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

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

2. ESTRATEGIAS PARA EVITAR LAS PARCELACIONES Y URBANIZACIONES DESORDENADAS EN LAS ZONAS RURALES Y PARA CONTROLAR LOS EFECTOS AMBIENTALES DE LA URBANIZACIÓN ACTUAL.

La Administración Municipal controlará el desarrollo de las parcelaciones o urbanizaciones campestres en los suelos de mayor potencial agropecuario del municipio para lo cual restringirá la parcelación rural destinada a vivienda campestre, con miras a proteger la producción agropecuaria.

Las parcelaciones para vivienda campestre tal como se define en el presente Acuerdo solo se permitirán en el marco de un proceso planificado de recuperación y conservación ambiental con bajas densidades e índices de ocupación y con un alto porcentaje del predio en reforestación con bosque nativo.

En dichas zonas en donde se permitirá la construcción y/o parcelación de vivienda campestre, se incentivará la ejecución de agrupaciones de vivienda con reglamento de copropiedad que impida el fraccionamiento futuro de los lotes y que tengan definidas de antemano las soluciones colectivas de manejo de residuos sólidos y líquidos, desestimulando las simples parcelaciones de terrenos en lotes para construcción de vivienda y acogiendo las determinantes establecidas en los Decretos 097 de 2006 y 3600 de 2007.

3. ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR LOS USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES.

Una de las causas por las cuales la agricultura y la ganadería han dejado de ser atractivas en la región es la dificultad para lograr un uso más productivo, debido a la falta de agua de riego y al papel de las sequías periódicas. Por esta razón, la Administración Municipal buscará apoyar la gestión que viene haciendo la autoridad ambiental Corporación Autónoma Regional CAR con el proyecto del Distrito de Riego y Drenaje La Ramada para establecer sistemas de riego en el valle de Tenjo y en las áreas de mayor potencial agropecuario de la cuenca del río Chicú para ampliar lo existente, aumentando la posibilidad de disponibilidad del recurso hídrico superficial mediante la interconexión del Distrito de Riego y Drenaje La Ramada, con el Río Chicú. De manera complementaria, ejecutará a través de la Secretaría de Desarrollo

Económico y Ambiente o quien haga sus veces y en concertación con otras entidades del orden regional, departamental, nacional e internacional programas de asistencia técnica agropecuaria, destinados en especial a los pequeños y medianos propietarios, y promoverá la creación de organizaciones de productores.

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

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

4. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN AMBIENTAL DE INDUSTRIAS.

El establecimiento de industria en la zona suburbana agroindustrial se reglará de acuerdo a la clasificación de los usos industriales definidos en el presente acuerdo (artículo 114), para el cual se tendrá en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que producen y su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos en la zona. No se permitirá el establecimiento de industria pesada o mediana de alto impacto ambiental, sólo se permitirá industria manufacturera e industria Jardín.

Las industrias artesanales o de Clase I son pequeñas fábricas de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos, podrán establecerse en edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar del Municipio, en las zonas determinadas como compatibles para esta tipología. Todas las industrias, al igual que las explotaciones intensivas bajo cubierta (Invernaderos y otros), requerirán para su funcionamiento la aplicación de medidas de control de vertimientos, emisiones y residuos sólidos, aislamientos y manejo vegetal y paisajístico, tal como lo dispone la autoridad Ambiental competente y el presente acuerdo. Para este efecto, la administración adelantará programas de monitoreo de vertimientos, emisiones y ruido, y aplicará medidas coercitivas o policivas a los que infrinjan la norma, en estrecha coordinación del Municipio con la autoridad ambiental.

5. ESTRATEGIAS PARA LA INTEGRACIÓN REGIONAL.

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

Todas las vías implican que las franjas a lo largo de éstas, sean arborizadas con especies nativas o mantenidas bajo bosque, en caso de que éstos existan. Lo anterior

con el fin de evitar los impactos ambientales que podrían generarse como resultado de la multiplicación de establecimientos comerciales sobre las vías.

6. ESTRATEGIAS PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL.

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

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

De igual forma 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.

7. ESTRATEGIAS PARA LA GESTIÓN PÚBLICA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

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

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

1. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
2. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial.
3. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio.
4. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos comunales y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

5. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional distribución, ocupación y uso.
6. Otorgar facultades especiales a la Administración Municipal para ejecutar el Plan de Ordenamiento Territorial siguiendo lo establecido en el presente Acuerdo.
7. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Plan.

CAPITULO IV INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTÍCULO 10. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. Modifíquese y adiciónese el artículo 9 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: El Plan de Ordenamiento Territorial, así como los Planes Parciales, Unidades de Planificación Rural y el Plan de Desarrollo, son los instrumentos de planificación municipal, que se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

ARTÍCULO 11. INSTRUMENTOS TÉCNICOS. Modifíquese el artículo 10 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: La información técnica presentada en los documentos de implementación, cartografía y bases de datos, que hacen parte del presente Acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Geográfica SIG, se constituyen en el instrumento técnico de apoyo para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS. Modifíquese el artículo 11 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal según lo dispuesto en el Programa de ejecución anexo al presente acuerdo.

ARTÍCULO 13. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL. Modifíquese el artículo 12 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: Para contribuir a la realización a cabalidad del Plan de Ordenamiento Territorial, y la continuidad del proceso de ordenamiento territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

CAPITULO V VIGENCIAS Y ACCIONES

ARTÍCULO 14. Adiciónese el artículo 13 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así: **VIGENCIA.** El Plan de Ordenamiento Territorial, hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal, y su formulación se plantea hacia el corto, mediano y largo plazo. Para el Municipio de Tenjo comprende para corto plazo un periodo constitucional, mediano dos periodos constitucionales y largo plazo tres periodos constitucionales de administraciones municipales más, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran y vayan acordes con la filosofía del Plan, siempre y cuando las disposiciones legales vigentes lo permitan.



ARTÍCULO 15. Modifíquese el artículo 14 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **ACCIONES PRIORITARIAS.** Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan de Ordenamiento Territorial, se tendrán:

- a. La divulgación amplia y efectiva del Plan.
- b. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la Administración Municipal, especialmente en las áreas de Planeación, Hacienda Pública y Participación y Control Social.

TITULO II ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

CAPITULO VI EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 16. Modifíquese y adiciónese el artículo 15 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL.** El Municipio de Tenjo se encuentra al noroccidente de la ciudad de Bogotá, en la parte central del Departamento de Cundinamarca y hace parte de la provincia de Sabana Centro, limitando con los Municipios de Funza, Madrid, Subachoque, Tabio, Chía y Cota. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región, teniendo en cuenta los lineamientos establecidos en el marco del proyecto región Bogotá.

ARTÍCULO 17. Modifíquese el artículo 16 del acuerdo 014 de 2000. **JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL:** El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico, comprendido dentro de los límites establecidos por las ordenanzas y decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa político.

ARTÍCULO 18. Adiciónese y modifíquese el artículo 17 del Acuerdo No. 014 de 2000, y modifíquese el artículo 17 del Acuerdo 01 de 2005, que en adelante quedará así: **ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL:** El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente División Territorial, comprendida por el sector urbano central (suelo urbano y de expansión urbana uno y dos), zona urbana de El Ocal, zona urbana de la Inspección de La Punta y su área de expansión urbana, y los Centros Poblados Rurales de: La Cascajera, Gratamira, Los Pinos, El Palmar, Pan de Azúcar, Zoque, Jacalito y Vía Juaica-La Peña; y el sector rural que comprende: La zona rural de la Inspección Municipal de la Vereda La Punta, las Veredas de: Carrasquilla, Chacal, Chitasugá, Chincé, Chucua, Churuguaco, El Estanco, Guangatá, Jacalito, Juaica, Poveda 1, Poveda 2, Martín y Espino y Santa Cruz.

ARTÍCULO 19. Adiciónese y modifíquese el artículo 18 del acuerdo 014 de 2000. **CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO.** De conformidad con lo establecido por los Artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el Municipio de Tenjo, el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección, se delimitan como aparece en el mapa de usos del suelo.





ARTÍCULO 20. Adiciónese y modifíquese el artículo 19 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así: **SUELO URBANO**. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación en el Plan de Ordenamiento Territorial le corresponden al uso urbano, que cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios; que será delimitado por las nuevas coordenadas y el deslinde y amojonamiento que deberá efectuar el Departamento Administrativo de Planeación. Forman parte del suelo urbano, la Cabecera Municipal, la zona urbana de la Inspección Municipal de La Punta, la zona del programa de Vivienda de Interés Social El Ocal y las que se incorporen al uso urbano en desarrollo del presente Acuerdo. Ver Mapa perímetro urbano.

PARÁGRAFO. La administración municipal deberá en un término no mayor a dos años contados a partir de la sanción del presente acuerdo, adelantar un diagnóstico de las viviendas ubicadas en terrenos atípicos que no cumplen con la reglamentación fijada en el presente acuerdo y que se encuentran ubicadas en el perímetro urbano de la Punta y el área de expansión urbana de la misma, estableciendo el tratamiento urbanístico de aquellas zonas de renovación urbana y/o de legalización urbanística.

ARTÍCULO 21. Adiciónese y modifíquese el artículo 20 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así: **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**. Comprende las áreas destinadas a la expansión urbana contiguas a los perímetros urbanos, que se habilitarán para el uso urbano siguiendo las previsiones señaladas en el artículo 32 de la Ley 388 de 1997. Ver mapa etapas de expansión urbana.

PARÁGRAFO 1. Para que sea viable el desarrollo de la segunda zona de expansión urbana, será necesario haberse consolidado la primera zona de expansión urbana, salvo las áreas destinadas exclusivamente a Planes de Vivienda Interés Prioritario, que se ordenará mediante planes parciales.

PARÁGRAFO 2. Los planes Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social 1 y 2 en el municipio, serán dirigidos y ejecutados exclusivamente por la Administración Municipal.

ARTÍCULO 22. Adiciónese y modifíquese el artículo 21 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así: **SUELO RURAL**. Se establece como suelo rural los terrenos no permitidos para el uso urbano por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, agroindustriales e industriales de localización rural, forestales, de conservación rural y de explotación de recursos naturales, de vivienda campestre y vivienda campesina. Comprende el territorio existente entre las zonas de expansión urbana y los límites municipales. Comprende además los centros poblados rurales de La Cascajera, Gratamira, Los pinos, El Palmar, Pan de Azúcar, Jacalito, Zoque, Vía Juaica - La Peña.

PARAGRAFO 1. En un plazo no mayor a dos años, a partir de la adopción del presente acuerdo la administración municipal de Tenjo deberá delimitar y establecer los tratamientos urbanísticos en el caserío denominado Carure ubicado en la vereda La Punta, con el fin de reglar y limitar el desarrollo desorganizado de dicha área.

ARTÍCULO 23. Adiciónese y modifíquese el artículo 19 del Acuerdo No. 014 de 2000 y del artículo 22 del Acuerdo No. 01 de 2005, que en adelante quedará así: **SUELO**





SUBURBANO. Comprende esta categoría las áreas señaladas en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997. Corresponde a las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

ARTÍCULO 24. Adiciónese el artículo 23 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así: **SUELO DE PROTECCIÓN.** Son las constituidas por terrenos localizados dentro de las anteriores clases que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Hacen parte las declaradas por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, como el Distrito de Manejo Integrado Cerro de Juaica que cubre las veredas de Juaica, Chincé, Churuguaco, Chitasugá y El Estanco. De igual forma se integra el Cerro El Majui, los humedales, los espejos de agua, vaguadas, quebradas, afluentes a la cuenca del río Chicú, como zonas de protección, conservación, áreas de recargas de acuíferos, vallados y las zonas de interés ambiental que conforman el mapa de estructura ecológica principal tanto urbana como rural y la conectividad entre los dos elementos constitutivos integrados por el Cerro Juaica y Majui y todas aquellas áreas necesarias para la protección del ambiente.

CAPITULO VII CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 25. Adiciónese el artículo 30 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **CLASIFICACION USOS DEL SUELO.** Los usos del suelo se clasifican como: principal, compatibles, condicionados o restringidos y prohibidos.

ARTÍCULO 26. Adiciónese y modifíquese el artículo 31 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **USO PRINCIPAL.** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

ARTÍCULO 27. Adiciónese y modifíquese el artículo 32 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO.** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

ARTÍCULO 28. Adiciónese y modifíquese el artículo 33 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, o quien haga



sus veces y el Departamento Administrativo de Planeación, según la magnitud del proyecto, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTÍCULO 29. Adiciónese y modifíquese el artículo 34 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **USO PROHIBIDO.** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos y las que no se encuentren configuradas en los usos anteriormente citados.

PARAGRAFO 1. Cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales o distritales como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

TITULO III CAPITULO VIII

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACION

ARTÍCULO 30. Adiciónese y modifíquese el artículo 61 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **PLANES PARCIALES.** Los Planes Parciales y las actuaciones urbanísticas son los instrumentos de planificación a través de los cuales se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial.

Los Planes Parciales son instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano, suburbano y de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Son objeto de Plan Parcial la zona agroindustrial de la Inspección Municipal de la Vereda de La Punta, las zonas de expansión urbana uno y dos, conforme a la reglamentación ya definida para éstas, y ajustando los respectivos polígonos de acuerdo a la dinámica actual y desarrollos preexistentes. De llegar a requerirse el ajuste de los planes parciales ya definidos se reconsiderará el cálculo de cargas y beneficios y los predios a afectar para garantizar la conectividad de malla vial y el equipamiento comunal y las áreas de cesión, entre ellas zonas verdes, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 9 del Decreto 4300 de 2007, sobre el proceso a surtir en estos casos.

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

ARTÍCULO 31. Adiciónese y modifíquese el artículo 62 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.**



a. Contenido

En cumplimiento del decreto 1507 de 1998, 2181 de 2006 y 4300 de 2007, en donde se exponen que los Planes Parciales deberán enmarcarse y ser enteramente compatibles con el contenido estructural del presente Plan de Ordenamiento Territorial y tendrán como mínimo el siguiente contenido:

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

PARÁGRAFO 1. En ningún caso los planes parciales modificarán los usos del suelo definidos de manera general en el presente acuerdo.

PARÁGRAFO 2. Los planes parciales adoptados mediante los Decretos 056 y 057 de 2006, 026 de 2007 y 027 de 2007, se podrán modificar cuando estos no se encuentren en concordancia con lo dispuesto en el presente acuerdo y no permitan el cumplimiento del modelo de ocupación propuesto.





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

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

1. Planes parciales de desarrollo por urbanización.
2. Planes parciales de consolidación o mejoramiento integral.
3. Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo.
4. Planes parciales de expansión urbana (incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano).

La delimitación de las áreas contempladas en los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes.

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

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

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

La adopción de un plan parcial deberá cumplir con el procedimiento establecido en los decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

PARÁGRAFO 1. Los Planes Parciales deben ser elaborados por la Administración Municipal, bien sea directamente o mediante contratos de consultoría, sin perjuicio de que puedan ser elaborados mediante Convenios con entidades de carácter privado, público o mixto.

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

De igual forma, los planes parciales deberán ser presentados a la concertación de las autoridades ambientales cuando haya lugar a través del municipio, por tanto los promotores de carácter privado tendrán como obligación gestionar el proceso de aprobación a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 32. Adiciónese y modifíquese el artículo 63 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** En cumplimiento de lo estipulado en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles.





Las actuaciones urbanísticas pueden ser desarrolladas por gestión individual de un solo propietario, por gestión asociativa de un grupo de propietarios, o por iniciativa del sector público a través de las entidades. Según la iniciativa, los procedimientos y formas de ejecución se desarrollarán a través de sistemas de gestión privada, pública o mixta.

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

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

PARÁGRAFO 1. Las unidades de actuación urbanística previstas en las zonas de expansión 1, 2, área expansión de la Punta y de la zona agropecuaria e industrial de La Punta, serán objeto de revisión y redefinición, de acuerdo con las características prediales existentes y la repartición de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 2. El Alcalde municipal podrá modificar mediante decreto, las unidades de actuación previstas en los Planes Parciales adoptados, de forma tal que se permita una repartición equitativa de cargas y beneficios acorde a las características prediales existentes y el grado de consolidación urbanística, teniendo en cuenta que dichos planes no contemplaron el tema de cargas y beneficios previstos en la Ley.

PARÁGRAFO 3. El Alcalde municipal podrá modificar mediante decreto, el plan vial previsto en los planes parciales adoptados, cuando la propuesta vial no esté en concordancia con el plan propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y esté en contradicción con los objetivos del modelo de ocupación, de igual forma, serán objeto de revisión y modificación las vías que no sean necesarias para la conectividad local y regional y causen trastornos en la movilidad o causen efectos sobre las concesiones viales que atraviesan el municipio ocasionando evasión de peajes.

ARTÍCULO 33. Adiciónese y modifíquese el artículo 64 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **DIRECTRICES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

a. Elementos de una actuación urbanística.

Las unidades de actuación urbanística deben enmarcarse dentro de los criterios y parámetros establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y en el plan parcial al que corresponda la actuación. Y sus elementos se desarrollarán de acuerdo a los lineamientos fijados en los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007.



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

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

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

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

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

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

Los costos correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos cuyos beneficios trasciendan los límites de la unidad de actuación, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución por valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las inversiones.

c. Procedimientos de las unidades de actuación urbanística.

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

1. Deben estar ubicadas en suelo urbano, de expansión urbana y suburbana.
2. Su ejecución debe corresponder a la vigencia de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Deben corresponder a unidades territoriales de ejecución del plan parcial respectivo.

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

Su delimitación debe hacerse de acuerdo con los criterios señalados en los decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

ARTÍCULO 34. Adiciónese y modifíquese el artículo 65 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** En cumplimiento del Artículo 44 de la Ley 388 de 1997, el desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente Plan Parcial.

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

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

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

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

Para la ejecución de programas, proyectos y obras que, de acuerdo con el presente Plan de Ordenamiento o los Planes Parciales que lo desarrollen, corresponda desarrollar a entidades públicas en el marco de una actuación urbanística, el Municipio podrá crear entidades de carácter público o mixto, sin perjuicio de su realización material por particulares, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en las Leyes 388 de 1997 y 142 de 1994.

PARÁGRAFO 1. Las disposiciones citadas en los Artículos 30 a 34 del presente Acuerdo, estarán sujetas al estricto cumplimiento de lo estipulado en el Decreto 2181 de 2006, y Decreto 4300 de 2007, reglamentarios de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 35. Adiciónese y modifíquese el artículo 66 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS:** Cuando el desarrollo de una actuación urbanística requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o para garantizar una



justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo del reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo urbano o de expansión urbana o en áreas bajo tratamientos de renovación o consolidación.

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

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

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

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

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

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





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

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

ARTÍCULO 36. Adiciónese y modifíquese el artículo 68 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **ÁREAS OBJETO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** No se aprobarán nuevos proyectos de urbanización que no se tramiten mediante el instrumento de las unidades de actuación urbanística. Tampoco se otorgarán licencias de construcción en predios aislados objeto de desarrollo por urbanización que no hayan sido previamente urbanizados.

ARTÍCULO 37. UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL - DECRETO 3600 DE 2007. Instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural. Las UPR que se deberán delimitar y normatizar son las siguientes: Chince sectores El Palmar, Pan de Azúcar, Los Pinos, Zoque; Churuguaco sector Gratamira; Chitasuga sector La Cascajera; Jacalito sector el Barrio y Juaica sector Vía Juaica-La Peña.

Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, el plan de ordenamiento territorial podrá delimitar para la totalidad del suelo rural las unidades de planificación rural teniendo en cuenta, por lo menos, los siguientes aspectos:

1. La división veredal;
2. La red vial y de asentamientos existentes;
3. La estructura ecológica principal;
4. La disposición de las actividades productivas;
5. Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.

ARTÍCULO 38. CONTENIDO DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL. La unidad de planificación rural deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos cuando no hayan sido contemplados directamente en el plan de ordenamiento territorial:

1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
4. En áreas pertenecientes al suelo suburbano, deberán además de lo citado anteriormente definir el sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de





agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial.

5. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.

6. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.

7. Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que trata el presente acuerdo, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.

PARÁGRAFO 1. Los contenidos de las unidades de planificación rural que se establecen en el presente acuerdo podrán preverse directamente en el contenido rural de los planes de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 39. ADOPCIÓN DE LAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL. Las unidades de planificación rural podrán ser formuladas por las autoridades de planeación municipal o distrital o por la comunidad, y serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con la Corporación Autónoma Regional, mediante decreto del alcalde municipal.

ARTÍCULO 40. Adiciónese el artículo 69 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:** Establézcanse las siguientes prioridades para la construcción y urbanización de predios ubicados en suelos urbanos y de expansión urbana del Municipio:

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

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





En cumplimiento de lo establecido en los Artículos 52, 53 y 54 de la Ley 388 de 1997, si en el término de tres (3) años, contado a partir de la fecha de vigencia del presente Acuerdo, no se ha iniciado la construcción de los lotes declarados de construcción prioritaria en zonas urbanizadas, habrá lugar al proceso de enajenación por subasta pública de los mismos, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Este plazo podrá prorrogarse hasta en un 50% siempre y cuando las obras realizadas presenten por lo menos el 50% de construcción, con base en la licencia de construcción respectiva.

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

ARTÍCULO 41. Adiciónese el artículo 70 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA:** El Alcalde Municipal, mediante resolución motivada, ordenará la enajenación forzosa de los inmuebles de construcción prioritaria que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se deberá especificar el uso o destino que se dará al predio, de conformidad con el presente Plan de Ordenamiento. Las condiciones de notificación, recursos y registro de la resolución, así como las restricciones impuestas a los predios o inmuebles correspondientes, serán las contempladas en el Artículo 55 de la Ley 388 de 1997.

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

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

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

ARTÍCULO 42. Adiciónese el artículo 71 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL.** Los inmuebles declarados de utilidad pública o interés social para alguno de los fines descritos en el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificadorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, podrán ser objeto de enajenación voluntaria o expropiación por la vía judicial, en los términos establecidos en los Artículos 59, 60, 61 y 62 de esta misma Ley.

TITULO IV COMPONENTE URBANO

CAPITULO IX PERÍMETROS Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO POR ZONAS GEOECONOMICAS

ARTÍCULO 43. Adiciónese el artículo 55 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **CRECIMIENTO URBANO.** El crecimiento y desarrollo urbano en



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

ARTÍCULO 44. Adiciónese y modifíquese el artículo 56 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **PERÍMETRO URBANO.** Las siguientes coordenadas contienen la zona urbana actual y su unión constituye el perímetro urbano. Y las coordenadas se detallan a continuación:

**COORDENADAS DEL PERÍMETRO URBANO CABECERA CENTRAL DE
TENJO**

Punto	X	Y
1	992295,75	1029883,20
2	992454,89	1029960,32
3	992478,93	1029965,60
4	992519,50	1029888,54
5	992547,20	1029797,37
6	992518,58	1029775,53
7	992527,75	1029729,08
8	992677,45	1029792,03
9	992704,30	1029715,54
10	992710,92	1029719,51
11	992732,59	1029686,81
12	992760,53	1029697,04
13	992767,94	1029675,14
14	992800,19	1029691,21
15	992876,15	1029545,53
16	993081,10	1029644,69
17	992942,46	1029826,85
18	992853,86	1029926,02
19	992828,60	1029929,93
20	992775,35	1029946,66
21	992633,31	1030212,61
22	992633,31	1030212,61
23	992778,90	1030290,14
24	992772,45	1030303,58
25	992785,53	1030309,92
26	992786,37	1030337,44
27	992725,83	1030524,99
28	992776,16	1030527,43
29	992776,16	1030527,43
30	992686,40	1030710,46



Punto	X	Y
31	992686,40	1030710,46
32	992683,02	1030729,43
33	992622,83	1030830,70
34	992540,09	1030797,62
35	992500,56	1030774,63
36	992481,23	1030786,80
37	992472,42	1030804,06
38	992439,55	1030819,51
39	992431,03	1030897,73
40	992414,48	1030901,54
41	992394,19	1030872,39
42	992308,45	1031036,20
43	992299,05	1031042,86
44	992238,19	1031046,98
45	992220,76	1031025,05
46	992181,05	1031020,16
47	992180,72	1031005,28
48	992185,43	1030998,81
49	992175,86	1030991,27
50	992171,29	1030968,59
51	992108,22	1030946,78
52	992074,22	1030946,98
53	992055,85	1030935,44
54	992074,09	1030872,28
55	992063,86	1030841,14
56	992033,35	1030803,45
57	992067,76	1030776,88
58	992116,23	1030672,68
59	992141,47	1030671,10
60	992157,57	1030677,26
61	992191,20	1030576,71
62	992148,07	1030556,46
63	992157,78	1030530,93
64	992158,20	1030512,93
65	992106,04	1030511,98
66	992065,10	1030528,76
67	992006,09	1030532,60
68	991975,88	1030512,06
69	991964,42	1030454,23
70	991984,29	1030431,82
71	992008,68	1030417,40
72	992030,72	1030400,69
73	992070,39	1030409,40





Punto	X	Y
74	992118,11	1030398,77
75	992146,29	1030380,96
76	992173,35	1030345,53
77	992247,79	1030386,61
78	992262,70	1030349,59
79	992196,81	1030313,60
80	992212,10	1030280,94
81	992224,70	1030222,07
82	992225,02	1030053,16
83	992249,08	1030007,39
84	992245,23	1030006,13

PARÁGRAFO 1. COORDENADAS PERÍMETRO AREA URBANA EL OCAL. El perímetro del área urbana de El Ocal será así:

	X	Y
PUNTO No. 1	993.940,312	1.030.555,875
PUNTO No. 2	993.972,187	1.030.499,625
PUNTO No. 3	994.009,250	1.030.519,812
PUNTO No. 4	994.098,562	1.030.368,125
PUNTO No. 5	994.181,125	1.030.359,875
PUNTO No. 6	994.141,812	1.030.430,625
PUNTO N 7	994.171,250	1.030.476.313
PUNTO N 8	994.131,437	1.030.584,500
PUNTO N 9	994.093,125	1.030.649,687
PUNTO N 10	994.053,438	1.030.642,375
PUNTO N 1	994.940,312	1.030.555,875

PARÁGRAFO 2. COORDENADAS PERÍMETRO URBANO INSPECCIÓN DE LA PUNTA. La zona urbana de la Inspección Municipal de la Punta está delimitado por las siguientes coordenadas:

	X	Y
PUNTO N 1	985.899,70	1.021.606,59
PUNTO N 2	986.129,77	1.021.805,21
PUNTO N 3	985.999,81	1.021.906,96
PUNTO N 4	985.806,10	1.022.046,65
PUNTO N 5	985.702,72	1.022.126,75
PUNTO N 6	985.571,17	1.022.229,01
PUNTO N 7	985.528,46	1.022.261,18
PUNTO N 8	985.448,25	1.022.196,51
PUNTO N 9	985.417,24	1.022.162,69
PUNTO N 10	985.377,14	1.022.137,25
PUNTO N 11	985.443,92	1.022.073,94
PUNTO N 12	985.534,57	1.021.986,69
PUNTO N 13	985.547,00	1.021.966,26





	X	Y
PUNTO N 14	985.558,61	1.021.953,54
PUNTO N 15	985.613,09	1.021.897,76
PUNTO N 16	985.688,50	1.021.967,45
PUNTO N 17	985.928,82	1.021.728,19
PUNTO N 18	985.845,88	1.021.659,46
PUNTO N 1	985.889,70	1.021.606,59

ARTÍCULO 45. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO POR ZONAS GEOECONOMICAS.

Para efectos de la planificación urbana se definen las siguientes zonas geoeconómicas:

ARTÍCULO 46. Adiciónese y modifíquese el artículo 74 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DECLARADA:** Corresponde a todos los inmuebles que forman parte del marco de la Plaza Principal, declarada Monumento Nacional por Decreto número 2530 del 17 de Diciembre de 1993 y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes.

PARÁGRAFO 1. El Departamento Administrativo de Planeación implementará la normatividad contenida en el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico del municipio de Tenjo, en referencia a la conservación, protección y recuperación de la Arquitectura colonial del mismo.

En la actualidad se contempla la zona de conservación histórica declarada Monumento Nacional por el Decreto 2530 de 1993 aquella que comprende los inmuebles que forman parte del marco de la plaza principal.

"Que la plaza principal del municipio de Tenjo y su marco, comprendido en su mayoría por edificios de un solo piso, cuenta con templo doctrinero (1603 - 1637) propuesto como Monumento Nacional por resolución 002 del 12 de marzo de 1982 y con una iglesia de estilo neogótico, construida en este siglo, edificaciones que se ubican en el costado oriental de la plaza. Sobre la calle 3ª se encuentra el edificio de estilo francés donde actualmente funciona la Alcaldía Municipal y contiguos a éste, sobre la carrera 4ª, inmuebles con intervenciones de factura moderna poco afortunadas, que sin embargo no desvirtúan la armonía del conjunto. También se encuentran tres capillas pozas, dos de ellas en el costado occidental de la plaza y la tercera en la esquina de la calle 4ª con carrera 2ª."

MANZANA	NUMERO DE PREDIOS
012	9
013	1
015	1
022	1
021	8
020	1
017	8



011	1
TOTAL PREDIOS	30

ARTÍCULO 47. Adiciónese y modifíquese el artículo 73 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así: **INVENTARIO DE BIENES PRIVADOS Y PUBLICOS DE VALOR HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL UBICADOS EN EL MUNICIPIO.** La Administración Municipal, implementará las determinantes contenidas en el Plan Especial de Manejo y Protección del centro histórico del municipio, dando especial prioridad al inventario de bienes inmuebles que por su valor histórico, cultural y arquitectónico ameriten ser conservadas.

PARÁGRAFO 1. Según la clasificación que se establezca, estas edificaciones y las que resulten del inventario, exigido en el presente Acuerdo, se restaurarán, manteniendo las características arquitectónicas originales, previo concepto de la Dirección de Patrimonio, dependencia del Ministerio de Cultura en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, establecidas en la Ley 397 de 1997 y 673 de 2009, cuyo cumplimiento y vigilancia le corresponde al Departamento Administrativo de Planeación del Municipio.

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

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Educación y Cultura en un plazo de doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo, definirá conjuntamente con el Ministerio de Cultura el manejo y uso de todos los elementos que constituyen Patrimonio Histórico y Cultural del Municipio de Tenjo.

PARÁGRAFO 4. Se prohíbe dentro del marco de la plaza principal (Parque principal) el uso de vallas, avisos y tableros. Solamente se permiten avisos en un tamaño máximo de 50 x 70 centímetros en piedra y adosados a la pared.

ARTÍCULO 48. Adiciónese y modifíquese el artículo 75 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **PROHIBICIÓN DE DEMOLICIÓN O REMODELACIÓN DE ALGUNOS BIENES INMUEBLES:** En ningún caso se podrá demoler o remodelar un inmueble que haya sido clasificado como de conservación, sin el concepto previo favorable del Ministerio de Cultura, Departamento Administrativo de Planeación, Secretaría de Educación y Cultura del Municipio. Las entidades encargadas de la vigilancia y control de estos inmuebles en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, sólo podrán autorizar la demolición si las condiciones físicas, sanitarias y ambientales de la edificación no permiten su restauración y generan algún riesgo para la población.

PARÁGRAFO 1. Se requerirá concepto del Ministerio de Cultura siempre y cuando el bien inmueble a intervenir forme parte de los bienes declarados en el inventario como de nivel 1 (primer nivel de conservación).

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

ARTÍCULO 49. Adiciónese y modifíquese el artículo 76 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así: **ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL:** Corresponde a aquellas zonas o inmuebles que por sus características arquitectónicas y culturales presentes merecen un tratamiento de conservación, éstas se encuentran contempladas en el Plan Especial de Manejo y Protección del área histórica aprobado por el Consejo Nacional de Patrimonio Histórico. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación, vigilar el cumplimiento de la norma.

El sector urbano de interés cultural del municipio de Tenjo (área declarada y zona de influencia), según los estudios realizados en el PEMP¹, propone la integración del sector actualmente declarado por el Decreto 2530 de 1993 y las manzanas circundantes correspondientes a la prolongación del damero fundacional -zona de influencia-, área comprendida entre las calles 1ª y 5ª entre calles (carreras) 1ª y 5ª.

Así, se conforma un área que abarca un total de:

NÚMERO DE MANZANAS: dieciséis (16) manzanas completas, y tres (3) manzanas parciales que conforman el perfil oriental de la calle 5ª.

NÚMERO DE PREDIOS: doscientos setenta y dos (272) predios, de los cuales treinta (30) corresponden al área declarada como zona de conservación histórica, y los restantes doscientos cuarenta y dos (242) se encuentran en la zona de influencia.

Las manzanas catastrales correspondientes al área delimitada (área afectada y zona de influencia), son:

- 010000005 (en parte: solo aplica para el predio No. 0010)
- 010000006
- 010000007
- 010000008
- 010000009
- 010000010
- 010000011
- 010000012
- 010000013
- 010000014 (en parte: solo aplica para los predios No. 0001 al 0010 y 0028)
- 010000015

¹ Plan Especial de Manejo y Protección



- 010000016
- 010000017
- 010000018
- 010000019
- 010000020
- 010000021
- 010000022
- 010000023 (en parte: solo aplica para los predios No. 003, 004, 005, 007, 008, 009)

ARTÍCULO 50. ZONA URBANA DE USO MIXTO. Corresponde a las zonas donde se permite una combinación de actividades de vivienda, comercio, industria clase I y servicios.

ARTÍCULO 51. ZONA URBANA COMERCIAL DE USO MÚLTIPLE. Corresponde a aquellas zonas desarrolladas sobre el sistema vial principal que presentan un comercio multipropósito.

ARTÍCULO 52. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CONSOLIDADA. Corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.

ARTÍCULO 53. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN. Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área o iniciar nuevos desarrollos.

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 viviendas².

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.

PARÁGRAFO 1. Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro de la zona urbana se pueden someter a adecuación o modificaciones menores; pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central de Tenjo.

ARTÍCULO 54. Adiciónese y modifíquese el artículo 80 del Acuerdo No. 001 de 2005, que en adelante quedará así: **ZONA VERDE MUNICIPAL.** Son las zonas destinadas a

² **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.





parques, separadores y retrocesos, que tendrá el uso de espacio público, complementando las zonas verdes municipales siendo beneficio ambiental para el centro del Municipio.

PARÁGRAFO 1. Para garantizar el corredor ecológico ambiental al interior del centro histórico, el lote que se encuentra en la parte posterior del templo parroquial Santiago Apóstol, entre las Carreras 3 y 4 sobre la Calle 5 del municipio, podrá desarrollarse en un máximo del 50% sobre el área neta, siempre y cuando el porcentaje restante del predio se configure como un corredor ambiental que articule y genere conectividad entre las cuatro arterias viales que la circundan.

garantizando que el porcentaje restante del predio

PARAGRAFO 2. Así mismo para garantizar la conectividad ecológica ambiental y los equipamientos necesarios para el disfrute colectivo, se considera necesario afectar el predio identificado con cedula catastral 00-000-008-0025, el cual posibilita la articulación de la malla verde urbana con la zona rural del municipio, cuya destinación será la construcción de la Villa Olímpica.

PARAGRAFO 3. Así mismo para garantizar la estructura ecológica principal en el área urbana y su interconexión con el suelo rural, establézcanse para zona verde y/o de uso público los siguientes predios:

- Aféctese en un área aproximada de 7349 m² el predio identificado con cédula catastral 01-000-023-0001, localizado en la esquina entre la carrera 7 y la calle 6 del área urbana del municipio de Tenjo.
- Aféctense los inmuebles identificados con cedula catastral 00-000-0080-531 y 00-000-0080-104, para espacio público del municipio de Tenjo.
- Aféctese en un área aproximada de 1057 m² el predio identificado con cédula catastral 00-000-0080-098, para garantizar un corredor vial ecológico entre la carrera 2 y carrera 3, que posibilite la conectividad con el área verde, descrita en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 55. ZONAS DE USO INSTITUCIONAL. Corresponde a las zonas donde se induce un uso acorde con la vocación municipal, en torno al desarrollo de actividades que tienen que ver con la prestación de servicios de administración pública, salud, educación, seguridad y similares.

ARTÍCULO 56. Adiciónese y modifíquese el artículo 25 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **ZONAS SUSCEPTIBLES DE AMENAZAS NATURALES**. Las áreas que muestran una susceptibilidad de ocurrencia de desastres naturales, se excluirán de los usos, urbanos y residenciales. Estas comprenden las zonas susceptibles de inundación, y de fenómenos de remoción en masa.

ARTÍCULO 57. Adiciónese el artículo 35 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **ZONAS SERVICIOS**. Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura).





ARTÍCULO 58. Adiciónese y modifíquese el artículo 58 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **ZONAS DE USO COMERCIAL**. Son aquellos, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. Se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

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

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

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

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



CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES Y ESTABLECIMIENTOS PARA USOS
DEL SUELO URBANO

CLASIFICACIÓN POR ACTIVIDAD ECONOMICA	GRUPO CATEGORÍA	REF	ACTIVIDADES CONTEMPLADAS
Comercial y de servicios	Grupo I Comercio de cobertura local Comercio Minorista y Prestación de Servicios Profesionales	23	Actividades postales y de correo
		24	Comercio al por menor en establecimientos no especializado con surtido compuesto principalmente de alimentos (Viveres en general - empacados), bebidas y tabaco (No consumo en el establecimiento)
		25	Comercio al por menor de productos de confitería
		26	Comercio al por menor de otros productos alimenticios NCP
		27	Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales, y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador
		28	Servicios de Telecomunicaciones
		29	Peluquería y otros tratamientos de belleza
	Grupo II Comercios de cobertura municipal o zonal - Comercio Mayorista y Prestación de Servicios Especiales-	30	Alojamiento en hoteles, campamentos y otros tipos de hospedaje no permanente
		31	Expendio de alimentos preparados en el sitio de venta (Panadería, Cafetería, Fruterías, Comidas Rápidas, Asaderos, Café Internet, Café-Bar).
		32	Actividades postales y de correo
		33	Actividades financieras, seguros y fondos de pensiones y cesantías
		34	Comercio al por menor en establecimientos no especializado con surtido compuesto principalmente de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco

CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES Y ESTABLECIMIENTOS PARA USOS
DEL SUELO URBANO

CLASIFICACIÓN POR ACTIVIDAD ECONOMICA	GRUPO O CATEGORÍA	REF	ACTIVIDADES CONTEMPLADAS
servicios Comercial y de	Grupo II Comercios de cobertura municipal o zonal - Comercio Mayorista y Prestación de Servicios Especiales-	35	Comercio al por menor de productos de confitería
		36	Comercio al por menor de otros productos alimenticios NCP
		37	Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales, y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador en establecimientos especializados
		38	Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados
		39	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel)
		40	Comercio al por menor de todo tipo de calzado, artículos de cuero y sucedaneos del cuero, en establecimientos especializados
		41	Comercio al por menor de electrodomésticos, muebles para el hogar, equipo y artículos de uso domestico, en establecimientos especializados
		42	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas, cerrajería y productos de vidrio, excepto pinturas en establecimientos especializados
		43	Comercio al por menor de muebles para oficina, maquinaria y equipo de oficina, computadores y programas de computador, en establecimientos especializados
		44	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados, misceláneas.
		45	Comercio al por menor de equipo fotográfico
		46	comercio al por menor de equipo óptico y de precisión en establecimientos especializados
		47	Actividades comerciales de las casas de empeño o compraventas
		48	Reparación de Objetos personales y enseres domésticos (No Aplica Automotores)



		49	Comercialización de productos artesanales
		50	Servicios de Telecomunicaciones
		51	Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores, organizaciones religiosas y políticas
		52	Actividades de Juegos de Azar
		53	Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel, incluso la limpieza en seco
		54	Peluquería y otros tratamientos de belleza
		55	Comercio al por menor de frutas y verduras, en establecimientos especializados Multi-fruver
		56	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos en establecimientos especializados
		57	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados
		58	Parqueaderos
		59	Comercio al por menor de servicios para reparación de automotores y bicicletas.
servicios Comercial y de	Grupo III Comercio de cobertura Regional -	60	Pompas fúnebres y actividades conexas
		61	Terminal de Transporte
		62	Centros Comerciales
		63	Comercio de materias primas agropecuarias; animales vivos; alimentos, bebidas y tabaco
		64	Comercio de materiales de construcción, vidrio, equipo y materiales de fontanería incluye pintura y productos conexos
		65	Comercio de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos. Servitecas y Estaciones de Servicio para automotores.
		66	Alojamiento en hoteles, campamentos y otros tipos de hospedaje no permanente
		67	Expendio de alimentos preparados en el sitio de venta
		68	Actividades financieras, seguros y fondos de pensiones y cesantías
		69	Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores, organizaciones religiosas y políticas



		70	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento
		71	Servicios de Telecomunicaciones
		72	Comercio de alimentos, bebidas y tabaco a través de supermercado de escala intermedia
		73	Puerto Seco
		74	Zona Franca
		75	Comercio al por mayor de todo tipo de maquinaria y equipo, incluye comercio de vehiculos automotores
Grupo IV Comercio y Prestación de Servicios de Alto Impacto		76	Casas de Lenocinio
		77	Bares, discotecas, grilles y afines.

ARTÍCULO 59. Adiciónese y modifíquese el artículo 59 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **ZONAS DE USO INDUSTRIAL URBANO:** 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 artesanales clases I. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial en el área urbana se distingue la siguiente tipología 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. Dando cumplimiento al Decreto Nacional No 3641 de 2009, la clasificación de industrias Clase I permitida en el área urbana y su compatibilidad con los usos permitidos para los diferentes tratamientos en el perímetro urbano, se detalla a continuación:



CLASIFICACIÓN. ACTIVIDAD ECONÓMICA	GRUPO O CATEGORÍA	REF	ACTIVIDADES CONTEMPLADAS	COMPATIBLE USOS PRINCIPAL	CONDICIONADO RESTRINGIDO
Uso Industrial urbano	Grupo I Industria artesanal	78	Elaboración de productos artesanales baja escala	X	X MEDIANA O GRAN ESCALA
		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

PARÁGRAFO 1. Las industrias de alto impacto ambiental que se encuentren ubicadas en la zona urbana deberán reubicarse, en la zona industrial teniendo en cuenta la clasificación de usos industriales definida en el presente acuerdo y su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos en dicha zona suburbana.

ARTÍCULO 60. Adiciónese y modifíquese el artículo 60 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así **ZONAS DE USO INSTITUCIONAL**. Son aquellos, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de cierto tipo de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

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

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

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

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

B. Usos institucionales de cobertura municipal clase II: Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona



urbana municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

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

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

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

Los predios de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial.

CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES Y ESTABLECIMIENTOS PARA USOS DEL SUELO URBANO

CLASIFICACIÓN POR ACTIVIDAD ECONOMICA	GRUPO CATEGORÍA	REF	ACTIVIDADES CONTEMPLADAS
Uso Institucional	Grupo Uso institucional local clase I	01	Asistenciales: Puestos de salud, dispensarios, sala cunas y centros comunales
		02	Educativos: Guarderías y jardines infantiles.
		03	Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración pública.
		04	De seguridad: Puestos de policía.



Grupo II Uso institucional de cobertura municipal	05	Asistenciales: Centros de salud, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
	06	Educativos: Escuelas y colegios de enseñanza básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
	07	Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto (alcaldía y secretarías), centros de atención a usuarios de servicios públicos
	08	Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
	09	De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
	10	De culto: Templos y sedes de diferentes cultos.
Grupo III Servicios institucionales de cobertura regional	11	Asistenciales: Hospitales y clínicas generales.
	12	Educativos: Colegios y establecimientos de educación superior con más de 500 estudiantes por jornada.
	13	De seguridad: Cuarteles, cárceles y similares.
	14	Parque Cementerio
	15	Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
Grupo IV Servicios Institucionales de apoyo	16	Plaza de Mercado
	17	Terminal de Transporte, Centro de Acopio
	18	Matadero
	19	Coso Municipal
	20	Plantas (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Tratamiento de Desechos, etc).
	21	Escombreras
	22	Plaza de Ferias y exposiciones, campos deportivos de alta cobertura.

ARTÍCULO 61. NORMA URBANÍSTICA POR USO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La norma aplicable a cada zona geoeconómica, define los siguientes usos:

ARTÍCULO 62. ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DECLARADA. Histórica y simbólica (Área homogénea N° 2), Esta área se caracteriza, por la concentración de elementos de valor simbólico, urbano, arquitectónico de índole histórico, por la presencia de un trazado ortogonal fundacional regular. Se concentran en ésta las edificaciones de uso institucional, donde se resalta la presencia de la plaza y de sitios de reunión. Presenta un deterioro medio generalizado.





ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DECLARADA

Delimitación	Histórica y simbólica Área Homogénea N° 2: Manzana N° 010000006, entre las calles 4ª y 5ª y carreras 1ª y 2ª, afectada en los predios: 010000006004 al 010000006009, del 010000006011 al 10000006013 y 010000006020. Manzana N° 010000007, entre las calles 3ª y 4ª y carreras 1ª y 2ª, afectada en los predios: 010000007001 al 010000007006, del 010000007012 al 010000007016, 010000007019 y 010000007020. Manzana N° 010000008, entre las calles 3ª y 2ª y carreras 1ª y 2ª, afectada en los predios: 010000008001 al 010000008008, del 010000008013 al 010000008017. Manzana N° 010000011, entre las calles 2ª y 3ª y carreras 2ª y 3ª, afectada en los predios: 010000011001, 010000011005 al 010000011008 y 010000011011. Manzana N° 010000012, entre las calles 3ª y 4ª y carreras 2ª y 3ª, afectada en los predios: 010000012001, 010000012002, 010000012006 al 010000012008, 010000012012 al 010000012014. Manzana N° 010000013, entre las calles 4ª y 5ª y carreras 2ª y 3ª, afectada en los predios: 010000013003, 010000013005 al 010000013012. Manzana N° 010000014, entre las calles 5ª y 6ª y carreras 2ª y 4ª, afectada en los predios: 010000014011, 010000014012, 010000014014 y del 010000014026 al 010000014036.						
	Usos	Uso Principal		Residencial, Institucional I (1,2,3,5)			
		Uso Compatible		Comercio Tipo II (23,24,25,26,29,30,38,44,45), Institucional II (7,8,9,10)			
		Uso condicionado		Comercio Tipo III (68)			
		Uso Prohibido		Todos Los demás			
Estructura Urbana			NO VIS			AGRUPACIÓN	
						VIS	
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar
	Para Vivienda	Frente mínimo lote útil (ml)	10**	NA	NA	NA	NA
		Tamaño mínimo lote (m2)	200**	NA	NA	NA	NA

** Nota 1: Se deben conservar los frentes existentes de las fachadas, área y características volumétricas de los predios objeto de conservación (no se permitirá la subdivisión predial)





Edificabilidad Vivienda			AGRUPACIÓN				
			NO VIS				
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar		
	Índice Ocupación %		60	N/A	N/A	N/A	N/A
	Aislamientos mínimos	Anterior (antepedimento)	Se deben conservar los aislamientos anteriores existentes, de acuerdo al inventario y características volumétricas de los inmuebles registrados en el PEMP y Ministerio de Cultura.				
Edificabilidad Vivienda	Aislamientos mínimos	Posterior	Se deben conservar los aislamientos anteriores existentes, de acuerdo al inventario y características volumétricas de los inmuebles registrados en el PEMP y Ministerio de Cultura.				
		Lateral y/o entre edificaciones	Se deben conservar los aislamientos anteriores existentes, de acuerdo al inventario y características volumétricas de los inmuebles registrados en el PEMP y Ministerio de Cultura.				
		Sobre vías locales	Siempre se exigen, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antepedimentos, 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 antepedimentos, ni su construcción. (Solo será permitido si el Ministerio de Cultura autoriza por medio escrito el respectivo retroceso).				
		Las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%. Los andenes no podrán ser ocupados por construcciones.					





	Voladizos máximos	No se permitirán voladizos adicionales, solo se permitirá la restauración de la ya existentes. 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.
	Número de Pisos permitidos	No se permitirán pisos adicionales, solo se permitirá la restauración de los ya existentes, en los Bienes de Interés Cultural BIC Tipo I. 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 guardar coherencia con el Bien de Interés Cultural. No podrá superar el 45% del piso anterior.
	Cerramientos	No se permitirán cerramientos que atenten contra las características volumetricas de los Bienes de Interés Cultural identificados. 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.
--	--	---

NOTAS:

PARAGRAFO 1: El índice de ocupación del inmueble se ajustará a las características volumétricas evidenciadas en el inmueble objeto de protección de acuerdo a las fichas de inventarios anexas al PEMP y a las bases de datos del Ministerio de Cultura.

PARAGRAFO 2: Las construcciones a realizar en la parte posterior de los predios en Loteo, deberán tener cubierta en teja exclusivamente.

PARAGRAFO 3: Los predios con frente sobre el parque principal, no podrán ser subdivididos ni tampoco podrán ser objeto de cambio de fachada, conservaran sus colores predominantes (blanco y verde esmeralda), y destinarán a un uso de vivienda, institucional y comercio tipo II.

PARÁGRAFO 4: Todos los usos diferentes al principal deben ser sometidos a la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación.

PARÁGRAFO 5: La iluminación pública, el amoblamiento, la señalización y los anuncios y avisos comerciales deberán mantener una unidad en su diseño de acuerdo a la reglamentación expedida por la Alcaldía Municipal en conjunto con el Departamento Administrativo Planeación y Desarrollo Económico. Para los anuncios y avisos comerciales en piedra de 50 x 70 centímetros, deben ser colocados en el interior de los negocios o en la parte superior de los vanos de las puertas, ventanas o vitrinas, que conserven el contexto urbanístico y arquitectónico del sector, los cuales deberán estar adosados al muro en toda su superficie sin sobresalir.

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

ARTÍCULO 63. ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL. Esta zona se encuentra integrada por tres zonas homogéneas, que se describen a continuación:

Área homogénea No 1. Comercial de transformación. Esta área se caracteriza por estar conformada por un eje de alta actividad comercial y movilidad vial. La carrera 2 como eje comercial central del área, presenta a lo largo de esta la presencia de parqueos vehiculares y sitios de reunión, que crean conflictos de tipo urbano, vehicular, visual, ambiental, principalmente presencia de parqueos vehiculares y sitios de reunión, que crean conflictos de tipo urbano, vehicular, visual, ambiental.

Área homogénea No 3. Contextual. Esta área se caracteriza por ser el límite de zona de influencia, sin presencia de plazas, parque y sitios de reunión; predomina el uso residencial, sin registro de elementos simbólicos e históricos de valor





representativo. Su mayor característica la constituye su valor de contexto urbano, arquitectónico y escénico.

Área homogénea No 4. Mixta. Esta área se caracteriza, por el predominio de uso residencial con un borde sobre la carrera 2 de vocación comercial. Registra alta movilidad vehicular que genera puntos de conflicto.

A continuación se relaciona la normatividad para cada zona homogénea, de acuerdo a las directrices emanadas por el PEMP y la dinámica actual del territorio y modelo de ocupación propuesto:

ARTÍCULO 64. ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL. ÁREA HOMOGÉNEA No 1. Comercial de Transformación. La tabla normativa de usos es:

ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL ZONA HOMOGÉNEA No 1

Delimitación	Comercial de transformación Área Homogénea N° 1: Manzana N° 010000006, entre las calles 4ª y 5ª y carreras 1ª y 2ª, afectada en los predios: 010000006003, 010000006004, 010000006005, 010000006007 al 10000006013 y 010000006020, incluye el 01000000600901. Manzana N° 010000007, entre las calles 3ª y 4ª y carreras 1ª y 2ª, afectada en los predios: 010000007001 al 010000007006, del 010000007011 al 010000007015, 010000007019 y 010000007020. Manzana N° 010000008, entre las calles 3ª y 2ª y carreras 1ª y 2ª, afectada en los predios: 010000008001 al 010000008007, del 010000008014 al 010000008017. Manzana N° 010000011, entre las calles 2ª y 3ª y carreras 2ª y 3ª, afectada en los predios: 010000011001, 010000011005, 010000011007 (frente carrera 2) al 010000011011. Manzana N° 010000012, entre las calles 3ª y 4ª y carreras 2ª y 3ª, afectada en los predios: 010000012001, 010000012002 (frente carrera 2), 010000012006 (frente carrera 2), 010000012007 (frente carrera 2) al 010000012008, 010000012011 al 010000012014, 010000012017, 010000012018 (frente calle 4) . Manzana N° 010000013, entre las calles 4ª y 5ª y carreras 2ª y 3ª, afectada en los predios: 010000013003 (frente carrera 2), 010000013005 al 010000013014. Manzana N° 010000014, entre las calles 5ª y 6ª y carreras 2ª y 4ª, afectada en los predios: 010000014009 al 010000014012, 010000014014 y del 010000014024 al 010000014026, 010000014028, 010000014030, 010000014031, 010000014034 al 010000014036, 010000014037, 0100000140901, 0100000140902. Manzana N° 010000048, entre la calle 6 y 7 entre carreras 3ra y 4ta. afectada toda la manzana. N° 010000046, entre la carrera 1 y carrera 2 entre calle 6 y septima, afectada por los predios 010000046001 (frente carrera 2) al 010000046005. Manzana 45, entre carrera 1 y 2da entre calles 5 y 6ta, afectada toda la manzana a excepción del predio 010000045001.
--------------	---





Usos	Uso Principal		Residencial, Comercial I (todos) y Comercial II (30,31,32,33,35,36,38,39,40,41,42,45,46,47,48,50,51,54,55)
	Uso Compatible		Institucional Tipo I
	Uso condicionado		Comercio Tipo II (34,37,43,44,49,52,53,56,60,62,58,59); Comercio Tipo III (70, (65 LA YA EXISTENTE)).
	Uso Prohibido		Todos Los demás
Para Vivienda	Frente mínimo lote útil (ml)		10
	Tamaño mínimo lote (m2)		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 m ² , 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.		
	Índice Ocupación %		60
	Aislamientos mínimos	Anterior (anteparcillo)	Siempre se exigen, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como anteparcillos, 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 anteparcillos, ni su construcción. En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto anteparcillo, 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: Area mínima: 20 metros- Lado mínimo 2 metros. Para multifamiliares: Area mínima: 25 metros - Lado mínimo 4 metros.
		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		No se permitirán voladizos adicionales, solo se permitirá la restauración de la ya existentes. 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.
	Número de Pisos permitidos		No se permitirán pisos adicionales, solo se permitirá la restauración de los ya existentes, en los Bienes de Interés Cultural BIC Tipo I, II Y III. 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.		
	Alttillo		
Cerramientos	Debe ser bajo cubierta y guardar coherencia con el Bien de Interés Cultural. No podrá superar el 45% del piso anterior.		
	No se permitirán cerramientos que atenten contra las características volumétricas de los Bienes de Interés Cultural identificados.		
Estacionamientos	Residencial		1 X Unidad Privada de Vivienda 1 x 3 Unidades de Vivienda
	Comercial		1 X 50 m2 constr. Priv
	Institucional		Tipo 2 . 1 por cada 60 m2 de construcción Tipo 3 . 1 por cada 120 m2 de construcción Tipo 4 . 1





			por cada 120 m2 de construcción
Cesiones	Cesiones Comunales 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.	
	Cesiones Gratuitas Plan Vial y Infraestructura de Servicios Públicos 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.	
	Comunales 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.	

Nota:





PARAGRAFO 1: Para los inmuebles identificados en la zona Homogénea No 1, como Bien de Interés Cultural Grado I, II ó III, la intervención del inmueble tendrá que ajustarse a las características técnicas y volumétricas evidenciadas en el inmueble objeto de protección de acuerdo a las fichas de inventarios anexas al PEMP y a las bases de datos del Ministerio de Cultura.

PARAGRAFO 2: Las construcciones a realizar en la parte posterior de los predios en Loteo, deberán tener cubierta en teja exclusivamente.

PARAGRAFO 3: La actividad No 70 y 77 (Venta de Bebidas Alcohólicas, bares y discotecas), solo se permitirá su desarrollo a lo largo de la calle 6 entre las carreras 2 y 4 y carrera 2 entre calle 5 y 6.

PARAGRAFO 4. La actividad No 59, que corresponde al Comercio al por menor de servicios para reparación de automotores y bicicletas, solo podrá desarrollarse sobre la calle 7 entre carreras 2 y 4. Respetando el espacio público y estableciendo medidas en concertación de la Secretaria de Gobierno (o entidad que haga sus veces), para mitigar la contaminación ambiental y visual.

ARTÍCULO 65. ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL. ÁREA HOMOGÉNEA No 3. Contextual. La tabla normativa de usos es:





ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL ZONA HOMOGÉNEA No 3														
Delimitación	Contextual													
	Área Homogénea N° 3: Manzana N° 0100000006, entre las calles 4ª y 5ª y carreras 1ª y 2ª, afectada en los predios: 0100000006001, 010000006002, del 010000006014 al 10000006019 y 010000006021. Manzana N° 0100000007, entre las calles 3ª y 4ª y carreras 1ª y 2ª, afectada en los predios: 010000007007 al 010000007010, del 010000007016 al 010000007018, y 010000007021. Manzana N° 0100000008, entre las calles 3ª y 2ª y carreras 1ª y 2ª, afectada en los predios: 010000008009 al 010000008012, del 010000008018 al 010000008019. Manzana N° 0100000009, entre las calles 1ª y 2ª y carreras 1ª y 2ª, afectada en los predios: 010000009001 al 010000009024901. Manzana N° 0100000010, entre las calles 1ª y 2ª y carreras 2ª y 3ª, afectada en los predios: 010000010001 al 010000010006													
Usos	Uso Principal	Residencial, Institucional I												
	Uso Compatible	Comercio Tipo II (23,24,25,26,29,30,38,43,44,45)												
	Uso condicionado	Comercio Tipo III (59)												
	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 Vivien da	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
		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.													
Utilidad 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.											



ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL ZONA HOMOGENEA No 3

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 las viviendas existentes. Corresponde al 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		No se permitirán voladizos adicionales, solo se permitirá la restauración de los ya existentes. 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.
	Número de Pisos permitidos		No se permitirán pisos adicionales, solo se permitirá la restauración de los ya existentes, en los Bienes de Interés Cultural BIC Tipo I, II Y III. 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 guardar coherencia con el Bien de Interés Cultural. No podrá superar el 45% del piso anterior.
	Cerramientos		No se permitirán cerramientos que atenten contra las características volumétricas de los Bienes de Interés Cultural identificados. 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					
		Reside ncial	Reside ncial visitant es	Reside ncial	Reside ncial 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 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 DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL ZONA HOMOGÉNEA No 3		
Cesiones	Cesiones Comunales 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 Públicos Tipo	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.
	Comunales 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.

Nota:

PARAGRAFO 1: Para los inmuebles identificados en la zona Homogenea No 1, como Bien de Interes Cultural Grado I, II ó III, la intervención del inmueble tendrá que ajustarse a las características técnicas y volumétricas evidenciadas en el inmueble objeto de protección de acuerdo a las fichas de inventarios anexas al PEMP y a las bases de datos del Ministerio de Cultura.

PARAGRAFO 2: Las construcciones a realizar en la parte posterior de los predios en Loteo, deberán tener cubierta en teja exclusivamente.

ARTÍCULO 66. ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL. ÁREA HOMOGÉNEA No 4. Mixta. La tabla normativa de usos es:

ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL Zona Homogenea No 4

Delimitación	Mixta.
	Área Homogénea No 4: Manzana No 010000011, entre las calles 2ª y 3ª y carreras 2ª y 3ª, afectada en los predios: 010000011004 al 010000011008. Manzana No 010000017, entre las calles 3ª y 4ª y carreras 3ª y 4ª, afectada en los predios: 010000017003 al 010000017009 y del 010000017016 al 010000017018. Manzana No 010000018, entre las calles 1ª y 2ª y carreras 3ª y 4ª, afectada en los predios: 010000018001 al 010000018017901. Manzana No 010000019, entre las calles 1ª y 2ª y carreras 4ª y 5ª, afectada en los predios: del 010000019001 al 010000019016. Manzana No 010000020, entre las calles 2ª y 3ª y carreras 4ª y 5ª, afectada en los predios: del 010000020001 al 010000020009 y del 010000020015 al 010000020024. Manzana No 010000021, entre las calles 3ª y 4ª y carreras 4ª y 5ª, afectada en los predios: del 010000021017 al 010000021029. Manzana No 010000022, entre las calles 4ª y 5ª y carreras 4ª y 5ª, afectada en los predios: 010000021005 al 010000022009 y 010000022012.





ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL Zona Homogenea No 4

Usos	Uso Principal		Residencial, Institucional I											
	Uso Compatible		Comercio Tipo II (23,24,25,26,29,30,38,43,44,45)											
	Uso condicionado		Comercio Tipo III (59)											
	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 Vivien da	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
		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.

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
	Indice Ocupacion %	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.												
	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: Area mínima: 20 metros- Lado mínimo 2 metros. Para multifamiliares: Area mínima: 25 metros - Lado mínimo 4 metros.												
Aislamientos 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.												





ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA GENERAL Zona Homogenea No 4

Edificabilidad Vivienda	Voladizos máximos	No se permitirán voladizos adicionales, solo se permitirá la restauración de la ya existentes. 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.
	Número de Pisos permitidos	No se permitirán pisos adicionales, solo se permitirá la restauración de los ya existentes, en los Bienes de Interes Cultural BIC Tipo I, II Y III. 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 guardar coherencia con el Bien de Interes Cultural. No podrá superar el 45% del piso anterior.
	Cerramientos	No se permitirán cerramientos que atenten contra las características volumetricas de los Bienes de Interes Cultural identificados. 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					
		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 m² constr. Priv	1 X 50 m² Area Neta Vendible	1 X 50 m² 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

Cesiones	Cesiones Comunales 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.
	Comunales Privadas Tipo 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.

Nota:

PARAGRAFO 1: Para los inmuebles identificados en la zona Homogenea No 1, como Bien de Interes Cultural Grado I, II ó III, la intervención del inmueble tendrá que ajustarse a las características técnicas y volumétricas evidenciadas en el inmueble objeto de protección de acuerdo a las fichas de inventarios anexas al PEMP y a las bases de datos del Ministerio de Cultura.

PARAGRAFO 2: Las construcciones a realizar en la parte posterior de los predios en Loteo, deberán tener cubierta en teja exclusivamente.





ARTÍCULO 67. ZONA URBANA COMERCIAL DE USO MÚLTIPLE. Corresponde a aquellas zonas desarrolladas sobre el sistema vial principal que presentan un comercio multipropósito. La tabla Normativa se expone a continuación:

ZONA URBANA COMERCIAL DE USO MULTIPLE

Delimitación	Corresponde a las manzanas 27,28 y 29 y los frentes de manzana 39 que quedan sobre la calle 3.													
Usos	Uso Principal	Residencial, Comercial I (todos) y Comercial II												
	Uso Compatible	Institucional Tipo I												
	Uso condicionado	Comercio Tipo II (34,37,43,44,49,53,57,60,61,71); Comercio Tipo III (67)												
	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	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 regirán por las mismas normas urbanísticas y las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

	LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
	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

