

**ACUERDO No. 001**  
( Junio 19 Del 2001 )

"Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de TABIO - Cundinamarca, se clasifican y determinan usos del suelo y se establecen los sistemas estructurales y planes parciales".

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE TABIO - CUNDINAMARCA**

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confiere la Constitución Política en el Artículo 313, numerales 7º y 9º, La Ley 99 de 1.993, La Ley 152 de 1994, Ley 142 de 1.994, la Ley 160 de 1994, la Ley 388 de 1997, la Ley 397 de 1997, ley 373 de 1997, Ley 507 del 1999, ley, 617 del 2000, Decreto ley 2811 1974, Ley 9 de 1989, Ley 115 de 1994, Ley 400 1997, Ley 136 de 1994, Ley 134 de 1994, Ley 546 de 1999 y Decretos reglamentarios y demás normas relacionadas.

**CONSIDERANDO:**

- ❖ Que de conformidad con al artículo noveno (9) de la Ley 388/97, en concordancia con el artículo 41 de la Ley 152/94 el Municipio de Tabio debe contar con un reglamento de usos del suelo y de su territorio, como instrumento básico para el desarrollo del proceso de Ordenamiento del Territorio Municipal, que por su categoría le corresponde el Esquema de ordenamiento Territorial.
- ❖ Que es necesario la búsqueda de un equilibrio entre la defensa del patrimonio colectivo socio cultural y ambiental y el fomento del desarrollo económico y el progreso del Municipio.
- ❖ Que es necesario dictar normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del Municipio.
- ❖ Que es necesario buscar los recursos propios del Municipio para lograr ser autosuficiente a través de políticas, mecanismos y estrategias.

- ❖ Que es necesario fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades evitando la urbanización desordenada, conservando el carácter rural del paisaje y permitiendo un equilibrio dentro de las actividades agropecuaria, turística, industrial de bajo impacto y de servicios dentro del contexto de Municipio Verde.
- ❖ Que es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación Municipal, regional y sectorial.
- ❖ Que es necesario buscar del uso racional del suelo las oportunidades en pro del bienestar y calidad de vida de los habitantes de Tabio,

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO 1 ADOPCION DEL ESQUEMA.-** Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Tabio, consignado en los siguientes títulos, capítulos, artículos, incisos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los siguientes documentos:

Documento formulación EOT Tabio y Cartografía soporte y resolución de la CAR 2111 del 2001 (15 cartogramas).

**TITULO I**

**COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**CAPITULO 1**

**ARTICULO 2. OBJETIVOS**

**OBJETIVO GENERAL:** Formular el Esquema de Ordenamiento Territorial, para la planificación del Desarrollo Territorial del Municipio de Tabio - Cundinamarca, para los próximos nueve años.

**OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

1. Establecer dentro del nuevo marco normativo de desarrollo territorial, los elementos básicos para la conservación ambiental, la dinámica de actividades socio económico dentro de un marco sostenible buscando el mejoramiento de las condiciones de vida de la población y su bienestar.
2. Evaluar dentro del marco de la teoría del bienestar, la importancia de proteger, ordenar y utilizar en forma sostenible los recursos naturales.

3. **Identificar los elementos necesarios para la planificación integral del desarrollo territorial desde el punto de vista agropecuario, industrial, turístico, y de prestación de servicios en el contexto de Municipio Verde.**
4. Orientar los procesos de ocupación y transformación del territorio, a través de un análisis proyectivo y prospectivo de cada uno de sus componentes (biofísico, social, cultural, histórico, económico, político y de infraestructura).
5. Apertura a la industria de bajo impacto (no contaminante) con el objeto de generar tanto recursos para el Municipio, como oferta de trabajo para la población Tabiuna.
6. Orientar la ejecución de acciones tales como, urbanísticas, comerciales, económicas, turísticas, de conservación y aplicación de tecnologías limpias eficientes y seguras de acuerdo a las capacidades de acogida del territorio para cada actividad.
7. Buscar la concordancia entre los programas y proyectos municipales con las políticas y objetivos del desarrollo regional (provincial) y nacional.
8. Promover el Desarrollo sostenible" es decir el mejoramiento de la calidad de vida en armonía con la protección y renovación de los recursos naturales dentro del marco de la planeación y el control.

**ARTICULO 3 POLITICAS.** Las políticas sobre las cuales se inspira este acuerdo corresponden a:

1. Estimular la apertura económica hacia la industria de bajo impacto ambiental que genere tanto recursos para el Municipio, como empleo para el ciudadano Tabiuno, creando los incentivos para que estas se instalen en el Municipio.
2. Preservación y conservación del patrimonio ecológico, económico y cultural.
3. Licenciar el uso de las cuencas de acuerdo al EOT, en concordancia con la

normatividad relacionada.

4. Consolidar la ubicación de la industria de bajo impacto ambiental en el corredor vial creado para este fin.
5. Propiciar el mejoramiento de las viviendas campesinas y urbanas ya existentes para elevar la calidad de vida de los Tabiunos.
6. Proyectar la zona suburbana del municipio supeditada esta a la oferta de servicios públicos domiciliarios.
7. Ninguna acción para el Municipio puede salir del objetivo de la preservación y conservación de las cuencas.
8. La ocupación del territorio estará enmarcada dentro del modelo de desarrollo sostenible procurando la preservación de la biodiversidad, ecosistemas y paisaje buscando elevar el nivel de calidad de vida de la población.
9. Se buscará la recuperación y el manejo sostenible de las cuencas de los ríos: Río Frío y Chicú.
10. Se buscará la potencialización de la oferta turística como termales, de la conectividad vial y de la estratégica ubicación.
11. Política del logro de un modelo desarrollo sostenible, participativo y descentralizado según la constitución Política y la normatividad emanada de esta. El carácter integral del Ordenamiento Territorial, impide prescindir de todas y cada una de las políticas del desarrollo nacional, regional y local en pos dentro del contexto de un Municipio Verde.
12. Respecto del uso de elementos ambientales y de recursos naturales renovables, debe hacerse de acuerdo con los siguientes principios:
  - a. Los recursos naturales y demás elementos ambientales deben ser utilizados en forma eficiente, para lograr su máximo aprovechamiento con arreglo al interés general de la comunidad.

- b. Los recursos naturales y demás elementos ambientales, son interdependientes. Su utilización se hará de manera que, en cuanto sea posible, no interfieran entre sí.
- c. La utilización de los elementos ambientales o de los recursos naturales renovables debe hacerse sin que lesione el interés general de la comunidad, el paisaje, la cultura autóctona y el derecho de terceros.
- d. Los diversos usos que pueda tener un recurso natural estarán sujetos a las prioridades que se determinen y deben ser realizados coordinadamente, para que se puedan cumplir los principios enunciados en los ordinales precedentes.
- e. Los recursos naturales renovables no se podrán utilizar por encima de los límites permisibles que, al alterar las calidades físicas, químicas o biológicas naturales, produzcan el agotamiento o el deterioro grave de esos recursos o se perturbe el derecho a ulterior utilización en cuanto ésta convenga al interés público.
- f. La planeación del manejo de los recursos naturales renovables y de los elementos ambientales debe hacerse en forma integral, de tal modo que contribuya al desarrollo equilibrado urbano y rural. Para bienestar de la comunidad, se establecerán y conservarán, en los centros urbanos y sus alrededores, espacios cubiertos de vegetación.

#### **ARTICULO 4. ESTRATÉGIAS:**

- 1. Establecer elementos necesarios para hacer efectiva la Gestión de la Administración Pública.
- 2. Aplicación de la normatividad vigente y notificación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá del acuerdo de Esquema de Ordenamiento Territorial con su normativa y mapas respectivos.
- 3. Facilitar la toma de decisiones, para alcanzar situaciones socialmente óptimas o eficientes en el Territorio Municipal.
- 4. Generar conciencia sobre la importancia de la utilización del suelo

conforme a la función social y ecológica de la propiedad.

5. Propiciar la formación de un espíritu de pertenencia y de compromiso social, para con el patrimonio ecológico y cultural de Tabio dentro de un contexto de un Municipio Verde.
6. Generar las condiciones para que la industria de bajo impacto ambiental, se asiente en el municipio, con el fin prioritario de generar tanto recursos para el Municipio, como empleo para el ciudadano Tabiuno.
7. Desarrollar programas de mejoramiento de la vivienda campesina y urbana ya existente.
8. Crear el Banco Inmobiliario de tierras con el propósito de dotar al Municipio de un instrumento para manejar proyectos, lograr el bienestar y mejorar la calidad de vida de la comunidad, a través de un equilibrio entre el uso y la conservación de los suelos, dentro de un contexto de sostenibilidad.
9. Realizar las gestiones pertinentes para lograr satisfacer las necesidades de servicios públicos domiciliarios en el marco de acciones locales, regionales, departamentales y nacionales.
10. Concertación permanente con las comunidades y autoridades locales asentadas dentro de la jurisdicción para el desarrollo de programas y proyectos de interés local, provincial y regional.
11. Comunicación permanente con las instituciones involucradas en los temas del medio ambiente, planificación y desarrollo regional para efectos de las negociaciones requeridas.
12. Gestión permanente con instituciones públicas o privadas, nacionales o internacionales, que brinden la posibilidad de financiar o cofinanciar los programas y proyectos de implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial en el Municipio de Tabio.
13. Promover la conformación de un espacio urbano y rural congruente con la ubicación estratégica de los municipios de Tenjo, Cajicá, Zipaquirá, Chía y

Subachoque y propiciar su desarrollo armónico, coordinado y controlado.

## CAPITULO II

### CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

**ARTÍCULO 5. CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 30, 31, 32, 33 y 35 de la ley 388 de 1.997, el suelo del Municipio se clasifica en Urbano, de Expansión Suburbana, Rural y suelos de Protección.

**ARTÍCULO 6. DEL SUELO URBANO:** Se denomina Suelo Urbano, aquellos espacios poblados que presentan mayor densificación del uso y cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto, y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.

Estos espacios requieren de una organización específica con miras a la eficiencia en la prestación de los servicios sociales y domiciliarios, la vialidad y el equipamiento, bajo condiciones económicas y sociales favorables, al igual que para la regulación del uso y manejo del espacio público y del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural.

**ARTÍCULO 7.** Los Suelos Urbanos se identifican en dos sectores:

- **1 AREA URBANA CENTRAL:** Constituida por la cabecera Municipal y sus desarrollos internos.
- **2 AREA DE CENTROS POBLADOS:** Constituida por EL PENCIL y PARCELACION TERMALES.

**ARTÍCULO 8. PERIMETRO URBANO,** es la línea que separa las zonas urbanas del área rural, los suelos que aquí se determinan como Urbanos corresponden a los señalados en el mapa Clasificación del Suelo del Municipio de Tabio y se delimitan bajo las siguientes coordenadas:

CONCEJO MUNICIPAL TABIO

N 04( 55´ 01.2´´  
N 04(55´ 12. 4´´  
N 04( 55´ 24.8´´  
N 04( 55´ 15.9 ´´  
N 04( 54´ 57.5´´

19

N 04(55´ 17.1  
N 04( 55´ 21.1 ´´  
N 04( 55´ 14.7´´  
N 04( 54´ 53.5´´  
N 04(55´ 21.2´´  
N 04( 55´ 21.3 ´´  
N 04( 55´ 11.1´´  
N 04( 54´ 59.2´´  
N 04( 55´ 23.3´´  
N 04( 55´ 18.7´´  
N 04( 55´ 07.7´´  
N 04( 55´ 02.5´´  
N 04( 55´ 25.1´´  
N 04( 55´ 18.9´´  
N 04( 55´ 04.4´´

N 04(

N 04( 55´ 23.1´´  
N 04( 55´ 19.8´´  
N 04(55´ 16.0´´  
N 04( 55´ 06.4´´  
N 04( 55´ 24.6 ´´  
N 04( 55´ 21.6´´  
N 04(55´ 17.3´´  
N 04( 55´ 07.7´´  
N 04( 55´ 23.7´´  
N 04( 55´ 26.3´´  
N 04( 55´ 15.2´´  
N 04( 55´ 08.5´´  
N 04( 55´ 24.1 ´´  
N 04( 55´ 28.1´´  
N 04( 55´ 19.5´´  
N 04( 55´ 14.0´´

N 04( 55´ 23.1´´  
N 04( 55´ 22.0 ´´  
N 04( 55´ 24.5´´  
N 04( 55´ 14.4´´  
N 04( 55´ 24.2´´  
N 04( 55´ 19.9´´  
N 04( 55´ 24.5´´  
N 04( 55´ 11.4´  
N 04( 55´ 24.2´´  
N 04( 55´ 16.7 ´´  
N 04( 55´ 12.9´´

**PARAGRAFO:** La oficina de Planeación en el término de dos (2) meses contados a partir de la adopción del E.O.T. presentará al Honorable Concejo Municipal, el proyecto de delineamiento del área urbana con sus respectivas coordenadas, planos anteriormente indicados, cartografías, cédulas catastrales y mapas correspondientes.

**ARTÍCULO 9: CENTROS POBLADOS:** se definen como centros poblados, dentro del Municipio de Tabio, las áreas denominadas El PENCIL Y PARCELACIÓN TERMALES.

**ARTICULO 10. CENTRO POBLADO EL PENCIL.** Declarase como centro poblado el área denominada EL PENCIL, ubicada en vereda Salitre. Esta será objeto de actuación urbanística mediante la figura de Plan Parcial, que elaborará la administración Municipal.

**ARTICULO 11. CENTRO POBLADO PARCELACIÓN TERMALES.** Declarase como centro poblado el área denominada PARCELACIÓN TERMALES, ubicada en vereda de Juaica. Este será objeto de actuación urbanística mediante la figura de Plan Parcial.

**ARTICULO 12. PLANES PARCIALES CENTROS POBLADOS:** Las áreas declaradas como zonas urbanas en los artículos anteriores serán objeto de actuación urbanística bajo la figura de un plan parcial, los cuales deberán ser entregados a la CAR, dentro de un plazo de 24 meses transcurridos a partir de la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**PARAGRAFO 1.** Cada plan deberá contener entre otros los siguientes parámetros técnicos:

1. Criterios arquitectónicos y de espacio público
2. Delimitación del área en coordenadas planas con su respectiva zona de amortiguación (mínimo 20 Mts).
3. Alternativas de servicios públicos.
4. Rediseño de la infraestructura existente si es del caso.
5. Zona ambiental igual a zona de amortiguación.
6. Reglamentación de construcciones.
7. Areas de amenazas y riesgos.
8. Estudio socioeconómico.
9. Espacio público.
10. Impacto ambiental.
11. Zona ambiental.

**PARAGRAFO 2.** El área de amortiguación se define en la faja de terreno de 20 metros a partir del límite de los polígonos según coordenadas de cada uno de los centros poblados.

El uso del área de amortiguación será exclusivamente revegetación con especies nativas ornamentales.

**PARAGRAFO 3:** Que Las zonas afectadas serán concertadas con el Municipio los propietarios y la personería para establecer las condiciones dentro de los términos de ley los cuales rigen el plan parcial.

**PARAGRAFO 4.** La afectación con plusvalía por mayor valor al darse el cambio de uso de rural a urbano, la determinará la Oficina de Planeación Municipal de acuerdo a los preceptos expresados en la ley 388 de 1.997 y los artículos 73 al 90, en concordancia con el anexo de la plusvalía que hace parte integral de este acuerdo.

**ARTICULO 13:** Facultase al Alcalde para contratar mediante endeudamiento si fuere el caso, de acuerdo a la Ley 80 de 1.993 y disposiciones vigentes, los estudios técnicos a que se refiere el artículo anterior, y los demás que se requieran, una vez sea aprobado el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 14: DEL SUELO SUBURBANO:** Constituye esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en la 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 auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

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

**PARAGRAFO 1:** Solo podrá desarrollarse esta zona, bajo la figura de plan parcial en concordancia con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997.

El Plan parcial puede ser elaborado por el Municipio o propuesto ante este para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que se señalan.

1. Estudio detallada de la disponibilidad del agua para el desarrollo suburbano.
2. Estudio de alternativas para el manejo de vertimientos líquidos.

3. Determinación del sistema vial con respecto a la malla vial del Municipio.
4. Indices de ocupación y construcción de conformidad con el acuerdo 16 de 1998 de la CAR.
5. Diseños paisajísticos, aislamientos y manejo de las áreas aferentes a las cercas del centro poblado del Pencil.

**PARAGRAFO 3:** La oficina de Planeación en el término de dos (2) meses contados a partir de la adopción del E.O.T., presentará al Honorable Concejo Municipal, el proyecto de delimitación del área suburbana con sus respectivas coordenadas, planos anteriormente indicados, cartografías, cédulas catastrales y mapas correspondientes.

**ARTICULO 15: DEL SUELO RURAL:** El Suelo Rural corresponde al espacio territorial no apto para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por destinación a usos agropecuarios, forestales, de conservación y protección de recursos naturales (excepcionalmente de explotación) y actividades análogas. El Suelo Rural se registra en el mapa de zonificación rural para el Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 16: SUELO DE PROTECCION:** Constituido por las zonas y áreas de terrenos, localizadas dentro de cualquiera de las clases establecidas en los artículos anteriores que, por sus características geográficas, biológicas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para provisión de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos tienen restringida la posibilidad de desarrollarse y requieren en consecuencia de la prohibición y/o condicionamiento en su uso y desarrollo.

**ARTICULO 17: CATEGORIAS DE ACTIVIDADES:** Los suelos del Municipio de Tabio, de acuerdo a los usos previstos en la zonificación, tendrán cuatro categorías así:

1. Uso Principal
2. Usos Compatibles
3. Usos Condicionado
4. Usos Prohibidos

**Uso Principal** es aquel deseable y predominante, que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas, desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

**El Uso Compatible** es aquel que, sin ser necesario para el desarrollo del uso principal, no se opone y puede coexistir con él, al tiempo que concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.

**El Uso Condicionado** es aquel que presenta algún grado de incompatibilidad con el uso principal

**PARAGRAFO:** Al aplicar las disposiciones sobre uso que se establecen en el presente Acuerdo deberá tenerse en cuenta que, todo Uso que no aparezca expresamente relacionado como principal, compatible o condicionado en una zona, o sector, se entenderá como Uso Prohibido.

### **CAPITULO III**

#### **DE LAS AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES**

**ARTICULO 18. DEFINICIÓN:** denominase para efectos de este acuerdo Areas de Amenazas y Riesgos Naturales como aquellas que presentan en acto o en potencia un peligro para los habitantes del Municipio asentados en ellas, causadas por fenómenos naturales y por efectos catastróficos de la acción del hombre en forma accidental, que requieren por ello atención de los organismos del Estado y de otras entidades de carácter humanitario o de servicio social. Dichas zonas están registradas en el Mapa de Susceptibilidad a los movimientos en masa. (ver mapa):

**ARTICULO 19. CLASIFICACION:** Las áreas de amenazas y riesgos Naturales así definidas en el Municipio de Tabio se clasifican, según su origen así:

**1. Areas de Amenazas por Condiciones Geotécnicas del Suelo:** Correspondientes a los suelos afectados por las siguientes condiciones específicas:

- Por expansión y contracción de arcillas;
- Por sismicidad media (todo el municipio de Tabio). Ver mapa estructural geológico regional).
- Las áreas con pendiente mayores al 50%

**2. Areas de Amenaza por inundación:** Localizadas dentro del área Urbana, Rural, en inmediaciones de los ríos, quebradas, existentes en Tabio.

**PARAGRAFO :** En un plazo de seis meses contados a partir de la aprobación del EOT, el municipio de conformidad al artículo 58 de la Ley 388/97 hará las gestiones pertinentes para que la autoridad ambiental competente haga cumplir las providencias emitidas con el fin de darle un adecuado tratamiento al pit de explotación minera del señor CAMILO DE NARVAEZ, ubicado en la vereda de Centro Santa Barbara, con el fin de minimizar el riesgo que este pueda presentar para la población circundante.

**ARTICULO 20. ESTUDIOS DE AMENAZA.** Las condiciones topográficas, climáticas y geológicas del municipio exigen, para efecto de proteger la vida y bienes de sus habitantes, la ejecución de un estudio, en el mediano plazo, de riesgos por deslizamiento de masas de suelo (sustrato, ingenieril y pedológico) El estudio deberá ejecutarse teniendo como premisas de desarrollo al componente geomorfológico como base de definición de la dinámica actual y el componente geotécnico como factor de corrección y control. El INGEOMINAS y La CAR deberán otorgar su visto bueno al momento de la formulación y luego de la ejecución. La implementación del estudio deberá ejecutarse inmediatamente después de la aprobación del estudio, por parte de los organismos antes citados.

**PARÁGRAFO:** En un termino de 2 años la administración hará los estudios pertinentes y realizará la gestión necesaria para la realización y ejecución del mismo.

**ARTICULO 21.** Con la misma intencionalidad del articulo anterior se deberá efectuar un estudio de riesgos biológicos en el corto plazo (dos años), encaminado a definir la amenaza, la vulnerabilidad y el riesgo de los agentes biológicos clasificados como "plagas agrícolas, plagas ganaderas", y agentes epidemiológicos patógenos relacionados con la salud humana. El anterior

estudio deberá ser desarrollado por la UMATA y la Oficina de Saneamiento Básico. La CAR, El ICA, El Ministerio de Salud y la Gobernación para efectos de control y asesoramiento deberán otorgar su visto bueno en la formulación y luego en la implementación de las medidas de corrección y control. Estas medidas de control y corrección deberán ser Implementadas por la Umata y la Oficina de Saneamiento Básico como mínimo durante los seis años siguientes.

**ARTICULO 22.** Complementando la intencionalidad expuesta en el artículo anterior se deberán efectuar los siguientes estudios de riesgo encaminados a definir la amenaza en el Municipio: Niveles ceránicos, Sísmica, Vientos, Erosión, Inundación e Incendios. La CAR, La Gobernación y los diferentes entes gubernamentales relacionados deberán otorgar su visto bueno en la formulación y luego en la implementación de las medidas de corrección y control. (Ver anexo cuadro planes parciales).

**ARTICULO 23. HABILITACIÓN CLOPAD:** A partir de la aprobación del EOT la administración municipal habilitará y dotará al Comité Local para la Prevención y Atención de Emergencias y Desastres (CLOPAD), en concordancia con la Oficina para la Prevención de Amenazas y Desastres del Departamento de Cundinamarca y dentro del contexto normativo vigente y de política Nacional actual.

**PARAGRAFO 1:** EL CLOPAD recibirá la información técnica existente través de la Oficina de Asuntos Ambientales del Municipio.

**PARÁGRAFO 2:** La Administración Municipal y el Comité Local de Prevención y Atención de Emergencias y Desastres deberá, a partir de la aprobación del presente acuerdo de EOT, mantener continuamente informada a la comunidad en riesgo sobre el estado del mismo.

**PARÁGRAFO 3.** Para Los centros poblados EL PENCIL Y PARCELACION TERMALES el área de riesgo se determinará de acuerdo a lo definido en su respectivo plan parcial. (Ver anexo cuadro planes parciales).

## CAPITULO IV

### INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMENTOS COLECTIVOS

## 1. SISTEMA VIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 24:** El sistema vial Municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del Municipio, hacen parte de éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

**ARTICULO 25:** El Sistema Vial Municipal está conformado por el sistema vial y el sistema de transporte.

**ARTÍCULO 26. ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL:** El sistema vial del Municipio de Tabio está constituido por dos tipos de vías: carreteras troncales o arterias y locales.

Las vías troncales son:

Carretera Tabio - Cajicá

Carretera Tabio - Tenjo

Carretera Tabio - Zipaquirá

Carretera Tabio - Chía

Carretera Tabio - Subachoque

Carretera (Variante) Torrobarroso - pasando por la Hacienda la Holanda hasta el límite con la vía a Tenjo (Vereda Poveda)

Las vías locales están constituidas por la totalidad del sistema actual de vías urbanas y las carreteras veredales del municipio y por las que en el futuro se construyan. Las nuevas vías veredales deberán tener un ancho mínimo de seis metros de calzada y una berma o ciclo ruta que posibilite el tránsito de bicicletas sin riesgo en consideración al hecho de ser este el medio más comúnmente empleado por la población rural.

Las vías locales de la zona rural son:

Camino de Carrón

Camino del Santuario

Camino del Mohán

Camino Chicú - Poveda

Camino Chicú - Carrón

Camino Los Andes - Lourdes  
Camino La Aurora - Lourdes  
Camino Las Vegas - Salitre  
Camino La República - El Salvio  
Camino Tabio - Río frío Occidental  
Camino a Llanogrande  
Camino Salitre Alto  
Camino Parcelación Termales  
Camino San Cayetano  
Camino Cuatro Esquinas - La Palma  
Camino La Boba  
Camino La Playa  
Vía San Jorge  
Camino Minas de Carbón  
Camino Carretera de los Herrera  
Camino Cuatro Esquinas - Los Quiroga  
Camino Tejas Verdes  
Camino Super Rosas  
Camino Gorrolibre  
Camino a los Esquinas  
Camino de Roberto  
Camino a Santillana  
Camino Potrerillos  
Camino Los Pulido  
Camino Los Castro  
Camino Llano Grande a Río Frío Occidental  
Camino De la Capilla de Lourdes a la Hacienda la Holanda vereda Palo Verde.  
Camino Juaica - David Cañón y demás caminos veredales existentes y los proyectados.

**ARTÍCULO 27. EL SISTEMA DE TRANSPORTE.** El transporte íter - municipal o regional estará asegurado por las vías troncales, como quedaron descritas en el artículo anterior. El transporte íter - veredal será servido por el sistema de vías locales rurales o veredales.

**ARTÍCULO 28. PLAN VIAL ARTERIAL Y DE TRANSPORTE PÚBLICO:** El plan vial arterial y de transporte público estará constituido por los siguientes programas y/u obras principales:

1. Mantenimiento de vías veredales y troncales.
2. Pavimentación de algunos trayectos vías veredales.
3. Ampliación y/o pavimentación de algunos trayectos de vías veredales y troncales.
4. Consolidación, ampliación y reglamentación de la Carretera (Variante) Torrobarroso - pasando por la Hacienda la Holanda hasta el límite con la vía a Tenjo (Vereda Poveda.)
5. Ampliación vía entrada al casco urbano y construcción de andenes.
6. Pavimentación vía Paloverde - Lourdes
7. Pavimentación carretera veredal Cuatro Esquinas - El Bote - Río Frío Occidental hasta el hornillo.
8. Pavimentación vía calamar - Quebradahonda Rio frío Oriental.

**ARTICULO 29:** Las obras correspondientes al Plan Vial podrán ser adelantadas por el Municipio y su costo se podrá recuperar por el sistema de valorización, de acuerdo al estatuto de valorización vigente.

**PARAGRAFO:** La construcción y/o pavimentación de las vías que no pertenecen al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y/o por la comunidad previo acuerdo con los vecinos y su costo también podrá ser objeto de recuperación por el sistema de valorización, que se establecerá para el caso.

**ARTÍCULO 30: Afectaciones por reserva vial y de transporte.** Las franjas y áreas requeridas para la construcción de nuevas vías rurales, urbanas y en suelos de expansión suburbana, serán determinadas por el municipio, conforme a los diseños definitivos y quedarán afectadas como zonas de reserva vial. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo.

**ARTÍCULO 31:** Las obras correspondientes al Plan Vial podrán ser adelantadas por el municipio y su costo se podrá recuperar por el sistema de valorización, de acuerdo al estatuto de valorización vigente.

**PARAGRAFO:** La construcción y/o pavimentación de las vías que no pertenecen al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y/o por la comunidad previo acuerdo con los vecinos y su costo también podrá ser objeto de recuperación por el sistema de valorización, que se establecerá para el caso.

**ARTICULO 32:** La Oficina de Planeación realizará los estudios y las obras que sean necesarias para que las vías existentes y las proyectadas contemplen en su diseño, la zona peatonal y la zona para ciclovías ó ciclorutas.

## **2.EL SISTEMA DE LOS SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES**

**ARTICULO 33: COMPONENTES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS:** Son componentes del sistema de servicios públicos municipales los siguientes:

1. Redes del acueducto urbano, con su sistema de tuberías de conducción, desarenadores, tanques de almacenamiento, plantas de potabilización y estructuras de control, pozos profundos, bocatomas y otros.
2. Acueductos veredales de Río Frío Oriental, La calera, el hornillo, Masatas Salitre Centro Santa Bárbara (Salibarba), Juaica Santuario y Juaica Carrón, Llano grande, salitre medio y demás acueductos veredales.
3. Redes de alcantarillado urbano, con su sistema de tuberías, pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtas y plantas de tratamiento de aguas residuales.
4. Alcantarillados de las veredas Paloverde en un sector, El Salitre otro sector y Lourdes otro sector, escuela la Cabrera tres esquinas Río frío occidental, Roberto Bautista Escuela Simón Bolívar Río frío oriental.
5. Redes de alumbrado público, con su sistema de cableado y luminarias.
6. Redes de energía eléctrica, con su sistema de líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas y subestaciones eléctricas.
7. Redes de teléfono, con su sistema de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control.

8. Sistema de aseo de calles y recolección y disposición final de residuos sólidos y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras, tales como canecas, contenedores y similares.
9. Sistema de tratamiento y disposición de los residuos sólidos urbanos y rurales del municipio.
10. Redes de gas domiciliario
11. TV por cable

La Administración Municipal garantizará la prestación de los servicios públicos, de que trata la Ley 142 de 1994 y los demás que sean necesarios para el Municipio, bien sea directamente o a través de compañías privadas especializadas y buscará dar tratamiento a la totalidad de las aguas residuales de sus zonas urbanas y de los centros poblados.

**ARTÍCULO 34: PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES DOMICILIARIOS:** El Plan de servicios públicos municipales está constituido por los siguientes programas y/u obras:

1. Los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica y telecomunicaciones, gas domiciliario para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.
2. Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.
3. La Administración Municipal presentará al Concejo en el término de 9 meses contados a partir de la aprobación del Esquema de Ordenamiento

Territorial, una propuesta técnica y de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios Públicos Municipales.

4. La Administración Municipal a través de la Oficina de Servicios Públicos y la Oficina de Planeación presentará dentro de un plazo de seis (6) meses transcurridos a partir de la aprobación del EOT al Concejo un estudio de caracterización y tendencia actual y futura de demanda del servicio de acueducto en el Municipio, así como también el levantamiento de su red, como base para la toma de decisiones al respecto.
5. Gestionar ante las autoridades correspondientes la construcción de acueductos regionales con el fin de abastecer la demanda de agua potable para los habitantes del municipio de Tabio.
6. Ampliación, adecuación y mantenimiento del suministro de agua potable a Río frío Oriental de acuerdo al estudio general de levantamiento de redes.
7. Ampliación y mejoramiento de las redes de acueducto de Río frío Oriental, Occidental de acuerdo al estudio general de levantamiento de redes,
8. Cubrimiento por parte del Municipio del servicio de acueducto de los sectores aledaños a la carretera que de Tabio conduce a Tenjo que están siendo abastecidos por Asojuaica. Previo estudio.
9. Construcción de acueductos para los asentamientos rurales, donde esto se requiera de acuerdo a los estudios pertinentes.
10. Construcción de acueducto y redes para el sector rural de Salitre alto y demás sectores rurales que requieran de este servicio de acuerdo a los estudios pertinentes.
11. Con el propósito de garantizar la calidad y el abastecimiento del recurso agua, la administración local desarrollará un proyecto en el corto plazo (3 años) para la adquisición de predios donde afloran los nacimientos de acueductos existentes en el municipio, utilizando para tal efecto el 1 % del presupuesto según legislación vigente, recursos CAR y Gobernación de Cundinamarca, otras fuentes que gestionará la administración Municipal

para zonas de conservación.

12. La Administración Municipal, La CAR, y la población de Tabio deberán garantizar la potabilización y la cantidad de las aguas del Municipio para posibilitar su desarrollo. El Municipio desarrollará un programa de potabilización del agua en el corto y mediano plazo (1-3 y 3 -6 años).
13. La Administración Municipal a través de la oficina de Servicios Públicos y la Oficina de Planeación presentará dentro de un plazo de 15 meses transcurridos a partir de la aprobación del EOT al Concejo un estudio de caracterización y tendencia actual y futura de demanda del servicio de alcantarillado del Municipio, así como también el levantamiento de su red, como base para la toma de decisiones al respecto.
14. La Administración Municipal a través de las oficinas de Servicios Públicos, y planeación presentará dentro de un plazo de 18 meses transcurridos a partir de la aprobación del EOT al Concejo el proyecto de ampliación, adecuación y separación de aguas lluvias y aguas residuales del sistema de alcantarillado Municipal.
15. Mejoramiento y construcción de las redes de alcantarillado de los centros poblados EL PENCIL Y PARCELACION TERMALES de acuerdo a lo determinado en cada uno de sus respectivos planes parciales.
16. Mejoramiento y construcción de las redes de alcantarillado de los asentamientos rurales tales como: Paloverde Chicú, Santuario, El bote, Juaica Carrón, Lourdes, Potrerillos, La Rinconada y la primavera y todos aquellos que determine el plan de manejo de estos e implementación y manejo de pozos sépticos. Este plan de manejo será presentado en un término en de veinticuatro (24) meses a partir de la adopción del E.O.T., por la oficina de Planeación, oficina de servicios públicos, la oficina de medio ambiente y la UMATA.
17. La Administración Municipal a través de las Oficinas de Servicios Públicos, y Planeación presentará dentro de un plazo de 18 meses transcurridos a partir de la aprobación del EOT al Concejo el Proyecto de adecuación, operación y mantenimiento de la laguna de oxidación para dar cubrimiento a

barrios y/o sectores cuyas aguas no llegan a la actual planta.

18. Ampliación, operación y mantenimiento de los sistemas de tratamiento de las aguas residuales de los asentamientos rurales del municipio, en un término de veinticuatro (24) meses.
19. Plan De Manejo Integral De Residuos Sólidos: La Administración Municipal a través de las Oficinas de Medio Ambiente, UMATA, Servicios Públicos y Saneamiento Básico presentarán a La CAR y al Concejo Municipal en un termino de 18 meses contados a partir de la aprobación del EOT, el Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos para el Municipio, especificando el manejo de reciclaje, lixiviados, compostaje, relleno sanitario, incineración, etc.

Una vez que el Municipio haya definido los sitios para la disposición de residuos sólidos, deberá gestionar la licencia ambiental ante La CAR y presentar el respectivo proyecto.

20. La Administración Municipal a través de las Oficinas de Servicios Públicos, Medio Ambiente, UMATA, Saneamiento Básico presentará dentro de un plazo de veinticuatro (24) meses transcurridos a partir de la aprobación del EOT al Concejo el Programa de Saneamiento Básico Municipal.
21. Ampliación y mantenimiento de las redes de energía eléctrica en la zona rural de acuerdo a los estudios pertinentes, en un término de seis (6) meses.
22. Ampliación, repotencialización y mantenimiento de las redes municipales de alumbrado público, en un término de seis (6) meses.
23. Ampliación de la cobertura del servicio telefónico en el área urbana y rural de acuerdo a estudios pertinentes, en un término de doce (12) meses.
24. La Administración Municipal a través de la Oficina de Servicios Públicos presentará al Concejo, en un termino de seis (6) meses transcurridos a partir de la aprobación del EOT, un estudio técnico para el mejoramiento de las telecomunicaciones, donde se incluyan entre otros parámetros, la competencia, listado de empresas que pueden prestar el servicio, análisis de

costos, usuarios potenciales, tecnología de punta y evaluación del servicio actual que actualmente se presta en el Municipio.

25. La Administración Municipal a través de las oficinas de Servicios Públicos, y Planeación Municipal presentará dentro de un plazo de 24 meses transcurridos a partir de la aprobación del EOT al Concejo el Proyecto de prefactibilidad y factibilidad de las líneas de entrega del gas domiciliario con sus respectivos análisis operacional, plan de contingencia y mantenimiento. El proyecto deberá considerar una proyección del servicio de por lo menos 15 años.

**ARTÍCULO 35.** Se crea en el Municipio de Tabio el Consejo Municipal de aguas que quedará integrado así: Alcalde Municipal o su representante, Jefe de Servicios Públicos o el que haga sus veces, Jefe de Asuntos Ambientales, dos representantes del Concejo Municipal, un (1) representante de cada acueducto veredal que este debidamente constituido. Su función: será de órgano consultivo de la Administración Municipal que será convocado a partir de un (1) mes de la adopción del E.O.T. y su de vigencia será de un (1) año.

**ARTÍCULO 36. AFECTACIONES POR RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS.** La Administración Municipal a través de las oficinas de Planeación, Servicios Públicos y Medio Ambiente definirán y presentarán al Concejo dentro de un plazo de 24 meses contados a partir de la aprobación del EOT las áreas de terreno que serán de uso exclusivo para la prestación de servicios públicos necesarios para garantizar la calidad de vida de la población.

En estas áreas, la administración municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

**PARAGRAFO 1:** Todas las parcelaciones, predios o construcciones, bien sean de uso residencial u otro, destinarán las áreas o franjas necesarias para la instalación y mantenimiento de las redes de servicios públicos. Cuando sea necesario, la Administración determinará y delimitará las afectaciones prediales por reservas para tales servicios y adquirirá los terrenos necesarios, de acuerdo con las normas vigentes.

**PARAGRAFO 2:** No se permitirá la construcción de viviendas, edificios o usos institucionales, comerciales o industriales, a menos quinientos metros (500) de distancia de una planta de tratamiento de aguas residuales existente o futura, la cual deberá ser manejada, con franjas de aislamiento y protección ambiental, plantadas en árboles de hoja ancha.

**PARAGRAFO 3:** No se permitirá el tendido de redes de alta tensión a distancias inferiores a 150 metros de viviendas existentes o proyectadas o viceversa.

### 3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

**ARTÍCULO 37:** Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las Plazas de Mercado, Mataderos, Cementerios, Centros institucionales, Centros de Salud, Centros educativos, Centros deportivos, Centros de asistencia Social, Puesto de Policía, Centros de Culto, Templos, atención de emergencias (Bomberos, Organismos de Socorro).

**PARAGRAFO:** Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el Plan De Desarrollo Municipal

**ARTÍCULO 38. COMPONENTES DEL SISTEMA.** Son equipamientos colectivos del Municipio de Tabio los siguientes: públicos- privados. A urbanos, B rurales.

1. Alcaldía Municipal	público
2. Casa de la Cultura	público
3. Hospital Nuestra Señora Del Carmen	público
4. Ancianato Años Dorados	público
5. Colegio Departamental José de San Martín	público
6. Colegio Gimnasio Moderno Santa Bárbara	público
7. Colegio de Primaria Camilo Torres Urbano	público
8. Jardín Departamental	público
9. Cancha Municipal	público
10. Templo parroquial de la Inmaculada Concepción	privado
11. Capilla de Santa Bárbara	privado

## CONCEJO MUNICIPAL TABIO

12. Capilla de san Antonio	privado
13. Plaza de mercado	público
14. Planta de Sacrificio Municipal	Público
15. Telecom	público
16. Comando de policía	público
17. Cementerio	privado
18. Foro Municipal	público
19. Parque Principal	público

Son equipamientos colectivos rurales de las veredas de Tabio los siguientes:

1. Colegio básico rural Simón Bolívar vereda Río Frío oriental.
2. Colegio básico rural San Isidro vereda Río Frío oriental.
3. Colegio básico rural La Cabrera vereda Río Frío occidental.
4. Colegio básico rural Divino Niño vereda Río Frío occidental.
5. Colegio básico rural Antonio Nariño vereda Río Frío occidental.
6. Colegio básico rural Carrón vereda Juaica Carrón.
7. Colegio básico rural El Salitre Alto vereda El Salitre.
8. Colegio básico rural El Salitre Bajo Bolívar vereda El Salitre.
9. Colegio básico rural Lourdes vereda Lourdes.
10. Colegio básico rural Paloverde vereda Paloverde.
11. Colegio básico rural Llanogrande vereda Río Frío occidental.
12. Colegio básico rural La Loma vereda Río Frío occidental.
13. Jardín Botánico
14. Plaza de Ferias
15. Caseta de Telecom Río Frío Occidental
16. Lote de parcelación Termales
17. Lote de Juaica Carrón
18. Predio de Salta Gatos
19. Capilla de Lourdes
20. Salones comunales veredales
21. Balneario termales
22. Unidad deportiva
23. Predios rurales de propiedad del Municipio que no se han desarrollado.

**ARTÍCULO 39. PLAN DE EQUIPAMIENTO.** El plan de equipamiento para el

Municipio de Tabio, está constituido por los siguientes programas y /u obras:

1. Terminación de la cubierta cancha Municipal, ubicado en la zona de reserva recreacional.
2. Terminación del Polideportivo Municipal.
3. Terminación del Proyecto Jardín Botánico Ecológico y Cultural
4. Salón Múltiple y aulas vereda Juaica Carrón.
5. Aulas colegio básico La Loma sector El Okal.
6. Salón Múltiple Colegio San Isidro vereda Río Frío Oriental.
7. Mantenimiento y operación de los equipamientos existentes y proyectados.
8. Adquisición y construcción casa para atención de la ciudadanía discapacitada.
9. Adquisición de un área no menor de 100 Mts mínimo cuadrados para la construcción de una Ludoteca para la niñez del Municipio.
10. Adecuación y modernización de Termales Nueva Imagen, presentando el proyecto y presupuesto en un plazo no mayor a 12 meses.
  
11. Adquisición de Terrenos para salones Múltiples: Para los Sectores de Juaica Santuario, El Pencil y demás sectores urbanos y rurales que así lo requieran.
  
12. **Reubicación Cuartel De La Policía.** La Administración Municipal a través de la Secretaria de Gobierno gestionará ante las instancias pertinentes (Dirección de la Policía, Secretaria de Gobierno Departamental, etc.) la reubicación del cuartel actual de Policía y presentará los estudios respectivos al Concejo, en un termino de 12 meses transcurridos a partir de la aprobación del EOT.
  
13. **Campo de fútbol Río Frio occidental.** La administración Municipal a través de la Oficina de Planeación, INDERTAB hará el estudio de factibilidad para la construcción de este campo deportivo; plazo seis (6) meses.
  
14. **Centro Turístico Termales.** La consolidación, ampliación y proyección a nivel regional de este centro turístico será un propósito Municipal, razón por la cual se insertará en todos los programas y propuestas turísticas regionales y nacionales promovidas en diferentes instancias y niveles.
  
15. **Agroturismo y Ecoturismo.** La Administración Municipal a través de las

Oficinas de Planeación, Medio Ambiente y Servicios Públicos presentaran en un termino entre 24 y 36 meses contados a partir de la aprobación del EOT, un Plan de Acción tendiente al Apoyo y Fomento del Agroturismo y el Ecoturismo en el Municipio en concordancia con las políticas Regionales y Nacionales.

**Comentario:**  PÁGINA \#  
"Página: '#'  
" Página: 26  
 Se sacaron las empresas privadas por inconveniente.

16. **Plaza De Mercado.** La Administración Municipal a través de la Oficina de Planeación y la oficina de Servicios Públicos presentará al Concejo en un termino de **12** meses contados a partir de la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial un estudio de factibilidad para el traslado de la actual plaza de mercado y allí se deberá establecer la ubicación de los expendios de carne.

17. **Coliseo Cubierto.** La Administración Municipal a través de la Oficina de Planeación y la Oficina de Servicios Públicos presentará al Concejo en un termino de 6 meses contados a partir de la aprobación del EOT un plan de Acción para la terminación del Coliseo Cubierto.

18. **Planta de Sacrificio Municipal.** La administración Municipal a través de las Oficinas de planeación y oficinas de Servicios Públicos presentarán al Concejo y a la CAR en un termino de 6 meses contados a partir de la aprobación del EOT un Plan de Manejo Ambiental para el matadero Municipal.

**Comentario:**  PÁGINA \#  
"Página: '#'  
" Página: 27  
 Me parece que la decisión importante es el área de perímetro sanitario que se debe declarar alrededor del matadero. Lo del plan de manejo es competencia de la CAR y ya lo debe tener para poder funcionar.

19. **Parque De Niños.** La administración Municipal a través de la Oficina de Planeación presentará al Concejo en un termino de 9 meses contados a partir de la aprobación del EOT, un a propuesta de factibilidad para la construcción de parques para niños en el Municipio de Tabio en los sectores urbanos y rurales.

20. **Sede Universidad.** La administración Municipal a través de la Oficina de Planeación y la Oficina de Medio Ambiente presentará al Concejo en un termino de doce (12) meses contados a partir de la adopción del EOT, una propuesta de factibilidad para la ubicación de una sede Universitaria que contribuya al desarrollo y al bienestar de la comunidad dentro de la visión sostenible de Municipio verde, agropecuario, industrial, turístico y de servicios.

Se propone la zona de la Hacienda Sabazynda ubicada dentro del corredor vial propuesto por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

21. **Ampliación Casa De Gobierno.** La Administración Municipal a través de la Oficina de Planeación y la oficina de Servicios Públicos presentará al Concejo, en un termino de 6 meses contados a partir de la aprobación del EOT, un estudio de factibilidad para la ampliación de la Casa de Gobierno. En la propuesta expresada en el inciso anterior se considera, si fuere necesario, la compra de predios aledaños.

22. La administración Municipal destinará un espacio para la sede de Bomberos del Municipio, gestionará dichos recursos para la creación de dicha sede.

## TITULO II

### COMPONENTE URBANO

#### POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

**ARTICULO 40. CRECIMIENTO URBANO:** El crecimiento y desarrollo urbano en el Municipio de Tabio estará condicionado a la adecuada planificación de los usos del suelo y oferta de infraestructura física y de equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos, prevención de desastres y el sistema vial que garanticen la calidad de vida de la población.

**ARTICULO 41. ZONIFICACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS:** Es la división de las áreas urbanas del territorio del Municipio de Tabio con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos. Ver mapa de zonificación urbana.

Zona múltiple central son zonas que por sus características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana constituyen sectores de atracción dentro de la actividad cotidiana y por tanto presentan una mezcla de

diferentes usos, con procedimiento de algunos de ellos especialmente el comercial.

1. **ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE CENTRAL ZAMC:** Son zonas que por las características del proceso urbano y por su localización dentro de zona urbana constituyen sectores de atracción dentro de la actividad citadina y por lo tanto presentan una mezcla de diferentes usos con predominio de alguno de ellos especialmente el comercial.

- a. La carrera Tercera desde la diagonal 7 hasta la calle primera.
- b. La Diagonal 7 desde la carrera Tercera hasta la calle Octava, y
- c. La Calle 7 desde la carrera Tercera por la vía que conduce al Centro Turístico Termales hasta la carrera Sexta.
- d. La carrera segunda desde la calle cuarta hasta la diagonal séptima
- e. Carrera 1 desde la diagonal 7 a la Calle 1.
- f. Calle 1 desde la Carrera 1 y carrera 3

2. **ZONA INSTITUCIONAL ZIA:** Son aquellas áreas inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad, estos servicios son básicamente.

- a. Asistenciales o de salud
- b. Educativos
- c. Administrativos
- d. Culturales
- e. De seguridad
- f. De culto
- g. Públicos

Palacio Municipal, Notarías, Casa de la Cultura, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Hospital Nuestra Señora del Carmen, Colegio Camilo Torres, Colegio Departamental José de San Martín, Zona del Coliseo deportivo y otros.

3. **ZONA RESIDENCIAL MIXTA: 2RM** corresponde a las áreas destinadas a la construcción de vivienda ó lugares de habitación de los residentes urbanos así como los establecimientos compatibles con su uso por su bajo impacto ambiental, social y urbanístico.

**PARÁGRAFO.** Para los Centros poblados EL PENCIL y PARCELACION TERMALES el área urbana tanto de actividad múltiple central como, la zona institucional, estarán sujetas a lo definido en cada uno de sus Planes Parciales.

**ARTÍCULO 42. BANCO INMOBILIARIO DE TIERRAS:** Crease el Banco Inmobiliario de Tierras con el propósito de dotar al Municipio de Tabio de un instrumento para manejar transacciones, tomar decisiones y desarrollar proyectos con bienes inmuebles que de una u otra manera generan un efecto sobre el bienestar y la calidad de vida de la comunidad. Lográndose así un equilibrio entre el uso y la conservación de los suelos, dentro de un contexto de sostenibilidad.

**ARTICULO 43:** El Municipio de Tabio adelantará programas de mejoramiento de vivienda existentes, que por sus condiciones así lo requieran, creándose el fondo de mejoramiento de vivienda.

**PARAGRAFO:** Las acciones de mejoramiento de vivienda estipuladas en el Artículo anterior se planificarán y desarrollarán mediante acuerdo del Concejo Municipal por iniciativa de la Administración Municipal previo estudio socioeconómico de la comunidad a beneficiar, en consonancia con las políticas regionales y nacionales para tal efecto y dentro de lo expresado en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

**ARTICULO 44. ZONA DE AMENAZA EN AREA URBANA CENTRAL:** Corresponde al área de ronda del Río Chicú, actualmente ocupada con asentamientos humanos y con algún grado de susceptibilidad a la inundación.

**Comentario:**  PÁGINA \#  
"Página: '#'  
" Página: 30  
 No es cierto hay que modificar.

**PARÁGRAFO 1.** La Administración Municipal deberá a la adopción del presente

acuerdo de EOT, reestructurar, activar, y dotar efectivamente el comité local de prevención y atención de emergencias y desastres, en concordancia con la Oficina para la Prevención de Amenazas y desastres del Departamento de Cundinamarca y dentro del contexto normativo vigente y de política Nacional actual.

**PARAGRAFO 2:** Solicítese a la oficina de Planeación ordenar en el término de seis (6) meses un análisis de la estabilidad estructural del Templo Parroquial de la Inmaculada Concepción de Tabio (que el estudio sea elaborado por especialistas o por una empresa de consultoría).

**ARTÍCULO 45. ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL URBANA:** Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como la ronda del río Chicú, la quebrada Tincé, acequias adyacentes a casco urbano y bosques nativos circundantes, parques, jardín botánico, zona de recreación y descanso.

**ARTÍCULO 46. ZONA DE CONSERVACION HISTÓRICA, URBANÍSTICA, ARQUITECTÓNICA, Y CULTURAL.** Son aquellas áreas que incluyen las construcciones y espacios públicos que por su valor histórico, arquitectónico y/o urbanístico, ameritan ser conservadas y declaradas como Patrimonio Cultural del municipio estas edificaciones deberán conservar su estilo arquitectónico. La Alcaldía a través de la oficina de Planeación presentará en el término de seis (6) meses al Concejo Municipal el proyecto del plan conservación arquitectónica, urbanística y cultural de las zonas urbanas y rurales bajo los parámetros que dictan la Ley 397/97 y demás normas concordantes.

**PARAGRAFO:** Crease el comité de Ornato y Conservación, y facúltese al señor Alcalde para su integración, como ente asesor y consultor de la oficina de planeación.

## 2. EL ESPACIO PUBLICO

**ARTICULO 47:** Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados,

destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, de acuerdo a lo señalado en el artículo 5° del Decreto 1504/98.

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

Se establece como espacio público para efectos de este acuerdo entre otros los siguientes aspectos:

**Usos de dominio público construidos:**

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

**Usos de Dominio Privado**

- Areas representativas de dominio privado
- Areas para la conservación de bienes privados de interés público.

**ARTICULO 48:** Los bienes de uso público en el espacio público de las áreas urbanas y rurales no podrán ser variados sino por El Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde y la comunidad.

**PARAGRAFO:** Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTICULO 49:** El Municipio podrá contratar, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales, la administración contratará con entidades privadas el mantenimiento de los bienes anteriores.

**ARTICULO 50:** La Alcaldía Municipal a través de la oficina de planeación y la Oficina de Asuntos Ambientales presentará al Concejo, en el término de un (1) año transcurrido a partir de la adopción del EOT, un plan de acción para la conservación, el rescate y la consolidación del espacio público, y la reglamentación para evitar la contaminación auditiva dentro del Municipio, de conformidad a las normas legales pertinentes.

**PARAGRAFO:** La Oficina de Planeación Municipal presentará en el término de un año a partir de la aprobación del EOT, un plan para el manejo de zonas de parqueo y vías, incluyendo a demás los criterios para unificar los andenes existentes y los proyectados.

**ARTICULO 51. DE LAS VALLAS, AVISOS, PASACALLES Y MURALES ARTISTICOS:** Según lo reglamentado por la Ley 140 de 1994.

Los avisos publicitarios de establecimiento comerciales deberán unificarse mediante un proyecto urbano paisajístico y estético que diseñará la alcaldía municipal conjuntamente con los interesados comerciantes, así como con el comité de control y vigilancia de planeación si lo hubiere. Los avisos existentes deberán desmontarse en un tiempo máximo de un año contado a partir de la fecha de vigencia del presente acuerdo. La Oficina de Planeación con suficiente anticipación comunicara a los dueños de estos avisos comerciales la imposibilidad de autorizar su permanencia dentro del territorio de Tabio.

Los avisos en la Zona Histórica se deberán elaborar sobre los siguientes materiales: madera, cerámica, piedra o en hierro forjado.

De ninguna manera los avisos publicitarios ubicados sobre los locales comerciales en zona residencial o en la zona urbana podrán ser luminosos intermitentes ni podrán ser dibujados directamente sobre la pared.

Los avisos de identificación de empresas, edificios, industrias construcciones residenciales, se concebirán de acuerdo a las características arquitectónicas de las mismas construcciones y requerirán del correspondiente proyecto paisajístico. Se cumplirán así mismo las disposiciones referentes a los avisos comerciales.

Los avisos de carácter político deberán ser autorizados por el Alcalde Municipal de acuerdo a las disposiciones vigentes, previa petición escrita de los grupos políticos interesados. La petición deberá indicar claramente el sitio de ubicación, el mensaje, cantidad y dimensión del aviso los cuales no podrán contener mas de siete (7) palabras. Y los candidatos deberán garantizar que la organización de su campaña retirara tres días hábiles después de las elecciones estos avisos políticos.

**ARTICULO 52. Las siguientes son las reglas mínimas para la colocación de avisos:**

1. No se podrá colocar publicidad en los muros de las iglesias, monumentos y edificios públicos. Solo la placa de identificación se permitirá en los edificios públicos.
2. No se permite colocar avisos ni grandes ni pequeños en arboles salvo para criterio de identificación didáctica, postes, antejardines, andenes, calzadas, separadores, zonas de carretera y verdes, ni fuera del paramento de la construcción. Tampoco se puede colocar cualquier otro objeto que obstaculice el tránsito de peatones como maniqués, mercancías, juegos electrónicos, expendios de alimentos y mercancías o similares.

**ARTICULO 53: PANCARTAS PASAVIAS:** La colocación de pancartas o pasavías solo se autorizan para anunciar actividades de carácter extraordinario, cívico, cultural, deportivo, institucional o político, y deberán ser retirados en un plazo no mayor a treinta (30) días contados a partir de su instalación.

**PARAGRAFO 1:** Se prohíbe la colocación de pasavías en colores fosforescentes o de cualquier otro aviso que pueda confundir a los automovilistas.

**PARAGRAFO 2.** Para la colocación de pasacalles y pancartas se deberá contar con autorización previa de la Oficina de Planeación Municipal

**ARTICULO 54. FRESCOS ARTISTICOS:** Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo se entiende por frescos artísticos aquellas pinturas con valor artístico y cultural para la decoración de culatas y cerramientos; estas pinturas deben ser efectuadas directamente sobre el muro. Los frescos deben ser producidos y aprobados por un artista calificado, deberán exaltar de manera especial los valores culturales universales, nacionales o municipales. No se autorizarán los frescos que se estampen en serie, para uso comercial o para campañas publicitarias o políticas.

**PARAGRAFO:** Para la ejecución de los frescos artísticos se requerirán el permiso otorgado por la Oficina de Planeación Municipal y el Instituto Municipal de Cultura. Este será concedido siempre y cuando cumpla con los requerimientos mencionados en el artículo anterior.

### **3. EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

**ARTICULO 55: NORMAS GENERALES SOBRE VIAS:** El dimensionamiento de las vías y características de las mismas para el Municipio de Tabio son:

#### **1. - Tipos de Vías**

Vías Arterias o vías principales del Plan Vial que incluyen las vías V-3R y V-6.

Vías Locales que correspondan a las vías V-6, V-7 y V-8, V - 9

#### **2. - Anchos limites de las Vías Arterias**

Los anchos limites de las Vías arterias serán los siguientes:

Vías Tipo V-3 de 18.0 Mts.

Vías Tipo V-6 de 16.0 Mts.

**3. -Ancho Límites de las vías Locales**

Vías V-6	16.00	Vía urbana
Vías V-7	13.00	Vía urbana
Vías V-8	10 .00	Vía urbana
Vías V-9	8 .00	Vía peatonal únicamente

**4. - Las secciones de vías**

**Vías V-3R**

Andenes:	3.00 Mts (zona dura 2.00 Mts y zona verde 1.00 Mts) a cada lado
Calzada vehicular:	12.00 Mts

**Vías V-6**

a.- Andenes:	3.00 Mts (zona dura 2.0 Mts y zona verde 1.0 Mts)
Calzada vehicular	9.00 Mts
b.- Andenes:	1.50 Mts (zona dura 1.00 Mts y zona verde 0.50 Mts)
Calzada vehicular	7.00 Mts

**Vías V-7:**

a.- Zonas verdes laterales:	0.50 Mts (Una a cada lado)
Zonas Duras Anden:	2.50 Mts (Una a cada lado)
Calzada:	7.00 Mts.
b.- Zonas Verdes Laterales:	0.80 Mts (Una a cada lado)
Zonas Duras Anden:	2.20 Mts
Calzada	7.00 Mts

**Vías V-8:**

Zonas Dura Anden: 2.00 Mts (Una a cada lado)  
Calzada Central: 6.00 Mts

**Vías V - 9:**

Anden: 2.50 Mts (uno a cada lado)  
Zona dura central 3.00 Mts

**PARÁGRAFO. ANTEJARDINES:** - Para proyectos de vivienda, los antejardines sobre vías V-3R, serán de diez (10) metros; sobre las vías V-6, de cinco (5) metros; y sobre las demás vías será de tres (3) metros. Para los proyectos comerciales afines, los antejardines serán parte integral del andén y/o espacio público, con el fin de dotar de espacios urbanos adecuados y diseñados para complementar la actividad urbana y servir de soporte para el encuentro ciudadano. En ningún caso estos espacios podrán ser utilizados para actividades comerciales o afines.

1. En misceláneas y supermercados: Un (1) espacio de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada doscientos (200) metros de construcción o fracción.
2. En locales comerciales: Un espacio de ocho (8) por tres (3) metros por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de construcción o fracción.

**ARTICULO 56: ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL**

El sistema vial de la cabecera municipal de Tabio está clasificado teniendo en cuenta el origen, rumbo y categoría de las vías existentes y proyectadas, que hacen parte del presente Esquema de Ordenamiento Territorial y a la siguiente descripción:

**1. VIAS ARTERIAS**

**Vías Tipo V-3R**

CAJICÁ - TABIO

Comienza al suroccidente de Cajicá y sigue hasta encontrar el casco urbano del Municipio de Tabio a la intersección de la carrera 1ª.

**TABIO - TENJO**

Parte de la Calle 1ª hacia el sur hasta los límites con el municipio de TENJO.

***CAJICA - TABIO - TENJO***

Parte de Torrobarroso pasa por la hacienda la Holanda y termina en el límite con Tenjo (Vereda Poveda), considerada esta como la variante del municipio.

**VÍAS TIPO V-6**

**TABIO - CHÍA**

Esta vía partirá en la intersección de la carrera 1ª con Calle 4ª tomando rumbo al oriente hasta los límites con el Municipio de CHÍA.

**TABIO - SUBACHOQUE**

Parte de la intersección de la Carrera 4ª con Calle 9ª. En dirección al occidente hasta límites con el Municipio de SUBACHOQUE.

**CARRERA 3ª AVENIDA EUGENIO CELIS.**

Comprende desde la diagonal 7ª hasta la calle 3ª a empalmar con la vía que conduce a Tenjo.

**CALLE 7ª CAMELLON TERMALES DEL ZIPA.**

A partir de la carrera 3ª hasta los Baños Termales.

**AVENIDA LOS ANDES. (Diagonal 7ª**

A partir de la Carrera 3ª hasta la calle 8ª.

## 2. VIAS LOCALES

### VÍAS TIPO V.6

Calle 9ª entre la diagonal 7ª y la salida a Subachoque

Carrera 1ª entre calles 1ª y la diagonal 7.

Carrera 4ª desde la capilla de Santa Bárbara hasta la intersección de la Salida a Subachoque.

Calle 5ª entre carreras 1ª y 2ª. Calle del Pomponio.

Desde los Andes (Estrella del Norte) hasta cuatro esquinas pasando por el Pencil, de los Matallana hasta la Estrella del Norte, e igualmente la vía que parte de la estación de servicio Terpel (Las Vegas) hasta conectar con la vía Tabio Subachoque.

### VÍAS TIPO V.7

Carrera 2ª entre calles 3ª y diagonal 7ª Av. Gómez de Mena.

Carrera 4ª entre calle 3ª y Calle 7ª Calle del Padre Olivos

Carrera 5ª entre calle 5ª y Calle 6ª Calle del Ayuntamiento

Carrera 5ª entre Calle 4ª y Calle 3ª Calle del Escultor

Carrera 6ª entre Calle 5ª y Diagonal 7ª

Calle 2ª entre carrera 1ª y carrera 3ª

Calle 3ª entre carrera 1ª y carrera 2ª

Calle 3ª entre carrera 1ª y carrera 4ª

Calle 3ª entre carrera 4ª y carrera 5ª Calle de Nuestra Señora

Calle 4ª entre carrera 1ª y carrera 2ª

Calle 4ª entre carrera 3ª y carrera 3ª Camellón de los Carrasquilla

Calle 4ª entre carrera 3ª y carrera 4ª Calle de Don Antonio

Calle 4ª entre carrera 4ª y carrera 5ª Calle del Coliseo

Calle 5ª entre carrera 2ª y carrera 3ª Calle de Don Pío

Calle 5ª entre carrera 3ª y carrera 4ª Calle de la Cajita de Música

Calle 5ª entre carreras 4ª y carrera 5ª Calle de las Bodas

Calle 5ª entre carrera 5ª y carrera 6ª Camellón de Agua Caliente

Calle 6ª entre carrera 1ª y carrera 2ª

Calle 6ª entre carrera 2ª y carrera 3ª Calle de la Toma

Calle 6ª entre carrera 3ª y carrera 4ª Calle de Don Benito Riveros  
Calle 6ª entre carrera 4ª y carrera 5ª Calle de Misia Carmelita  
Calle 6ª entre carrera 5ª y carrera 6ª Calle de Mamá Tiorito

### **VÍAS TIPO V-8**

Las calles y carreras de penetración que existen actualmente en una misma manzana.

### **ARTICULO 57: EL SISTEMA DE TRANSPORTE**

El transporte ínter Municipal o regional está asegurado en el casco urbano del Municipio de Tabio, que ingresa por la vía que de Cajicá conduce a Tabio por la diagonal 7 y sale para el Municipio de Tenjo por la carrera tercera; y el que viene de Tenjo ingresa por la calle tercera hasta la carrera segunda a empalmar con la diagonal 7 vía a Cajicá. *E* igualmente la variante que Parte de Torrobarroso pasa por la hacienda la Holanda y termina en el límite con Tenjo (Vereda Poveda), considerada esta como la variante del municipio. Comunicar sobre esta determinación al Municipio de Tenjo para fines pertinentes, Alcaldía y Concejo.

### **ARTICULO 58. PLAN VIAL ARTERIAL Y DE TRANSPORTE**

**PÚBLICO:** La Alcaldía a través de la Oficina de Planeación Municipal presentará al *Concejo Municipal en el corto plazo (6 meses) a partir de la aprobación del EOT* un Plan vial proyectado a 50 años con el fin de determinar y reservar los terrenos para el futuro Desarrollo Urbano.

**ARTICULO 59:** Toda obra de urbanismo que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los

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

**PARÁGRAFO 1:** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

**PARÁGRAFO 2:** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, que no obedezca a un proceso de urbanismo privado serán negociados con el propietario.

**ARTICULO 60.** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**ARTICULO 61.** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

Por expropiación según lo determina la Ley.

Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

**ARTICULO 62:** Las especificaciones técnicas de diseño geométrico y geotécnico de las vías serán dadas por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 63:** Las vías públicas urbanas tendrán un tratamiento en pavimento de ladrillo y piedra bola. Los andenes y plazas públicas en su zona dura tendrán un tratamiento en ladrillo, tablón o piedra que guarde armonía con los materiales predominantes.

**PARÁGRAFO.** Las vías internas de urbanizaciones o parcelaciones, tendrán el mismo tratamiento de este artículo según las especificaciones de la Oficina Municipal de Planeación.

**ARTICULO 64:** Cuando la construcción de una obra vial involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

**PARAGRAFO 1:** La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la Oficina de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

**PARAGRAFO 2:** La Oficina de Planeación Municipal se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

**ARTICULO 65:** La Administración Municipal a través de la oficina de Planeación y de servicios Públicos, en un tiempo de nueve (9) meses adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- ° Cantidad y flujo de tráfico
- ° Ancho de vías y características de su diseño

- Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.
- Sistemas de desaceleración.
- Capacidad de soporte de carga de las diferentes vías.
- Impactos por emisión de contaminantes por fuentes móviles en lo que tiene que ver con velocidad de tráfico, concentración de gases tóxicos material particulado y ruido.

**ARTICULO 66. NOMENCLATURAS:** Adoptase como sistema general de nomenclatura para el Municipio, el contenido en las siguientes disposiciones:

La nomenclatura de las calles, carreras, casas y locales, será exclusivamente numérica, a excepción de las vías que tienen adicionalmente un nombre (ver artículo 54). En cada vía además de la nomenclatura se debe colocar una placa con el nombre asignado.

Algunas calles y carreras que por su trazado irregular, no encajen dentro de este sistema, podrán llamarse Avenidas, Diagonales o Transversales. Para la numeración se consideran como Calles las Diagonales, y como Carreras las Transversales. Las avenidas pueden ser Calles o Carreras.

**ARTICULO 67.** Las carreras irán numeradas en orden ascendente ó descendente, teniendo como base la Carrera 1 hacia el occidente y la carrera 1ª. ; las carreras situadas hacia el Occidente de la carrera 1ª. Serán ascendentes hacia el Occidente y las carreras situadas hacia el oriente a partir de la 1ª. Este, serán ascendentes hacia el Oriente adicionándole la letra E.

Las calles irán numeradas en orden ascendente partiendo de la calle 1ª. hacia el Norte y ascendentes hacia el Sur adicionándole la letra S.

Cuando se construyen nuevas calles o carreras entre las ya existentes, se numeraran como la menor de estas, agregándole a su numero una letra así: A, B,C.

**ARTICULO 68:** La nomenclatura de las edificaciones, casas, locales, conjuntos y agrupaciones de vivienda entre otros, se hará de la siguiente forma:

1. Cada puerta llevara una placa que tenga dos números separados por un guión que indican el primero, el número de la calle o carrera, de numeración mas baja de las dos que la comprenden y el segundo la distancia en metros medida desde la esquina del eje de la vía y el acceso principal al predio. Ejemplo: Calle 5 No. 5-15.

Las placas del lado Norte y Este siguiendo la numeración ascendente llevarán esta distancia en números pares, y las placas del lado Sur y Oeste llevarán la distancia en números impares.

2. Los predios que hacen parte de un multifamiliar de dos pisos con acceso directo sobre una vía publica, tendrá nomenclatura compuesta de dos partes: La primera será la nomenclatura completa correspondiente a la entrada común y la segunda compuesta por el

nombre y numero de cada unidad. Ejemplo: Carrera 3 No. 5-16 Apto 102

3. Para conjuntos cerrados, a los predios situados en conjunto que por diseño presenten una sola entrada sobre la vía pública, por medio de un acceso común de uso privado, la numeración se conformara por tres partes: La primera correspondiente a la nomenclatura del acceso principal sobre la vía pública, la segunda al bloque o conjunto de casas y la tercera, al nombre y numero de la unidad predial. Ejemplo: Calle 2 No. 4-17 Interior 5 Casa 12.

**ARTICULO 69.** La nomenclatura en el área rural corresponderá al nombre del predio, inscrito en el I.G.A.C. Precedido del Nombre de La vía Principal que lo afecte.

**ARTICULO 70. FIJACIÓN DE NOMENCLATURA:** La fijación de la nomenclatura es una función de la Oficina de Planeación Municipal, por la cual asignará la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

**PARAGRAFO:** La Oficina de Planeación Municipal hará una revisión de la nomenclatura existente, y en un término no superior a doce (12) meses y reasignará si fuera necesario la nomenclatura urbana de acuerdo a lo definido en los artículos anteriores.

**ARTICULO 71.** Facultase al Alcalde para contratar mediante endeudamiento si fuere el caso, de acuerdo a la Ley 136 de 1994 y disposiciones vigentes, los estudios técnicos a que se refiere el *capítulo anterior* y los demás estudios que se requieran una vez sea aprobado el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

## CAPITULO II

### USOS DE LOS SUELOS URBANOS

**ARTICULO 72. CLASIFICACION:** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las zonas y áreas de actividad delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos

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

**USO COMPLEMENTARIO:** Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

**USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades deben contar como requisitos indispensables como:

1. Concertación con la comunidad.
2. Viabilidad y requisitos ambientales de la autoridad competente.

**USO PROHIBIDO:** Comprende las demás actividades tales como: avicultura, ganadería, porcicultura, agroindustria, Planta de Sacrificio Municipal, incubadoras y frigoríficos, entre otros, depósitos de

materiales, discotecas, canchas de tejo, casas de lenocinio, parqueaderos de buses y terminales de transporte pesado; para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

## **ARTICULO 73. AREAS DE ACTIVIDAD URBANAS**

### **A. USO RESIDENCIAL:**

Corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

**MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL:** De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes modalidades de uso residencial en el Municipio de Tabio para efectos de su reglamentación:

Vivienda Unifamiliar  
Vivienda Bifamiliar  
Vivienda trifamiliar  
Vivienda de agrupación (unidades unifamiliares)

**TIPO 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**TIPO 2. VIVIENDA BIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como los elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de copropiedad.

**TIPO 3. VIVIENDA TRIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote terreno esta ocupado por una edificación dividido en unidades privadas y en donde comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, áreas de acceso, sesiones, aislamientos y susceptible a un reglamento de propiedad horizontal o de copropiedad.

Comentario:  PÁGINA \#  
 "Página: '#'  
 "" Página: 45  
  Agregar definición

**TIPO 4 VIVIENDA DE AGRUPACION (UNIDADES UNIFAMILIARES):** Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote terreno esta ocupado por tres o más unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, áreas de acceso, aislamientos, y que cuenta con un reglamento de propiedad horizontal o de copropiedad; pero que no comparten los elementos de la edificación los cuales son independientes en estructura por ser estas unidades unifamiliares independientes entre sí.  
 Dicho desarrollo estará diseñado y ejecutado bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico.

**B. USOS COMERCIALES**

Son los establecimientos comerciales, destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social así:

**TIPO 1:** Corresponde aquellos que desarrollan actividades de primera necesidad destinados a la venta de artículos de consumo diario, necesarios para el normal funcionamiento de la actividad residencial de una zona, que no requiere concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares y no producen ruidos, emisiones y olores contaminantes, por tanto son compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, urbanístico y social; tales como:

***Venta de Bienes:***

- a) Alimentos al detal como consumo diario de: Bebidas, rancho, licores,

expendio de carnes y pescado, salsamentarias, tiendas de esquina y similares, panaderías, fruterías, artículos lácteos.

- b) Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías, farmacias y perfumerías.
- c) Artículos de línea múltiple y al detal: Miscelánea y boutiques.
- d) Artículos de librería, papelería al detal, fotocopiadoras.
- e) Elaboración casera de galletas, ponqués, arequipes, cocadas, etc. Que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, ni avisos ni venta directa al público, ni perturbe la tranquilidad de los vecinos.

***Venta de Servicios:***

- a) Servicios personales: salón de belleza y peluquería, agencias de lavandería y tintorería, sastrerías, remontadora y modistería.
- b) Servicios alimenticios al detal: fuente de soda y cafeterías.
- c) Servicios profesionales: Oficina del residente, como estudio de arquitectos, ingenieros, abogados, consultorios médicos, odontológicos, y similares, propios del residente o integrados a la vivienda.
- d) Servicios florales al detal: floristería y similares.

**TIPO 2:** Son aquellos no compatibles con el uso residencial intensivo, que si bien no tienen un impacto negativo, ni generan contaminación del aire ni del agua, producen un impacto sobre el espacio público urbano por cuanto:

- Requieren áreas mayores para su funcionamiento.
- Presentan vitrinas de exhibición que ocasionan permanencia del peatón.
- Generan un tráfico vehicular significativo y mayores exigencias de parqueo, tanto para usuarios como para cargue y descargue.

A este Grupo pertenece los establecimientos tales como:

**GRUPO 2 A**

***Venta de Bienes:***

- a) Textiles al detal: almacenes de ropa, telas, paños, cortinas, tapetes, encajes, lanas y similares.
- b) Artículos para el hogar: almacenes de muebles, electrodomésticos, lámparas, cuadros y similares.
- c) Artículos de cuero: venta de zapatos, carteras, chaquetas y similares.
- d) Artículos de lujo: joyerías, relojerías, platerías, adornos, antigüedades, porcelanas y similares.
- e) Artículos técnicos: instrumental, equipos científicos, aparatos fotográficos, artículos para dibujo, arte, diseño, decoración y similares.
- f) Artículos de ferretería.
- g) Artículos varios: expendio de artículos veterinarios, expendio de artículos deportivos, juguetería, artesanías, marqueterías, artículos plásticos, artículos para camping, cacharrerías y similares.
- h) Artículos de ferretería
- i) Almacenes de repuestos: eléctricos, electrónicos, repuestos automotores y similares, 4que no contemplen instalaciones de los mismos.

***Venta de Servicios***

- a) Oficinas profesionales: abogados, arquitectos, ingenieros, economistas, psicólogos, etc., consultorios médicos, odontológicos, clínicas dentales, veterinarias, ópticas, estudios fotográficos, casas distribuidoras y representaciones, oficinas turísticas y similares.
- b) Financieros: compañías de seguros, agencias finca raíz, bolsa de valores.
- c) Bancarios: corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorro.

- d) Reparación y mantenimiento: agencias de lavanderías, tintorerías, encuadernación, carpinterías de barrio, eléctricos, electrónicos y similares.
- e) Alimenticios: restaurantes, cafeterías.
- f) Casas distribuidoras y/o importadoras.
- g) Parqueaderos.

### **GRUPO 2 B**

- a) Exhibición y venta de vehículos.
- b) Estaciones de servicio, venta de lubricantes, combustibles, cocinol y similares.
- c) Insumos industriales, de construcción y agropecuarios: salas de exhibición y venta de insumos industriales, venta de artículos de construcción (depósito de materiales).
- d) Reparación y mantenimiento de vehículos: Talleres de reparación, servitecas, diagnosticentro, montallantas y lava carros.
- e) Supermercado, autoservicios, super-tiendas, comidas rápidas y cream helado.
- f) Recreativos: cines, tabernas, café, concierto, bolos, juegos de mesa permitidos, billares, clubes sociales, pistas de patinaje, cafés, discotecas.
- g) Personales: Saunas, baños, turcos, academias de enseñanza, centros de cosmetología y similares.
- h) Turísticos: hoteles. Apartahoteles, residencias hoteleras.
- i) Almacenes de disco, casas de compra-venta, litografías, tipografías, alquiler de video cassettes.
- j) Venta de artículos funerarios.

### **C. DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y USOS INDUSTRIALES**

Los establecimientos industriales, o sea aquellos destinados a la explotación y transformación de materia prima, se clasificarán así:

**TIPO 1. MANUFACTURERA Y ARTESANAL:** Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, cuyos desechos no producen efectos tóxicos o contaminantes, su elaboración no produce ruido ni requiere controles especiales para el tratamiento de los desechos, tiene horario diurno de funcionamiento, un área máxima de lote de 500 m<sup>2</sup> y máximo 10 empleados; tales como: Talleres artesanales, Industrias familiares (panadería, repostería, etc.) manufacturas en pequeña escala (confecciones).

**TIPO 2.** Es aquella industria considerada no compatible con otros usos en razón de su alto impacto ambiental y urbanístico. Sus procesos productivos requieren de controles especiales y tratamientos con tecnologías limpias que manejen adecuadamente sus desechos, tales como: agroindustria, plantas de procesos de animales, frigoríficos y *otras industrias de bajo impacto ambiental.*

#### **D. DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y USOS INSTITUCIONALES**

Las zonas o edificaciones de uso institucional, o sea aquellas destinadas a la prestación de diferentes niveles de servicios sociales, asistenciales y administrativos, requeridos por la población, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental y urbanístico así:

**TIPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, urbanístico y social: tales como: Servicios Culturales, Educativos, de Culto.

**TIPO 2:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, aunque tienen restricciones diferenciales de localización. Según su magnitud de impacto urbanístico tales como: Servicios Administrativos, asistenciales como Hospitales.

**TIPO 3:** Son aquellos no compatibles con el uso residencial dado el alto

impacto social, ambiental, ecológico y/o urbanístico, que producen, por lo cual presentan restricciones en su localización tales como: Cementerio, Sacrificio de Ganado, Cárcel y cuartel de Policía, Servicios de Seguridad, Plaza de Mercado y Ferias. Y los que no están permitidos en el TIPO 1 y 2.

## **E. DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y USOS RECREACIONALES**

Las zonas o establecimientos recreativos, o sea; aquellas destinadas al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social, urbanístico y ecológico, así:

**TIPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto social y urbanístico, tales como: Canchas Deportivas, Parques y Zonas Verdes.

**TIPO 2:** Son aquellas no compatibles con el uso residencial, en razón de su impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: Tabernas, Discotecas y Campos de tejo, Billares.

**ARTICULO 74. DETERMINACION DE LOS USOS URBANOS DEL SUELO PERMITIDOS:** determínese como Usos permitidos en el sector Urbano del municipio de Tabio los que se describen en el siguiente cuadro:

Comercio T1

Recreacional T2

Comercio T1

Institucional T1

Manufacturera y artesanal

Recreacional T2

Comercio T3

Zonas Institucionales

Recreacional T1  
Comercio T2  
Institucional T3  
Industrial T2

**PARAGRAFO :** La Alcaldía a través de la Oficina de planeación reglamentará en el término de cuatro (4) meses contados a partir de la aprobación del presente acuerdo, la intensidad y volumetría de las actividades en las diferentes zonas anteriormente determinadas.

**ARTICULO 75. DE LAS ZONAS DE CONSERVACION Y PROTECCION AMBIENTAL URBANA:**

Las Zonas de Protección y conservación urbanas son las definidas en el artículo 45.

**a. Zona de Ronda del Río Chicú:**

**Usos permitidos:** Forestal tipo galería conservacionista.

**Usos prohibidos:** Todos exceptuando el forestal conservacionista el recreacional contemplativo, y el Institucional Tipo 1 literal D Tipo 1" Artículo 73 de este acuerdo.

**b. Zonas de Reserva Ambiental Jardín Botánico y Parque Central:**

**Usos permitidos:** Forestal Ornamental y Forestal Nativo

**Usos prohibidos:** Todos exceptuando el forestal conservacionista y el recreacional contemplativo.

**ARTICULO 76. DE LAS ZONAS VIALES:**

**Usos permitidos:** Circulación vehicular hasta quince (15) toneladas de peso por vehículo, peatonal, vías de parqueo ocasional, control de impacto por circulación (fuentes móviles).

**Usos prohibidos:** Según lo estipulado en el DECRETO 0948 DEL 5 DE JUNIO DE 1995. Por el cual se reglamentan, parcialmente, la Ley 23 de 1973, los artículos 33, 73, 74, 75 y 76 del Decreto-Ley 2811 de 1974; los artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49 de la Ley 9 de 1979; y la Ley 99 de 1993, en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire por fuentes móviles.

### CAPITULO III

#### TRATAMIENTO DE LAS AREAS

**ARTICULO 77. TRATAMIENTO DE LAS AREAS:** Aplíquese para cada Zona definida en los Suelos Urbanos, los siguientes tratamientos: Conservación, Rehabilitación Consolidación, Desarrollo.

1. **CONSERVACIÓN** : Corresponde a las construcciones que por sus características arquitectónicas, históricas y culturales, deben declararse de conservación y/o de patrimonio.
2. **REHABILITACION URBANA:** Se aplica este tratamiento a aquellas áreas que cuenta actualmente con infraestructura y sus construcciones están en deterioro, o en algunos casos subutilizada o con un uso en conflicto
3. **DESARROLLO:** Corresponde a lotes sin desarrollar, de una dimensión adecuada y estratégicamente localizados dentro del casco urbano para su utilización en proyectos de interés general.

Serán zonas de Desarrollo las áreas que estando dentro del perímetro urbano no han sido construidas.

4. **CONSOLIDACIÓN:** Se aplica este tratamiento a aquellas áreas construidas que presentan carencia de algún servicio y/o no han sido declarados como urbanos antes de la promulgación de este acuerdo, para poder gozar de las prerrogativas que esto implica. Las áreas de

consolidación urbanística en el municipio de Tabio están representadas por los centros poblados EL PENCIL y PARCELACIÓN TERMALES.

**ARTICULO 78:** Los aspectos a tener en cuenta para delimitar y definir el tratamiento de las áreas serán:

- a. Aspectos Demográficos y sociales: Estratificación social, Población y Densidad.
- b. Aspectos Económicos: Actividad económica, precios de la tierra y valorización.
- c. Aspectos Físicos: Capacidad de la infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento urbano, usos del suelo, accesibilidad, estados de la construcción, tipología de lotes y valores ambientales, urbanísticos, históricos y arquitectónicos.

#### **DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL**

**ARTICULO 79.** El tratamiento de conservación es el determinado para aquellas áreas o edificaciones de la ciudad que por su grado de homogeneidad en uso y/o estructura, o por su destacado valor ambiental o histórico - arquitectónico debe tener normas que preserven dichos usos y/o estructuras.

**ARTICULO 80.** Las Areas de Tratamiento de Conservación se clasifican así:

- ° De Conservación Histórica y Arquitectónica
- ° De Conservación Ambiental.

**ARTICULO 81. CONSERVACIÓN HISTÓRICA Y/O ARQUITECTÓNICA:**  
Es el tratamiento orientado a mantener las características arquitectónicas de aquellas estructuras que presenten interés histórico, o urbanístico, y que

están determinadas en el plan arquitectónica urbanístico e historio del Municipio de acuerdo al artículo 46 de este acuerdo.

Las zonas objeto de conservación urbanística y los inmuebles objeto de conservación arquitectónica podrán tener los mismos usos institucionales, comerciales, residenciales o múltiples que en la actualidad tienen o los que en el futuro sean aprobados por la Administración Municipal, bajo las siguientes condiciones:

1. No se podrán realizar modificaciones en las fachadas
2. En caso de ser autorizadas, las modificaciones tendrán como única finalidad la reparación o el mantenimiento de las construcciones, en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni de los demás elementos arquitectónicos, tales como puertas, ventanas, cubiertas, aleros y otros.
3. En los casos en que los usos requieran de avisos, éstos deberán ser discretos, en tal forma que no alteren la forma o el estilo de la construcción. Bajo ningún motivo se permitirán avisos que cubran la totalidad o una parte importante de la fachada o alteren la vista sobre los tejados.
4. Los edificios no podrán demolerse y a los propietarios que lo hagan se les aplicará las máximas sanciones previstas en el artículo 104 de la Ley 388/97 y lo reglamentado por el artículo 98 del Decreto 1052 de 1998. En tal caso, los lotes no podrán reedificarse sino en seguimiento de un proyecto arquitectónico cuyo objeto sea la sustitución del bien destruido, proyecto que deberá tener del comité de ornato.
5. La demolición sólo podrá autorizarse en el caso de peligro inminente de derrumbe por vetustez o mal estado. En tal caso, el bien deberá ser sustituido en los mismos términos indicados en el inciso anterior.
6. En el caso de que el tamaño del lote lo permita, se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, siempre que ellas conserven el estilo general de la edificación principal y no modifiquen la estructura de ésta última.

**ARTICULO 82. CONSERVACIÓN AMBIENTAL:** Son aquellas áreas que por sus características naturales proveen condiciones de mejoramiento de calidad de vida de la población y deben ser mantenidas como tales dentro de la estructura urbana y que quedaron definidas en Artículo 79 y subsiguientes del presente acuerdo.

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios.

En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales.

**ARTICULO 83. AREAS DE REHABILITACION.** El tratamiento de Rehabilitación es el determinado para aquellas áreas que por la dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones.

**PARAGRAFO:** Las áreas de rehabilitación del Municipio serán definidas por la oficina de planeación Municipal y presentadas al Concejo con su respectivo plan de acción, en un plazo de 24 meses contados a partir de la aprobación del EOT, teniendo en cuenta los aspectos determinantes del artículo 78 de este acuerdo.

**ARTICULO 84. DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO:** El tratamiento de Desarrollo, es el determinado para orientar la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbano y comprende las zonas sin desarrollar dentro del perímetro definido como urbano en este acuerdo.

**ARTICULO 85.** Los usos para las áreas con tratamiento de Desarrollo son los asignados en el presente Acuerdo, para cada una de las actividades, según la zonificación urbana.

**TITULO III**

**COMPONENTE RURAL DEL PLAN**

**CAPITULO I  
ASPECTOS GENERALES**

**POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA EL SUELO RURAL:**

**ARTICULO 86. POLITICAS:** Las políticas a desarrollar para el sector rural en el Municipio de Tabio serán las siguientes:

1. Potencialización de los suelos de alta calidad y productividad agrológica.
2. Protección, Preservación y *Recuperación* de los sistemas hídricos.
3. Determinación del aprovechamiento y manejo del suelo dentro de una estrategia de desarrollo sostenible.
4. Determinación de un modelo de ocupación equilibrado del territorio.
5. Integración de los sistemas viales que facilite la accesibilidad con el casco urbano.

**ARTICULO 87. OBJETIVOS:** Aprovechar la buena calidad de las tierras rurales que posee el municipio para fomentar un desarrollo económico sostenible.

1. Recuperar y proteger el sistema hídrico del municipio
2. Frenar la tendencia existente para urbanizar suelos rurales de alta productividad agrícola, fomentando un desarrollo agropecuario y agro-industrial dentro del Municipio, de manera que se establezca un equilibrio entre el desarrollo urbano y el rural.

3. Determinar un modelo de ocupación del territorio armónico con las condiciones ambientales y ecológicas del Municipio.
4. Integrar el Sector Rural con los diferentes componentes del Municipio

**ARTICULO 88. ESTRATEGIAS:**

1. Asignación y usos del suelo rural
2. Definición de usos y manejos del suelo productivo rural
3. Determinación de áreas para explotación agropecuaria
4. Mantenimiento del sistema vial municipal como sistema de intercomunicación local y regional.
5. Definición delimitación y manejo de áreas de amenaza
6. Definición, delimitación y manejo de áreas de conservación

**ARTICULO 89. ASENTAMIENTOS RURALES:** Defínanse como asentamientos rurales las áreas con una densidad media de población y de construcción, que no requieren ser declaradas como centros poblados.

Las áreas a que se hace referencia son las siguientes: Asentamiento El Carrón, El Bote, Palo Verde Chicú, Juaica Santuario y Salitre Medio. Ver mapa de densidad poblacional. La Rinconada, La Primavera, vereda Palo Verde, Lourdes sector escuela, sector la Virgen Salitre Bajo, Potrerillos y los demás que el estudio determine.

**PARAGRAFO:** La Oficina de Planeación Municipal elaborará un Plan de manejo y control del crecimiento de los asentamientos rurales y lo presentará a la autoridad ambiental a las consultas correspondientes, al Consejo Territorial de Planeación y Ordenamiento territorial y al Concejo Municipal, en un plazo 18 meses transcurridos a partir de la aprobación de EOT.

El mencionado plan se desarrollará bajo los siguientes lineamientos:

1. Mejoramiento ambiental
2. Evaluaciones de flujos poblacionales.
3. Instrumentos de control a desarrollo de construcciones en el sector.
4. Evaluación y diagnóstico social (servicios, NBI, etc.).
5. Infraestructura.
6. Evaluación de Impacto y mejoramiento del paisaje.

## CAPITULO II

### AREAS DEL SUELO RURAL

#### DE LAS AREAS PARA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES:

**ARTICULO 90. Decláranse Areas de Protección y Conservación:** aquellas definidas en el Mapa de Zonificación rural para el ordenamiento territorial como Areas de Reserva con la sigla APC. Estas tendrán como definición de usos los siguientes:

**Uso principal:** Conservación de flora y recursos conexos

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los

usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales, y actividades como talas, quemas y caza.

**ARTICULO 91. Declárese Areas de infiltración para la Recarga de Acuíferos:** aquellas definidas en el Mapa de Zonificación Rural para el ordenamiento territorial como Areas de Reserva con la sigla ARA. Que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. Estas tendrán como definición de usos los siguientes:

**Uso principal:** Uso forestal protector con especies nativas

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada, actividades agrosilvopastoriles y vivienda campesina con máximo del 5% de ocupación.

**Usos condicionados:** Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

**Usos prohibidos:** Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agrícolas bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales pétreos y/o arcillosos aprovechamiento forestal de especies nativas.

**ARTICULO 92. Declárese Areas de protección de nacimientos de agua:** aquellas definidas en el Mapa de Zonificación Rural para el ordenamiento territorial como Areas de Reserva con la sigla APn, Esta definición abarca no solamente las partes altas de las cuencas de los principales ríos del municipio sino, también las partes altas de sus afluentes. Para estas áreas se establecen los siguientes usos:

**Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**Usos compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa.

**Usos condicionados:** Captación de aguas.

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

**PARAGRAFO :** El área de preservación para los nacimientos será de hasta de 100 Mts a la redonda, según el decreto 2811 de 1974 y demás normas concordantes y pertinentes.

**ARTICULO 93. Declárense Areas de Amortiguamiento:** Las fajas de terreno definidas en el Mapa de Zonificación Rural para el ordenamiento territorial como áreas de reserva bajo la sigla Aam. son áreas sobre las cuales se pueden desarrollar las siguientes actividades:

**Uso principal:** Agroforestería, definida como un sistema de manejo sostenido de la tierra, que incrementa el rendimiento de ésta, combina la producción de cosechas y plantas forestales y/o animales simultáneamente, o secuencialmente en la misma unidad de terreno y aplica prácticas de manejo que son compatibles con las prácticas culturales de la población local.

**Usos compatibles:** Plantaciones de frutales. Viveros de especies nativas y jardines botánicos.

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y trazado de vías.

**Usos prohibidos:** Industriales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelación con fines de construcción de vivienda campestre urbanos, loteo, y construcción de viviendas, minería y extracción de materiales de construcción, disposición de residuos sólidos y tala.

**ARTICULO 94.** Areas y construcciones históricas, culturales o de protección del paisaje. Definidas como aquellas que deben manejarse en forma especial; como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores

históricos, urbanísticos, culturales paisajísticos que albergan o representan. Estos inmuebles serán determinados bajo los parámetros que dicta la ley 397 de 1997 y demás normas concordantes.

**Uso principal:** Conservación de valores históricos, culturales o paisajísticos e investigación histórico-cultural.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área e investigación controlada y relacionada con los recursos naturales, el uso administrativo cultural si hace parte de las labores culturales y de investigación de la Casa de la Cultura.

**Usos condicionados:** Recreación general, construcciones, infraestructura de servicios, y usos institucional - administrativo.

**Usos Prohibidos:** Estos se definirán de acuerdo a lo determinado en el artículo 46 y parágrafo 1 del artículo 81 de este acuerdo.

**ARTICULO 95. Areas de protección de infraestructura para servicios públicos:** son áreas territoriales identificadas por el municipio donde se desarrollan actividades de servicio público que requieren unas condiciones de salubridad especial, estas áreas son:

Planta de sacrificio

*Plantas* de tratamiento de agua potable

Laguna de Oxidación.

**Uso Compatible:** Infraestructura necesaria para garantizar la calidad del servicio

**Uso Prohibido:** toda actividad que atenté contra la calidad del servicio que se presta actualmente deberá estar alejada por lo menos 100 Mts a la redonda. Entre los usos prohibidos se destacan: baños públicos, expendios de licor, funerarias, disposición de residuos sólidos, discotecas, restaurantes, talleres de reparación automotriz y canchas de tejo.

**DE LAS AREAS PARA LA PROTECCION DE LOS SUELOS RURALES:**

**ARTICULO 96. AREAS AGROPECUARIAS:** : Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran tres categorías:

Agropecuaria tradicional

Agropecuaria semi - intensiva o semi - mecanizada

Agropecuaria intensiva o mecanizada

❖ **Suelos de uso Agropecuario Tradicional:** Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Se definen en el mapa de uso potencial del suelo con la sigla SAtr.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

**Usos condicionados:** Cultivos bajo invernadero, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

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

❖ **Suelos de uso Agropecuario Semi - intensivo o semi - mecanizado.** Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero

que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Se definen en el mapa de uso potencial con la sigla Sasm.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.

**Usos condicionados:** Cultivos bajo invernadero, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

**Comentario:**  PÁGINA \#  
"Página: '#'  
" Página: 62  
 Se debe quitar ya que se estableció que no se va a permitir mas minería en el municipio.

**Usos prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

❖ **Suelos de uso Agropecuario Mecanizado o intensivo:** Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Se definen en el mapa de uso potencial del suelo con la sigla SAm

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

**Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

**Usos condicionados:** Cultivos bajo invernadero, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea, infraestructura de servicios y centros vacacionales.

**Usos prohibidos:** Industriales, usos urbanos y suburbanos y loteo con fines de construcciones de vivienda, no se permitirá vivienda campestre en menos de una (1) hectárea con los índices de ocupación indicados en el artículo 104 parágrafo dos (2) de este acuerdo.

**PARAGRAFO :** La UMATA, deberá presentar ante el Concejo municipal en un termino de 6 meses contados a partir de la aprobación del EOT una propuesta técnica para dar cumplimiento a dispuesto en los artículos 94, 108 y 109 del presente acuerdo.

**Comentario:**  PÁGINA \#  
"Página: #'  
" Página: 62  
 Variarlo porque cambio el articulado

**ARTICULO 97. EXPLOTACIONES BAJO INVERNADERO:** Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán los estipulados por la autoridad ambiental correspondiente CAR.(Ver acuerdo 16 de 1998).

**ARTICULO 98:** Todas las actividades agrícolas y ganaderas que se desarrollen en el municipio serán condicionadas, a la aplicación de tecnología limpia; y sometidos a un programa de seguimiento, evaluación, monitoreo de sus impactos sociales y ambientales.

**ARTICULO 99:** Para el cumplimiento del articulo anterior, la UMATA deberá prestar asesoría permanente al productor, así como hacer la respectiva transferencia de tecnología. En un termino de 6 meses deberá presentar un plan de acción ante el Concejo Municipal para lograr cumplir lo estipulado en el presente artículo.

**ARTICULO 100:** La Administración Municipal en coordinación con la CAR, gestionará y ejecutara los estudios correspondientes al balance hídrico y la reglamentación de la microcuenca correspondiente, en los suelos con destinación al uso agropecuario explotaciones bajo invernadero y bajo techo, (tradicional, mecanizado y semi-mecanizado).

**ARTICULO 101: AREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS:**

Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general, a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros materiales.

Con el fin de consolidar a Tabio a partir de la adopción del E.O.T. con vocación agropecuaria, turísticas, industrial de bajo impacto y de servicios dentro de un contexto de Municipio Verde, para defender los recursos hídricos y el derecho de la comunidad a disfrutar de un ambiente sano, el Municipio por intermedio de sus autoridades concertará con el Ministerio del Medio Ambiente, de Minas, la CAR y demás entes públicos reguladores de la actividad, los mineros y la comunidad la limitación de las explotaciones mineras, el cumplimiento y la legalización de los acuerdos ya pactados.

**PARAGRAFO 1:** Se faculta al Alcalde Municipal para que en un término de tres (3) meses contados a partir de la adopción del E.O.T. realice la concertación a que hace referencia el presente artículo. Norma : Decreto Ley 2811 de 1974, Constitución Política artículos 313 y 58, y la Ley 136 de 1994 en su artículo 33.

**PARAGRAFO 2:** El Municipio hará el seguimiento del manejo de la actividad minera de conformidad a lo establecido en el Ministerio del Medio Ambiente o la CAR según sea el caso y la oficina de Medio Ambiente tendrá ingerencia para que se de cumplimiento a la reglamentación existente. Sin perjuicio del control ciudadano. De conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 99 de 1993.

**PARAGRAFO 3** Las actividades de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación, estarán reguladas por lo estipulado en la resolución 541 de 1994, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente y normas relacionadas. El Municipio a través de: Medio Ambiente, oficina de Planeación, la policía de tránsito y transporte y en su efecto a la policía de la localidad.

**ARTICULO 102.** Con el propósito de garantizar la calidad de vida y el bienestar de la población, puesto en riesgo por los impactos ambientales negativos sobre los recursos agua, aire y suelo generados por algunas actividades agroindustriales, agrícolas y pecuarias, la UMATA presentara y

concertará las entidades competentes (ICA, SENA, Ministerio de Agricultura, Ministerio del Medio Ambiente) en un término de seis (6) meses (contados a partir de la aprobación del EOT), un plan de acción para la implementación de tecnologías limpias el cual se desarrollara en su primera fase durante la administración 2001 - 2003. Este plan de acción deberá quedar proyectado para los próximos 9 años.

**ARTICULO 103.** Las Empresas Mineras, empresas de explotaciones bajo invernadero, Agroindustriales, Agrícolas, Pecuarias e Industriales asentadas en el Municipio, deberán iniciar a partir de la aprobación de EOT, un proceso de implantación de tecnologías ambientalmente limpias y sanas para garantizar la calidad de vida y el bienestar de la comunidad dentro de un estilo de desarrollo sostenible y un modelo de Municipio verde. Este proceso estará supervisado y apoyado por la Oficina de Medio ambiente, la Oficina de Planeación, la UMATA, La CAR, las organizaciones relacionadas con el tema a diferentes niveles y la comunidad en general.

**PARAGRAFO.** Para efectos de complementar lo estipulado en el artículo anterior la Administración local a través de la Oficina de Medio Ambiente y la UMATA y las entidades pertinentes y relacionadas con el tema, iniciarán un proceso de implementación de un modelo de *asesoría* ambiental para las diferentes actividades Mencionadas.

**ARTICULO 104. AREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN.** Se definen como áreas mineras abandonadas que han sufrido un proceso de deterioro durante y después de su explotación y que implican un alto riesgo geotécnico.

En el municipio se encuentran las siguientes:

A) Antiguo frente de explotación de gravillas de Camilo de Narvaez. Antigua cantera de piedra ubicada en la vereda salitre finca la Concepción, propiedad de Vicente Martínez y ladrillera Hera.

**Uso principal:** Adecuación y rehabilitación morfológica de acuerdo a los perfiles geológicos (las operaciones de relleno deberán contemplar la subsecuencia del perfil geológico en cuanto a tamaño del material) y niveles

freáticos registrados en los sondeos y durante la explotación.

**Uso prohibido:** Todo aquel que no se relacione con la adecuación y rehabilitación morfológica. Por ningún motivo se permitirá la desviación de los cursos de agua como medida indispensable para el aprovechamiento de material subyacente al cause y los depósitos de basuras.

B) Topco minería, Gravicol, Ladrillos los Quiroga, Cantera de Manuel Zapata, Ladrillera e Inversiones Sila Ltda.

**Uso principal:** Explotación de materiales pétreos, arcillas, areniscas etc. Teniendo en cuenta criterios de restauración y rehabilitación morfológica de acuerdo al plan de manejo ambiental.

**Uso prohibido:** todo aquel que no se relacione con la adecuación y rehabilitación morfológica. Por ningún motivo se permitirá la construcción de viviendas dentro del antiguo patio de maniobras.

**ARTICULO 105. CORREDORES VIALES.** Defínase como corredores viales las áreas aledañas a las vías de primero y segundo orden preferencialmente que pueden ser objetos de desarrollo diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías que del casco urbano conduce a los municipios de Cajicá y Tenjo, *la vía que parte de Torrobarroso, pasa por la hacienda la Holanda y termina en el límite con Tenjo (Vereda Poveda), considerada esta como la variante del municipio.*

Ver mapa de zonificación de Usos del Suelo del Municipio de Tabio.

**PARÁGRAFO 1:** son corredores viales los conformados por las fajas de terreno de 200 metros de ancho a cada lado de la vía (medidos a partir del borde de la vía) que corren paralelas a esta, que del límite del casco urbano conduce al límite con el Municipio de Cajicá 200 Mts antes \_del puente La Virginia sobre el río Rio Frío y la faja de terreno de 200 metros de ancho a cada lado de la vía que conduce a Tenjo y que comprende desde el límite del casco urbano hasta los límites del Municipio de Tenjo, y la faja de terreno de 200 metros de ancho a cada lado de la vía que empieza de Torrobarroso, pasa por la hacienda la Holanda y termina en el límite con Tenjo (Vereda Poveda), considerada esta como la variante del municipio.

**PARAGRAFO 2:** los usos actuales (hasta la fecha de aprobación del EOT) en esta faja de terreno permanecerán, sin que ello implique su expansión si son contrarios a lo estipulado en el presente acuerdo.

**PARAGRAFO 3.** Los usos futuros en el corredor vial, a partir de la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial estarán sujetos a lo estipulado en el acuerdo CAR 16/98 numeral 5.6.

**PARAGRAFO 4.** Las industrias existentes en el Municipio al momento de la aprobación del presente acuerdo continuarán en el lugar donde se encuentran y toda ampliación de las mismas debe contar con los requerimientos de las entidades ambientales competentes.

**Uso Principal:** Industrias de bajo impacto ambiental, Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

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

**Usos Condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicio.

**Uso prohibido:** Minería y parcelaciones.

Para todos los usos se requiere el cumplimiento de las normas y requisitos exigidos por Planeación Municipal y la CAR.

**PARRAGRAFO 5:** En el trayecto del corredor vial de lado y lado de la vía que de Cajica conduce a Tabio, sitio la bomba Terpel al casco urbano y de este sobre la vía que conduce a límites con Tenjo, se condiciona la instalación de industrias pequeñas y medianas de bajo impacto ambiental a partir de la adopción del E.O.T. y afectase la zona donde funcionaba la ladrillera Hera para desarrollar o instalar industrias pequeñas y Medianas de bajo impacto ambiental condicionado a la prestación de servicios por parte del Municipio.

**PARAGRAFO 6:** La zona afectada será objeto de un estudio por parte de la oficina de Planeación municipal que determinará los usos, intensidades volumétrica. En un término de seis meses plazo durante el cual no se podrá adelantar ningún plan de desarrollo.

**ARTICULO 106. PARCELACION EN EL SECTOR RURAL:** Las divisiones en el sector rural se harán de conformidad a lo establecido por la Ley de la Reforma Agraria Ley 160 de 1994 y Decreto 2664 de 1994 y demás normas concordantes.

**PARAGRAFO:** El Municipio de Tabio concertará con el Consejo Municipal de Desarrollo Rural, sobre el área mínima de terreno para la construcción de vivienda campesina en el sector rural. De conformidad al artículo 89 de la Ley 160 de 1994 y demás normas concordantes.

El Municipio adelantará programas de mejoramiento de vivienda campesina, y creará en el término de seis meses el fondo para tal fin.

**ARTICULO 107. AREAS DE PARCELACIÓN Y DE VIVIENDA CAMPESTRE:** Es aquella ubicada en la zona rural del Municipio y que sirve de habitación o recreación a las familias que por sus características no están consideradas como vivienda campesina de acuerdo al artículo anterior.

**PARAGRAFO 1.** De conformidad al acuerdo 16 del 1998 expedido por la Corporación Regional (CAR) en el numeral 5.10 área de parcelación y en concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, los Municipios deberán incorporar Normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que la CAR conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

**PARAGRAFO 2:** Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo del terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una hectárea y su ocupación máxima será del 10 % del predio para vivienda principal y para vivienda del administrador no podrá exceder el área de ocupación del 30% de la vivienda principal, en concordancia

**Comentario:** □PÁGINA \#\n"\"Página: '#\n"\" Página: 67\n□□ojo , en la pagina 61 se dice que se podra sub dividir mínimo en tres has que paso?

con el decreto Ley 1052 de 1998.

**PARAGRAFO 3:** En globo de terreno de una hectárea se permitirá máximo tres construcciones en forma dispersa de conformidad a los índices de ocupación indicados en el párrafo anterior.

**PARAGRAFO 4:** La oficina de planeación en el termino de 6 meses a partir de la aprobación del EOT realizará un estudio de tenencia de la tierra y de titulación actual con el objeto de tener información para reglamentar lo estipulado en el párrafo 2 y con el fin de realizar un reajuste al pago del impuesto predial para esta clase de vivienda en un porcentaje mayor a la vivienda campesina.

### **CAPITULO III**

#### **TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL**

##### **ASPECTOS GENERALES**

**ARTICULO 108. DEFINICION:** Entiéndese por tratamiento rural el conjunto de prácticas de protección, aprovechamiento y manejo del suelo y sus recursos conexos, ligadas al desarrollo de un uso en particular o adoptadas para un sector dado del territorio.

Los tratamientos serán los asignados para cada área o sector rural por medio del presente Esquema de Ordenamiento.

##### **ARTICULO 109. CATEGORÍAS DE TRATAMIENTOS**

Para los fines del presente acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores rurales los siguientes:

1. Tratamiento de protección
2. Tratamiento de amortiguación

3. Tratamiento de desarrollo agropecuario
4. Tratamiento de desarrollo minero
5. Tratamiento de desarrollo por parcelación.

**ARTICULO 110. TRATAMIENTO DE PROTECCION:** Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y /o su recuperación natural. Su principal objetivo es la conservación y/o recuperación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos (acuíferos), de la biodiversidad y del paisaje rural. Comprende dos subtipos de tratamientos:

- \* Tratamiento de preservación del sistema orográfico y de rehabilitación natural
- \* Tratamiento de protección del sistema hídrico

**ARTICULO 111. Tratamiento de preservación del sistema orográfico y rehabilitación natural.** Se aplica a los cerros y montañas cubiertos por restos de bosque nativo, las cuales corresponden por lo general a terrenos de pendiente fuerte a muy fuerte, aunque eventualmente pueden encontrarse restos de bosque en algunas áreas o sectores de pendiente débil. Se debe considerar en esta zona:

1. Control y vigilancia sobre talas y quemas.
2. Mantenimiento de caminos y carretables existentes. Nuevos accesos deben ser de tres (3) a seis (6) Mts de ancho y limitarse sólo a los sectores bajos de las laderas o de menor pendiente, previo estudio ambiental y paisajístico.
3. Se autorizará vivienda del propietario y/o administrador en un área máxima de quinientos (500) metros cuadrados área del lote. El Concejo municipal podrá establecer mecanismos de conservación de tipo fiscal y compensatorio, tales como los indicados en el capítulo de instrumentos.

En el caso de recreación de tipo pasivo o contemplativo, sólo se permitirán las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores).

4. Las vías intermunicipales que, por necesidad, requieren atravesar estas zonas, las cuales deben tener un diseño paisajístico adaptado al medio boscoso y a las pendientes fuertes.
5. Estas vías serán máximo del tipo V-7 y podrán estar dotadas de una franja con destino a ciclovía, como parte integral del perfil vial.
6. Senderos de tipo peatonal en piedra, construidos a lo largo de los cursos principales de agua (quebradas principales y secundarias).

Toda construcción requerirá, de todas maneras licencia expedida por la Oficina de Planeación.

**PARÁGRAFO** Los proyectos de vivienda campestre que en su calidad de usos condicionados sean autorizados en estas áreas, deberán cumplir las especificaciones contempladas en los tratamientos de parcelación y construcción rural. En las zonas específicas de las veredas de Juaica Carrón, Juaica Santuario, Carrón, Lourdes, Rio Frío Oriental y Occidental, no se aprobarán construcciones por encima de la cota de 2750 Mts sobre el nivel del mar.

**ARTICULO 112. Tratamiento de protección del sistema hídrico:** Se aplica a las franjas de protección de los cursos y cuerpos de agua.

La zona de protección del sistema hídrico está constituida por la ronda hidráulica en su acepción de valle aluvial. Estas franjas deben ser respetadas por los particulares, de acuerdo con las especificaciones siguientes, cuyo cumplimiento debe ser vigilado por el municipio:

1. En las áreas de ronda no cubiertas por bosque se fomentará la reforestación con especies nativas ribereñas tales como sauce, aliso y chusque y se ejercerá control y vigilancia sobre talas y quemas, en tal forma que pueda conformarse una franja continua de bosque a lo largo de los ríos y quebradas, desde su nacimiento hasta su desembocadura.

2. No se permitirá construir viviendas en zonas de ronda ni sobre los cuerpos de agua. Sólo se aceptará recreación de tipo pasivo o contemplativo.
3. Eliminación del pastoreo de vacunos.
4. El municipio y/o la autoridad ambiental buscarán adquirir estas zonas para reforestarlas y protegerlas.
5. La ronda de protección de los nacimientos será hasta 100 Mts a la ronda y hasta 30 Mts en las quebradas de acuerdo al decreto Ley 2811 de 1974.

El Concejo municipal podrá establecer incentivos de conservación de tipo fiscal y compensatorio, tales como los indicados en el capítulo de instrumentos.

**ARTICULO 113. TRATAMIENTO DE AMORTIGUACION:** Corresponde a zonas protectoras productoras, cuyas características físicas permiten usos combinados de protección y producción, los primeros representados en bosques nativos y los segundos en pastizales naturales o mejorados y reforestaciones de carácter productor con especies nativas y demás plantas multipropósitos.

Las especificaciones correspondientes son:

1. Reforestación con especies nativas, especialmente en sectores más pendientes; reforestación con especies nativas y demás plantas multipropósitos con fines de producción (comerciales) y protección.
2. Control y vigilancia sobre talas y quemas.
3. Queda prohibido abreviar ganados directamente en los cauces de fuentes o cuerpos de agua.
4. Se debe hacer mantenimiento de caminos y carretables existentes en forma periódica.
5. Se aceptará recreación de tipo pasivo o contemplativo.
6. Explotación ordenada del bosque de acuerdo con plan de explotación, replantación una vez aprovechado. En la replantación se recomienda emplear

Comentario: □PÁGINA \#  
"Página: '#'  
" Página: 71  
□□ Como cuales – pino , eucalipto  
?

especies nativas de interés económico, en especial en áreas de relieve fuerte.

7. Prohíbese la tala y quema de cualquier especie nativa.

**ARTICULO 114. TRATAMIENTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO:** Este tratamiento es aplicable a suelo rurales aptos para el uso o la explotación agropecuaria, los cuales han sido delimitados en el mapa de ordenamiento rural en tres tipos de acuerdo con la intensidad y características del suelo.

Las siguientes son especificaciones comunes a los tres tipos de uso definidos en el artículo 96.

1. Están destinados a la explotación económica del suelo en actividades de pastoreo de ganado, cultivos permanentes y semipermanentes, cultivos temporales y árboles maderables.
2. Deben tener concesión de agua para riego y asegurar un manejo técnico del uso racional del mismo, y asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general.
3. El tratamiento del agua residual de las viviendas se podrá hacer con pozo séptico y campo de infiltración alejado por lo menos cincuenta (50) m de fuentes o cuerpos de agua. Se debe asegurar la recolección de basuras domésticas por el municipio, o la incineración.
4. Queda prohibido abrevar ganados directamente en los cauces de fuentes o cuerpos de agua y sobre pastorear los potreros.
5. Las construcciones permanentes se limitarán a las necesarias para la actividad agropecuaria y a las viviendas del propietario y del administrador. Su edificación deberá contar con licencia y cumplir con las especificaciones del tratamiento de construcción en cuanto a altura y aislamientos.
6. La subdivisión predial será la regulada por la legislación agraria, pero en ningún caso se permitirá construcciones permanentes en predios con superficie inferior a una (1) hectárea, excepto lo contemplado para la vivienda campesina de que trata el artículo 106 de este acuerdo.

**PARAGRAFO:** Se faculta al señor Alcalde para establecer con el Municipio de Zipaquirá los convenios que sean necesarios para el manejo adecuado del recurso hídrico del Río Frío.

**A. TRATAMIENTO DE ÁREAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL:**

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana a baja aptitud agropecuaria, tal como se definen en el artículo 96 inciso N° 1 del presente acuerdo.

Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

1. En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales se deberá aplicar prácticas de conservación del suelo y control de erosión.
2. Debido a la pendiente y a otras limitantes, el laboreo de la tierra será manual o con tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles
3. El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.
4. Se puede lograr la intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación del estiércol. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares.

**B. TRATAMIENTO DE ÁREAS DE USO AGROPECUARIO, AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO:**

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana a alta aptitud agropecuaria, tal como se definen en el inciso 2 del artículo 93 del presente acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

1. Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, arado de sincl combinadas y similares), restringida en sectores con problemas de pedregosidad, susceptibilidad a la erosión, encharcamiento u otros
2. Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva
3. Pastos mejorados, riego por aspersión, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras practicas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros

**C. TRATAMIENTO DE ÁREAS DE USO AGROPECUARIO INTENSIVO:**

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de alta aptitud agropecuaria, tal como se definen en el inciso 3 de artículo 93 del presente acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

1. Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares)
2. Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva
3. Pastos mejorados, riego por aspersión o infiltración, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras practicas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros

**PARAGRAFO 1.** La Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA dará prioridad a las zonas de reserva campesina en sus programas de asistencia técnica y fomento agropecuario, implantando técnicas de labranza mínima y uso racional del agua con el fin de promover y garantizar la permanencia de las actividades y comunidades agrarias. De igual manera, la administración municipal dará prioridad a tales zonas o a las veredas

correspondientes en sus programas de construcción y dotación de escuelas y centros de salud, construcción y mantenimiento de vías y acueductos veredales, apoyo al mercadeo agropecuario y desarrollo comunal.

**PARAGRAFO 2.** Los proyectos de parcelación y desarrollo de vivienda campestre que en su calidad de usos condicionados sean autorizados en estas áreas, deberán cumplir las especificaciones contempladas en los tratamientos de parcelación de vivienda campestre y construcción rural.

**PARAGRAFO 3.** La Administración Municipal promoverá la construcción de acueductos veredales y de un sistema de riego en el valle del Río Frío, como medio para mejorar las condiciones de productividad agropecuaria del Municipio garantizar el desarrollo de este sector de la economía, para este efecto el Municipio adelantará las gestiones necesarias ante la CAR, con el fin de asegurar un caudal continuo del Río Frío equivalente por lo menos al 50% del caudal medio Histórico de este río.

**ARTÍCULO 115. Tratamiento para usos agropecuarios confinados:** Se trata básicamente de dos tipos de explotaciones agropecuarias altamente intensivas en uso de suelo y recursos naturales y humanos:

**Tipo 1: Explotaciones agrícolas bajo invernadero:** Se trata de cultivos altamente tecnificados como fresas, tomates, flores, arveja, papa, hortalizas etc. y demás productos viables de producir bajo esta tecnología. Este tipo de explotaciones se harán con aplicación de tecnología limpia y estará condicionada a las licencias ambientales expedidas por las autoridades ambientales competentes como CAR Medio ambiente. Estará condicionado al recurso hídrico y a las licencias ambientales expedidas por la CAR y autorizaciones de las oficinas de Medio Ambiente y Umata existentes en el Municipio y la mano de obra de Tabio.

**Tipo 2: Explotaciones pecuarias en galpones:** Consisten en explotaciones pecuarias en confinamiento.

Estos tipos de explotaciones debe cumplir los siguientes requisitos y especificaciones comunes a los dos tipos de acuerdo a la legislación ambiental existente.

1. Para su autorización, las explotaciones deberán tener concesión de agua otorgada por la autoridad ambiental correspondiente.
2. Las explotaciones deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas servidas con eficiencia del 90 a 95% de remoción de carga orgánica (DBO5) y afluente con coliformes totales de NMP de 1000
3. Se deberá aplicar medidas de seguridad industrial e higiene laboral, según la legislación vigente.
4. Se deberá garantizar un sistema de recolección, manejo y disposición final de basuras domésticas.
5. La construcción de edificaciones permanentes deberá contar con licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación y se sujetará a las especificaciones de altura y aislamientos del tratamiento de construcción.

Este tipo de explotaciones debe cumplir además de los anteriores los siguientes requisitos:

1. El área cubierta por galpones y construcciones permanentes será máximo del quince por ciento (15%) del predio; el área restante estará dedicada a otros usos agropecuarios, forestales y de protección, con un mínimo de diez por ciento (10%) para manejo ambiental (barreras perimetrales de aislamiento forestal y otros).
2. La explotación deberá integrar sistemas adecuados de tratamiento, manejo y disposición de desechos sólidos orgánicos (porcinaza, gallinaza), en tal forma que los olores no causen malestar a las viviendas vecinas, con un mínimo de 50 Mts. Para porquerizas medianas y grandes, de más de 10 cerdos, se debe presentar proyecto de tratamiento de aguas residuales para aprobación de la CAR y del Municipio, que contemple tratamiento primario, secundario y avanzado. El compuesto como mínimo por una combinación de pozo séptico y filtro anaerobio de flujo ascendente, filtro percolador o similar, más desinfección.

**PARÁGRAFO 1.** Por el alto impacto ambiental y paisajístico de las explotaciones confinadas, no se ha previsto en el esquema de ordenamiento territorial una zona en que estos usos sean principales, por lo cual no figura en el mapa de ordenamiento rural. En los casos en que se autoricen, sólo podrán llevarse a cabo como usos condicionados, previa licencia ambiental.

**PARAGRAFO 2.** La UMATA deberá prestar la asesoría técnica pertinente para la adecuada implementación de las actividades agrícolas y pecuarias en el municipio, teniendo como marco de referencia la conservación de los recursos naturales.

**ARTÍCULO 116. MANEJO DE ESCOMBROS:** El sistema de disposición final de residuos sólidos municipales deberá contemplar un área específica y un tratamiento para los escombros generados en el municipio.

**ARTICULO 117. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE:** Toda parcelación campestre requiere licencia previa expedida por la Oficina de Planeación. Los inmuebles parcelados o subdivididos sin licencia no son desarrollables ni edificables, so pena de incurrir en las sanciones previstas en la ley.(concordante con el artículo 107 de este acuerdo)

En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de parcelación campestre que no tenga resuelto el problema de la concesión de agua y/o el suministro certificado por un acueducto veredal aprobado por la autoridad ambiental, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso de vivienda campestre.

En ningún caso los afluentes de los pozos sépticos podrán descargarse directamente en un curso o cuerpo de agua, sino que deberán disponer de un sistema y campo de infiltración de tamaño adecuado al caudal de infiltración. Previa a la expedición de la licencia por parte de la oficina de Planeación se tendrá en cuenta lo reglamentado en el Decreto Ley 1052 de 1998.

**TITULO IV**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**ARTÍCULO 118:** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

**NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

*25% Dispersa*

3

**ARTICULO 119. ALTURA MAXIMA,** Se establecen como alturas máximas de construcción en el Municipio las siguientes:

a- Un piso----- a cumbre:4.00mts

b- Un piso y altillo ----- a cumbre: 5.00mts

c- Dos pisos -----a cumbre: 7.00mts

d- Dos pisos y altillo-----a cumbre: 8.00mts

e- Tres pisos ----- a cumbre 10 Mts

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

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

**PARAGRAFO 3** El altillo de que trata el presente artículo se define como: el área de último piso de la construcción, inmediata sobre el segundo piso integrado a la cubierta, cuyas características arquitectónicas lo determinan como una construcción complementaria al piso anterior(segundo), y en ningún caso podrá exceder del 30% del área de construcción del segundo piso.

**ARTICULO 120: AISLAMIENTOS:** Se indicarán explícitamente en cada sector y tendrán el carácter de mínimos.

**Rehabilitación urbana:** serán de 2.5 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas y de 2.0 metros con las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o tejas ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares.

**Consolidación:** serán de 3.0 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas y de 2.0 metros con las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o tejas ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares.

**Vías locales:** Donde se exijan serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía, y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.

**De predios vecinos:** Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo del 50%. No podrán ser ocupados por construcciones.

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

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

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

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

**ARTICULO 121: EMPATES,** Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**PARAGRAFO:** Para predios con dimensiones menores de las

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

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

**ARTICULO 122: PATIOS,** Para unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares: área mínima 9m<sup>2</sup>- lado mínimo 3 metros

**ARTICULO 123: CERRAMIENTO DEL PREDIO,** Todos los predios dentro del Municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios

**ARTICULO 124: CESIONES PUBLICAS.** Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

- a. Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro.
- b. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 7% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su

valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser exigidas por la Oficina de Planeación quien, al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

- c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública): Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cual estará definida en la demarcación que expida *por la Oficina de Planeación*.

**ARTICULO 125: CESIONES COMUNALES:** En el caso de desarrollo de vivienda de agrupación (unidades unifamiliares) el área privada comunal no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a parcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

**ARTICULO 126: REVEGETALIZACIÓN OBLIGATORIA,** Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Oficina de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

## CAPITULO II

### DE LAS OPCIONES DE INTERVENCIÓN

**ARTICULO 127: OPCIONES DE INTERVENCIÓN,** Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer las siguientes obras, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d:

- a) Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido (conservación arquitectónica).
- b) Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- c) Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
- d) Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

**ARTICULO 128:** Las siguientes serán las normas arquitectónicas y urbanísticas para cada zona del municipio de Tabio

**A. ZONA HISTÓRICA:**

Las normas para la zona histórica y de conservación serán las siguientes.

1. Área mínima del lote. Que no altere la estructura física original de la zona histórica, en lotes no construidos será de DOSCIENTOS CINCUENTA metros cuadrados (250 M2).
2. Frente Mínimo del Lote. Será de diez metros (10 Mts2), no se permitirán subdivisiones en predios con características menores.
3. Índice de Ocupación. Será del SETENTA POR CIENTO (70%) en construcciones nuevas. En construcciones de estricta conservación, no se podrá modificar el volumen y los espacios originales.
5. Altura máxima Será igual a la altura promedio de las construcciones vecinas.
6. Condiciones específicas Para las construcciones nuevas, se exigirá la carpintería en madera con diseños de las casas representativas de la arquitectura colonial, cubierta inclinada, teja de barro, y si se requieren, rejas en hierro forjado.
7. Patios: Los patios deben guardar la estructura colonial procurando ser el centro de

edificación con un área mínima de DOCE (12) metros cuadrados.

8. Aislamientos laterales vecinos. Equivalentes a las construcciones vecinas.
9. Aislamientos posteriores Equivalentes a las construcciones vecinas. En aquellos lotes cuyos solares tengan un fondo de QUINCE (15) metros, se podrá edificar en la parte posterior y el aislamiento será de TRES (3) metros.
10. Cerramiento posterior En mampostería de DOS CON CINCUENTA (2.50)m de alto.
11. Cerramiento de lotes Baldíos En mampostería, con pañete rústico y teja de barro a una altura de DOS CON CINCUENTA (2.50)m de alto.
12. Estacionamientos propios Un estacionamiento por predio.
13. Iluminación Faroles estilo colonial.
14. Aleros Equivalente al de las construcciones vecinas.
17. Tanques de agua Deberán estar integrados el diseño de la cubierta y no podrán sobresalir.

**PARAGRAFO** : Para el diseño arquitectónico en la zona histórica o en cercanías de elementos arquitectónicos con carácter histórico, no se podrá incluir los siguientes elementos: sótano y semisótano, carpintería metálica, o estacionamientos para visitantes. (Solo permitidos los

balcones coloniales en madera), además la oficina de Planeación velará porque los diseños contengan los elementos de las construcciones históricas existentes y no se permitirán agrupaciones de vivienda en esta zona ni unidades de construcción bifamiliares.

## **B. ZONA RESIDENCIAL MIXTA**

Las normas de la Zona Residencial Mixta serán las siguientes:

1. Area mínima del lote. Para vivienda unifamiliar, será de CIENTO CUARENTA metros cuadrados (140 Mts<sup>2</sup>); para vivienda Bifamiliar y trifamiliar será de TRESCIENTOS metros cuadrados (300 Mts<sup>2</sup>), para agrupación de vivienda será DOS MIL SETECIENTOS (2700 mts<sup>2</sup>) metros cuadrados con una densidad de diez (10) viviendas.
2. Frente mínimo del lote. Para Vivienda Unifamiliar, será de SIETE metros (7 Mts), para vivienda Bifamiliar, será de DIEZ (10 Mts) metros. Vivienda trifamiliar será de DOCE metros (12mts), su construcción será en forma vertical, y para agrupación de vivienda será de TREINTA (30) metros lineales.
3. Altura máxima. Tres (3) PISOS, con una altura máxima de DIEZ (10) metros desde el andén hasta la cumbre.
4. Condiciones específicas. Se prohíbe la construcción de terrazas con vista hacia las vías y el uso de cortinas metálicas, la cubierta se hará en teja de barro y la carpintería será

preferiblemente en madera, así como también se hace con carácter obligatorio que TODO proyecto urbanístico (agrupación de vivienda) que se desarrolle además de cumplir con las demás normas deberá garantizar mediante pólizas de cumplimiento y estabilidad, antes de la iniciación de cualquier tipo de construcción las obras de infraestructura, necesarias, cuyos costos estarán a cargo del urbanizador tales como:

- a- Red de acueducto
- b- Red de alcantarillado fluvial y aguas negras.
- c- Redes eléctricas domiciliarias y de alumbrado público.
- d- Construcción de vías, sardineles, obras de arte y andes conservando el diseño predominante en el Municipio.

La construcción de dichas redes será supervisada por la oficina de servicios públicos de acuerdo a sus estándares y su ejecución dependerá de la viabilidad de la misma dependencia, por el incremento en la demanda versus la capacidad de la estructura de servicios del Municipio.

El uso que se le dé a las viviendas y construcciones estará regido por las normas establecidas vigentes sobre zonificación.

5. Patios.

Mínimo de DOCE (12) Metros cuadrados.

6. Aislamientos Laterales.

Si el predio lo permite será de Dos (2) metros mínimo, para vivienda trifamiliar los aislamientos laterales será de dos metros después de la placa del primer piso.

7. Aislamientos Posteriores. Si el predio lo permite TRES Metros (3 Mts) obligatorios según Planeación para garantizar la iluminación y aireación del vecino.
8. Cerramiento Posterior. En mampostería de DOS CON CINCUENTA (2.50) Metros de alto.
9. Cerramiento de baldíos. Se hará en malla o estructura transparente con una altura de DOS CON CINCUENTA (2.50) Mts de Alto.
10. Cerramiento Anterior. Se hará en malla o estructura transparente con una altura máxima de DOS CON CINCUENTA (2.50) Metros siguiendo la tipología de los predios vecinos.
11. Estacionamientos Propios. Para vivienda Unifamiliar un (1) parqueo; para Bifamiliar dos (2) parqueos y trifamiliar tres (3) parqueos.
12. Iluminación. Todos los proyectos de Vivienda presentarán un proyecto de iluminación cuyas instalaciones se harán subterráneas.
13. Condiciones Ambientales. Por cada unidad de vivienda se sembrará un árbol en las áreas de antejardín y uno en las áreas comunales de las especies nativas que se mencionan en este Esquema de Ordenamiento Territorial.
14. Voladizos. Serán máximo de SESENTA (60 cms) centímetros en zonas desarrolladas, será equivalente a los existentes, en vivienda

trifamiliar existirá únicamente en la placa del segundo piso.

15. Aleros. Serán máximo de CINCUENTA (50) centímetros, en zonas desarrolladas, será equivalente a los voladizos existentes.
16. Tanques de agua Deberán estar integrados al diseño de la cubierta y no podrán sobresalir.
17. Sótanos y semisótanos No se permitirán.
18. Area de Ocupación El índice máximo de ocupación el 70% para bifamiliar el 70% para trifamiliar el 70% y para agrupaciones de vivienda será el 50%.
19. Condiciones ambientales En los proyectos vivienda de (unidades unifamiliares) se deben incluir la siembra de árboles nativos de las especies estipuladas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

### C. ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE CENTRAL

Las normas para la Zona de Actividad Múltiple Central serán las siguientes:

1. Area mínima del lote Para proyecto de vivienda unifamiliar con comercio será de DOSCIENTOS (200 Mts 2) metros cuadrados y para proyectos de comercio será de QUINIENTOS (500 Mts 2) metros cuadrados.

2. Frente mínimo del lote Para lotes de vivienda y comercio será de DIEZ (10) metros y para lotes de comercio será de QUINCE (15 M) metros.
3. Altura máxima Dos pisos, con una altura máxima de OCHO (8 m) metros desde el andén hasta la cumbre.
4. Condiciones específicas Los proyectos no tendrán terraza y en proyectos comerciales tendrán un antejardín de CINCO (5 m) metros, tampoco se podrá usar cortinas metálicas en los vanos, además la cubierta se hará en teja de barro y la carpintería será preferiblemente en madera.
6. Patios QUINCE (15 Mts 2) metros cuadrados con un lado menor de TRES (3 m) metros.
7. Aislamiento posterior fondo del lote. TRES (3 m) metros a todo lo largo del
8. Cerramiento posterior Será en mampostería de ladrillo a la vista o bloque pañetado con una altura máxima de DOS CON CINCUENTA (2.50 m) metros.
9. Cerramiento de baldías Se hará en malla o estructura transparente con una altura máxima de DOS CON CINCUENTA (2.50 m) metros.

10. Cerramiento anterior Se hará en malla o estructura transparente con una altura máxima de DOS CON CINCUENTA (2.50 m) metros.
11. Estacionamientos propios En proyectos comerciales uno por cada VEINTICINCO (25 Mts 2) metros cuadrados de construcción y en proyectos de vivienda con comercio DOS (2) estacionamientos, independiente a los aislamientos.
12. Estacionamientos para visitantes En proyectos comerciales, un espacio de ocho por tres por cada CIENTO CINCUENTA (150 Mts2) metros cuadrados de construcción, independiente a los aislamientos.
13. Iluminación Todos los proyectos comerciales tendrán que presentar una propuesta de iluminación para las áreas externas.
14. Voladizo En proyectos de vivienda con comercio será de 60 centímetros o siguiendo el empate con las demás viviendas existentes.
15. Alero En proyectos de vivienda será máximo de SESENTA (60 cm) centímetros.
16. Tanques de almacenamiento Deberán estar integrados al diseño de la cubierta y no podrá sobresalir.
17. Sótano y semisótano Se permitirán siempre y cuando la rampa de acceso se encuentre por lo menos CINCO (5 m) metros dentro de la línea de

paramento de la construcción y cuyo ancho sea mínimo de CINCO (5 m) metros.

18. Prohibiciones

En esta zona no se permiten desarrollar proyectos de vivienda bifamiliar, trifamiliar y agrupaciones (unidad unifamiliar) por tratarse de una franja o zona cuya actividad principal es de TIPO 2 y 1 de acuerdo al artículo 72 literal B de este acuerdo.

## TITULO V

### NORMAS COMPLEMENTARIAS Y DISPOSICIONES FINALES

**DE LAS LICENCIAS:** se aplica la normatividad del decreto 1052/98 y demás normas concordantes.

**ARTICULO 129:** Normas urbanísticas y arquitectónicas para la zona rural del Municipio.

Facúltese a la oficina de Planeación para que dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.), presenta el proyecto de acuerdo que contenga las normas urbanísticas y arquitectónicas par desarrollar construcciones de vivienda campesina, vivienda y comercio (mixta), vivienda campestre con la zona rural del Municipio.

**PARAGRAFO:** Durante el lapso en que se adopte el proyecto a que refiere este artículo, se aplicará la normatividad que contiene este

acuerdo sobre construcción urbana en lo que contengan estas disposiciones.

**ARTICULO 130: TAMAÑO DEL LOTE.** Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

**ARTICULO 131.** La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbanas y Rural del Municipio de acuerdo al decreto Ley 1052 de 1998.

**ARTICULO 132. Licencias de urbanismo y sus modalidades.** Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el esquema de ordenamiento territorial del municipio.

Son modalidades de la licencia las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o urbano, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

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

**ARTICULO 133:** Todo lo concerniente a licencias de construcción, modalidades y requisitos se aplicará lo previsto en el Decreto Ley 1052 de 1998 en todo su contenido.

**ARTICULO 134:** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de Urbanismo y Planeación del Municipio.

**ARTICULO 135. DE LA REESTRUCTURACION DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL:** En consideración a que el desarrollo e implantación del Esquema de Ordenamiento Territorial, en su Normatividad y programas y proyectos de ejecución requieren de una estructura gerencial de seguimiento y evaluación continua en el tiempo el espacio y simultáneamente una gran labor de gestión de consecución de recursos, es necesario reestructurar la administración Municipal a partir del fortalecimiento ejecutivo, desarrollo social y financiero de las Oficinas de Planeación, Medio Ambiente, Servicios Públicos y UMATA entre otras. Se contempla que debido al alto componente ambiental del ordenamiento territorial y a la necesidad de una planeación estratégica las oficinas de planeación municipal y medio ambiente sean las gestoras del EOT con el fin de que asuman su liderazgo para la implementación del proyecto Urbano y Rural planteado con base en las siguientes acciones.

- a. Campaña de difusión de la ley 388/97 y Decretos Reglamentarios y la propuesta del EOT Municipal, sus políticas, programas y proyectos en las diferentes entidades del Municipio y comunidad en general.
- b. Fortalecimiento Institucional interno, que involucre capacitación y contratación del personal necesario para dicha gestión y manejo de

los documentos especializados del Esquema de Ordenamiento Territorial.

- c. Montaje de un Sistema de Información Geográfica SIG en las oficinas de Planeación y Medio Ambiente con medios tecnológicos adecuados para el manejo y reproducción de todos los mapas y planos y documentos que hacen parte del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- d. Promoción de los proyectos del Esquema de Ordenamiento Territorial, coordinación con las diferentes entidades de carácter municipal, departamental, regional y nacional para su puesta en marcha.

**PARAGRAFO 1:** La Administración Municipal tendrá un plazo de seis (6) meses a partir de la adopción del Esquema de Ordenamiento para su presentación al Concejo Municipal de la reestructuración administrativa.

**PARAGRAFO 2:** Facúltase al Alcalde para contratar mediante endeudamiento si fuere el caso, de acuerdo a la Ley 136 de 1.994 y disposiciones vigentes, los estudios técnicos a que se refiere el artículo anterior y los demás estudios que se requieran una vez sea aprobado el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

**ARTICULO 136: INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN:** Son instancias de participación, además de las enunciadas anteriormente las siguientes

- a. El Consejo Territorial de Planeación Municipal, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b. Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento

Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, Derecho de Petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

**ARTICULO 137. EL SEGUIMIENTO AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Sin perjuicio de las obligaciones que el Concejo Municipal, las Entidades de Control, los funcionarios de la Administración y de sus Entes Descentralizados tienen en materia de seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial, con el fin de que este se cumpla en todos sus términos, la comunidad en general y el Consejo Territorial de Planeación, como instancia asesora de la Administración Municipal en materia de Ordenamiento Territorial, hará el seguimiento del Esquema y propondrá sus ajustes, cuando sea el caso.

**ARTICULO 138. TRANSICIÓN DE NORMAS:** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 388 de 1997, una vez adoptado el plan de ordenamiento territorial dentro del término previsto en el decreto 150 de 1999, ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos del presente plan de ordenamiento territorial.

Sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Ley 1052 de 1998, los proyectos con licencia de desarrollo de predios o de construcción, aprobados por resolución municipal bajo las normas anteriores a la fecha de aprobación del plan de ordenamiento, quedarán aprobados para su ejecución o continuación de obras. Los terrenos subdivididos predialmente con aprobación de la Oficina de Planeación Municipal y que hayan radicado solicitud de licencia de construcción debidamente soportada, tendrán derecho a que les sea expedida la licencia de

construcción de acuerdo a las normas vigentes al momento de expedida la resolución respectiva.

**ARTICULO 139.** Las revisiones del plan de ordenamiento territorial seguirán el mismo procedimiento establecido para la aprobación del presente plan, de acuerdo con las previsiones contempladas en el numeral 4 del artículo 28 de la ley 388 de 1997.

**ARTICULO 140. CENTROS POBLADOS:** Durante el lapso transcurrido hasta tanto no se aprueben los planes parciales de ordenamiento para los centros poblados, solicitados en el artículo noveno (9) y siguientes del presente acuerdo, la oficina de Planeación Municipal aplicará la normatividad existente para la zona urbana del Municipio, en lo referente a normas urbanísticas y arquitectónicas.

**ARTICULO 141. ZONA DE CONSERVACION HISTORICA, URBANISTICA, ARQUITECTONICA Y CULTURAL:** En tanto el Concejo Municipal apruebe el plan de conservación histórica, urbanística, arquitectónica y cultural de las zonas urbanas y rurales de que habla el artículo 81 del presente acuerdo, la oficina de planeación aplicará la normatividad vigente en este aspecto.

**ARTICULO 142. ASENTAMIENTOS RURALES:** En cuanto se apruebe el estudio de que habla el artículo 83 del presente acuerdo las construcciones y proyectos estarán supeditadas a la oferta de los servicios públicos en el Municipio.

**ARTICULO 143: DETERMINACION DE LOS USOS DEL SUELO:** Durante el lapso necesario para concluir los estudios se aplicarán las normas vigentes y existentes antes de la adopción del presente acuerdo, en esta materia.

**ARTICULO 144:** Solicitar a la CAR, en un término de tres (3) meses un vez adoptado el E.O.T., que presente al Municipio un inventario pormenorizado de los predios susceptibles de la explotación forestal de especies exóticas (pino, Eucalipto y acacias etc.) así como copia periódica (cada tres meses) de las

resoluciones mediante las cuales se otorgan dichos aprovechamientos, con el objeto de hacer el respectivo seguimiento y control por parte del Municipio.

**ARTICULO 145:** La industria de bajo impacto susceptible de ubicarse en los corredores viales habitados para este fin, será la tipificada en el código industrial e internacional uniforme (C.I. I U.) para efectos de reglamentación y clasificación de los proyectos, obras u actividades industriales que requieran licencia ambiental otorgada por la autoridad ambiental competente, se tomarán como base los criterios propuestos en el artículo 8, parágrafo 5 y 6 del Decreto Ley 1753 de 1994.

**ARTICULO 146:** Autorízase al señor Alcalde municipal a través del Consejo Territorial de Planeación para conceder a los propietarios y poseedores de inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del municipio de Tabio hasta el 31 de Diciembre del 2001 y a partir de la adopción del presente acuerdo para que legalicen ante la oficina de planeación Municipal, las construcciones, parcelaciones, reformas, modificaciones, ampliaciones, loteos y subdivisiones realizadas o levantadas, sin haber obtenido la correspondiente licencia de construcción y/o habiéndola obtenido hayan adelantado total o parcialmente la construcción en contravención a lo preceptuado en la licencia, a fin de que la tramiten del ser el caso y/o presenten los correspondientes planos y documentos en los términos exigidos por la oficina de Planeación.

**PARAGRAFO 1:** El beneficio consagrado en el presente artículo, no cobija las situaciones que se verifiquen con posterioridad a la adopción del presente acuerdo y por el contrario estas les serán impuestas las sanciones de Ley 388 de 1997 y Decreto 1052 de 1998.

**PARAGRAFO 2:** Quien diligencie ante la oficina de Planeación Municipal lo establecido en el presente artículo, mediante la presentación de los planos y documentos en los términos señalados en la misma, quedará amparado con este beneficio sin perjuicio de que su proyecto, plano o solicitud no fuere aprobado o aprobada el día límite señalado para este efecto, es decir, que la entrega íntegra de los documentos requeridos por la oficina de Planeación en los términos previamente concertados con el mismo deberá surtirse dentro del

término establecido en el presente artículo, sin perjuicio que su aprobación sea posterior a la fecha indicada.

**ARTICULO 147: REFERENTE A LOS PLANES PARCIALES:** En los artículos 9, 10, 11, 12 y demás del presente acuerdo, para su efecto de su demarcación se le hará un plazo de dos (2) meses a partir de la adopción del E.O.T. a la ofician de Planeación para presentar la delimitación de los centros poblados, con sus respectivas cartografías, números catastrales de los predios a lo que se refiere el numeral 2 del parágrafo 1 del artículo 12 del presente acuerdo.

## TITULO VI

### PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

**ARTICULO 148. PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA:** Es un mecanismo creado por el articulado 82 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley 388 de 1997, con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial.

El Concejo Municipal mediante acuerdo de carácter general fijará las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía, teniendo en cuenta los hechos generadores tales como: acciones urbanísticas, incorporación del suelo rural al de la expansión urbana, cambio de uso a uno más rentable, mayor aprovechamiento del suelo, ejecución de obras públicas, de conformidad a los artículos 73 al 90 de la Ley 388 de 1997 de dicho estatuto.

**DEFINICIÓN Y HECHOS GENERADORES:** Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación del suelo rural a suelo urbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Conforme al artículo 73 al 90 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en los predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización.

**MÉTODO DE ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA:** De acuerdo con lo establecido en los artículos 75 a 78 y 87 de la ley 388 de 1997, la estimación del efecto plusvalía se hará como se indica a continuación.

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

$$Etp = Pd \times S$$

$$Pd = Pcd - Pca$$

Donde:

**Etp:** es el efecto total de plusvalía para cada predio individual

**Pd:** es el mayor valor generado por metro cuadrado de terreno

**S:** es la superficie total objeto de la participación en la plusvalía

**Pca:** es el precio comercial por metro cuadrado de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

**Pcd:** es el nuevo precio por metro cuadrado de los terrenos de los mismos terrenos, bajo las nuevas condiciones de zonificación, uso, intensidad de uso o localización.

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

$$Etp = Pca \times Spa$$

Donde:

**Etp:** es el efecto total de plusvalía para cada predio individual

**Pca:** es el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

**Spa:** es la superficie potencial adicional de edificación autorizada, o cantidad adicional de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización con respecto a la cantidad de metros cuadrados permitidos por la anterior norma (o diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora)

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

3. Cuando la participación en la plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en

los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización, el efecto plusvalía o mayor valor adquirido por los predios se estimará con base en las siguientes reglas:

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

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores de plusvalía, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados o integrados, cuando a ello hubiere lugar.

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

Para este efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adopción del plan de ordenamiento territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen y que sean generadores de plusvalía, el Alcalde municipal solicitará se proceda a estimar el mayor valor por

metro cuadrado en cada una de las zonas objeto de la plusvalía, tal como se definen en el mapa de ordenamiento urbano del presente plan.

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

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

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

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

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

2. Una vez realizada la liquidación, la administración municipal contará con un plazo de treinta días (30) hábiles para expedir el acto administrativo que la determina y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, y mediante fijación de un edicto en la sede de la alcaldía. Para complementar la información, la Alcaldía divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la misma, en la gaceta municipal. Contra estos actos administrativos procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
3. En ejercicio del derecho de reposición, cualquier propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del efecto plusvalía estimado por metro cuadrado para la zona en que se encuentre su predio y solicitar un nuevo avalúo. La Administración municipal contará con un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de recibo de la última solicitud de reposición para estudiar y decidir los recursos interpuestos.
4. Una vez en firme el acto de liquidación de la plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia de dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la Administración en el cual conste el pago de la participación en la plusvalía correspondiente.

#### **EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN:**

La participación en la plusvalía sólo será exigible en los predios para los cuales se haya declarado un efecto de plusvalía, en las siguientes situaciones, siempre que sean aplicables para el cobro de la participación en la plusvalía de acuerdo con el artículo 74 de la ley 388 de 1997:

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

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

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

#### **PAGO DE LA PARTICIPACIÓN:**

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes modalidades, en forma alternativa o combinada:

1. En dinero efectivo
2. Mediante transferencia al municipio de una porción del predio objeto de la participación, del valor equivalente a su monto, previo acuerdo y aceptación por parte del municipio y teniendo en cuenta el avalúo que éste hará practicar por expertos contratados para el efecto. El área

transferida se destinará a fines urbanísticos, directamente o mediante asociación con el mismo propietario o con otros.

3. Mediante la transferencia de una porción de terreno equivalente al monto de la participación, localizado en otras zonas urbanas, bajo las mismas condiciones y procedimientos indicados en el inciso anterior.
4. Reconocimiento al municipio de un valor accionario o un interés social equivalente al monto de la participación, a fin de que la administración municipal adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de urbanización o construcción sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial y de servicios públicos, recreación de uso público y equipamiento comunal, en áreas de desarrollos incompletos objeto de tratamiento de consolidación, en cuantía equivalente al monto de la participación, previo acuerdo con el municipio.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en los artículos 88 a 90 de la ley 388 de 1997.

#### **DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA:**

Los dineros recaudados por concepto de la plusvalía serán destinados por el municipio a los siguientes fines y prioridades:

1. Compra de terrenos o inmuebles para vivienda de interés social y/o para áreas recreativas de uso público.
2. Compra de terrenos para usos institucionales

3. Compra de terrenos de afectación del sistema vial arterial
4. Ejecución de obras de infraestructura vial y desarrollo de áreas recreativas de uso público
5. Las demás indicadas en el artículo 85 de la ley 388 de 197.

## **COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION**

**DEFINICIÓN:** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el plan de ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental deben ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación de los tratamientos de conservación urbanística y arquitectónica, preservación del sistema orográfico y protección del sistema hídrico, tal como han sido definidos y sus áreas delimitadas en el presente plan. La aplicación de estos tratamientos limita los derechos de construcción y desarrollo.

## **METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA COMPENSACIÓN:**

El monto de la compensación podrá ser determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones gremiales de

reconocida idoneidad y experiencia en avalúos, a solicitud del Alcalde municipal, utilizando para el efecto la siguiente metodología:

1. La Oficina de Planeación municipal emitirá una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo tratamiento de conservación urbanística y/o arquitectónica, preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico o está afectado para área recreativa de uso público.
2. Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento.
3. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén bajo los tratamientos de conservación indicados, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área o zona en la cual se ubica el inmueble en cuestión.
4. La diferencia entre los dos valores anteriores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable bajo alguno de los tratamientos de conservación mencionados, determina el valor de la compensación.

#### **FORMA DE PAGO:**

El valor a compensar será pagado por una sola vez por el fondo de compensación municipal, a solicitud el propietario, a través de cualquiera de los siguientes métodos, previa disponibilidad presupuestal en los casos necesarios:

1. Compensación económica directa.
2. Beneficios y estímulos tributarios, tales como exención de impuesto predial y de industria y comercio, casos en los cuales los beneficios podrán ser permanentes.

3. Asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.
4. Otros que se reglamenten por la Alcaldía

## TITULO VI

### CAPITULO I

#### DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Programas y Proyectos de Ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial

Vigencia y Derogatorias

#### ANEXOS DE PROCEDIMIENTO

Conexión a servicios públicos

#### INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACION

#### DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Definición

Planes Parciales

Contenido

Tipos de planes parciales

Procedimientos para la formulación y adopción de los planes parciales

Etapa preliminar

Etapa diagnóstico

Etapa de formulación o elaboración del plan

Etapas de aprobación

Etapa de implementación y seguimiento

## TITULO VII

### **PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

Definición y hechos generadores

Método de Estimación del Efecto de Plusvalía

Monto de la participación y procedimiento de liquidaciones

Exigibilidad y cobro de la participación

Pago de la participación

Destinación de los recursos de la participación en plusvalía

Compensación por tratamiento de Conservación

## TITULO VIII

### **PROGRAMAS Y PROYECTOS**

#### **Estrategias:**

Gestionar la cofinanciación del proyecto con los municipios de Zipaquirá, Cajicá y Chía CAR, la Gobernación de Cundinamarca y otros organismos estatales e internacionales.

Procurar la participación de la comunidad - en los aspectos económico y técnico.

Generar conciencia en la comunidad sobre la necesidad e importancia de recuperar y proteger el río

Búsqueda de cooperación y apoyo técnico por parte de la CAR, Gobernación de Cundinamarca y otras instituciones.

Fortalecimiento de la estructura administrativa del municipio (apoyo de profesionales en áreas de formulación y evaluación de proyectos y evaluación ambiental específica).

#### **Entidades responsables del Proyecto:**

Se sugiere que el Municipio de Tabio presente el proyecto como un beneficio regional y por ende gestionar con mayor facilidad los recursos necesarios y la administración, seguimiento y evaluación del proyecto, con el apoyo continuo de la CAR, La Gobernación y otras entidades que se involucren en el proceso.

**Población beneficiaria:** Población de Tabio, Población de Zipaquirá, población de Cajicá Chía

**Financiación:** Recursos propios de los municipios, cofinanciación con la CAR y la Gobernación de Cundinamarca y otros aportes.

**Costo financiero estimado para la ejecución del proyecto:**

Mil millones de pesos (\$ 1.000.000.000.00)

**Ejecución:** Estará a cargo de la gerencia del proyecto, bajo la supervisión de la comunidad, la CAR y los municipios participantes

**Este proyecto se ejecutará en el corto mediano y largo plazo (1-3, 3-6, 6-9 años).**

**Seguimiento y control:** Se realizará a través de diversas formas, a saber:

- Control Administrativo: a cargo de la oficina de Medio Ambiente - UMATA de cada municipio,
- Control Político: Por los Concejos municipales.
- Control Fiscal: Contraloría regional y veedurías ciudadanas.
- Control Social: Consejos Territoriales de Planeación y consejos consultivos de Ordenamiento territorial.

### **3.4. PROYECTO: RECUPERACIÓN DE LA SUBCUENCA DEL RÍO CHICÚ**

**Objetivo:** Recuperación hidrobiológica, físico - química y forestal del Río Chicú, en su cuenca alta, media y baja.

**Metas:**

### **Establecimiento de condiciones hidrológicas**

La definición del régimen hidrológico resulta básica para el establecimiento de las condiciones hidrobiológicas, forestales y físico-químicas del río. En este orden de ideas se hace imprescindible la definición de los regímenes hidrológicos de los caudales mínimos, medios y máximos analizados lógicamente en un período no inferior a un ciclo hidrológico completo. Es necesario advertir que cada determinante de calidad deberá estar respaldada por lo menos por una medición de volumen. Los condicionantes generales del cause deben ser también medidas para, según características homogéneas, acceder al establecimiento de relaciones de generalización. Se hace referencia a las características morfométricas de la cuenca

### **Evaluación hidrobiológica**

#### **Acciones:**

- Descripción, análisis y evaluación fitoplanctónica y bentónica.
- Descripción, análisis y evaluación de macrófitas.
- Descripción, análisis y evaluación Ictiológica.
- Medición y evaluación simultánea a la medición de las variables anteriores de los caudales (sólidos y líquidos) y condiciones hidrológicas del río.

### **Evaluación físico - químico del río.**

#### **Acciones:**

Descripción, análisis y evaluación de las condiciones físico - químicas del río (demanda bioquímica de oxígeno - DBO -, demanda química de oxígeno - DQO -, sólidos disueltos, sólidos totales, cloruros, fenoles, pH, metales pesados - plomo, cromo, cobalto, mercurio -, y otros contaminantes como el zinc, potasio, fósforo, arsénico y aluminio

Medición y evaluación de los caudales y condiciones hidrológicas del río en el momento de la toma de muestras.

### **Recuperación forestal.**

**Acciones:**

- Inventario forestal de la cuenca alta y media.
- Evaluación, análisis y recuperación de márgenes (cauce menor).
- Establecimiento de la ronda del río una vez definidas sus condiciones hidrodinámicas
- Recuperación de la ronda del río.
- Reforestación con especies nativas y con característica de protección del suelo y refuerzo hidrobiológico (bambú, guadua, ficus y otros)

**Utilización de tecnologías limpias:**

**Acciones:**

- Implantación de Tecnologías limpias para la agroindustria asentada en las riveras del río.
- Construcción de planta de tratamiento para aguas servidas (incluye las del matadero municipal)
- Control de efluentes líquidos contaminantes
- Control de vertimientos de residuos sólidos
- Determinación de indicadores hidrobiológicos de calidad del agua.

**Acciones:**

Definición de indicadores hidrobiológicos.

Priorización de indicadores.

Seguimiento de indicadores.

**Estrategias:**

Gestionar la cofinanciación del proyecto con la CAR, la Gobernación de Cundinamarca, el Ministerio del Medio Ambiente y los usuarios.

## Imposición de impuestos

Procurar la participación de la comunidad - económica y técnica

Generar conciencia en la comunidad sobre la necesidad e importancia de recuperar y proteger el río.

Búsqueda de cooperación y apoyo técnico por parte de la CAR, Gobernación de Cundinamarca y otras instituciones.

Fortalecimiento de la estructura administrativa del municipio (apoyo de profesionales en áreas de evaluación de proyectos y evaluación ambiental).

**Nota:** Uno de los sistemas más efectivos para promover el control de la contaminación es la minimización en la generación de contaminantes mediante la imposición de tributos. Los instrumentos económicos que promueven de mejor manera la adopción de tecnologías limpias y técnicas de producción avanzadas son los impuestos y las tasas.

Adicional a la promoción de tecnologías limpias, los impuestos y las tasas contribuyen a la minimización en la producción de residuos y efluentes contaminantes. La reducción en los residuos y contaminantes significa menores costos de tratamiento y disposición de sustancias, así como la disminución del riesgo de emergencias e incidentes de contaminación y, por lo tanto, una mayor responsabilidad civil efectiva.

### **Entidades responsables del Proyecto:**

Municipio (Oficina de medio ambiente y UMATA) CAR (Subdirección de planeación, Subdirección Técnico - Científica y Subdirección Financiera).  
Gobernación de Cundinamarca (Secretaría del Medio Ambiente).

**Población beneficiada:** Usuarios de las riveras del río y usuarios del acueducto (Casco urbano).

**Fuentes de Financiación:** Recursos propios del municipio, cofinanciación con la CAR, la Gobernación de Cundinamarca y otros aportes.

Nota: El municipio no cuenta con la capacidad financiera para realizar este proyecto, siendo necesario el apoyo financiero de otras entidades.

**Costo financiero estimado para la ejecución del proyecto:**

Quinientos millones de pesos (\$500.000.000.00)

**Ejecución:** Estará a cargo del municipio bajo la supervisión de la CAR y la Gobernación de Cundinamarca.

**Este proyecto se ejecutará en el corto, mediano y largo plazo (1-3, 3-6, 6-9 años).**

**Seguimiento y control:** Se realizará a través de diversas formas, a saber:

Control Administrativo: a cargo de la oficina de medio ambiente del municipio, la Umata.

Control Político: Por el concejo municipal.

Control Fiscal: Contraloría y veedurías ciudadanas.

Control Social: Consejo Territorial de planeación, consejo consultivo de Ordenamiento territorial y veedurías ciudadanas.

**Evaluación:** Se realizará con la participación de todas las partes interesadas y en especial del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

**3.5. PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN DE UN VIVERO MUNICIPAL.**

**Objeto :** El objeto del presente proyecto consiste en suministrar al municipio material vegetal nativo a bajo costo y en forma permanente. Se estima que este vivero podría suministrar 100.000 plantas año, material que sería utilizado para recuperar nacimientos, rondas de protección hídricas y cercas vivas municipales. Además permitiría contar con un espacio para desarrollar actividades educativas con los estudiantes del municipio.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Medio Ambiente)

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Fondo Nacional de Regalías, Ministerio del Medio Ambiente y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:** \$ 30.000.00

**Ejecución :**

- ✓ Estará a cargo de la Oficina de Medio Ambiente y se hará en el corto plazo (3 años).

**3.6 PROYECTO: EDUCACIÓN AMBIENTAL**

**Objeto :** En el Municipio de Tabio, hasta la fecha no se ha desarrollado un proyecto sistemático de educación ambiental, lo cual ha generado acciones aisladas que intentan resolver problemas puntuales pero que no responden a una visión amplia y de largo plazo. Por lo tanto se requieren adelantar acciones más globales que permitan inculcar en la población un cambio de actitud hacia la autogestión y los ubique como actores primordiales para el entendimiento de su problemática ambiental y promotores de su propio desarrollo.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Medio Ambiente - Umata - Servicios Públicos)

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Ministerio del Medio Ambiente, CAR, Ecofondo y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:**

- ✓ 90.000.000

**Ejecución :**

- ✓ Estará a cargo de la Oficina de Medio Ambiente y se hará en el corto, mediano y largo plazo (3 - 6 - 9 años).

**3.7. PROYECTO: MANEJO DE ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS:**

**3.7.1 SUB - PROYECTO: PLAN PARCIAL PARA LA DELIMITACIÓN Y MANEJO DE ZONAS DE RESERVA FORESTAL, ZONAS DE RECARGA DE ACUIFEROS, ZONAS DE PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS, Y ZONAS DE AMORTIGUACIÓN.**

**Objeto :** Delimitar y hacer los planes de manejo respectivos de los ecosistemas estratégicos del municipio, con el fin de preservar en el corto, mediano y largo plazo, las zonas que abastecen al municipio de agua potable y demás servicios ambientales.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Medio Ambiente - Umata)

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12000 habitantes

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Ministerio del Medio Ambiente, CAR, Ecofondo y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:**

- ✓ 500.000.000

**Ejecución :**

- ✓ Estará a cargo de la Oficina de Medio Ambiente y se hará en el corto, mediano y largo plazo (3 - 6 - 9 años).

**3.8 PROYECTO: FOMENTO DEL TURISMO. (LEY 300 / 96).**

**3.8.1 SUB - PROYECTO: INVENTARIO FLORISTICO Y FAUNISTICO.**

**Objeto :** El municipio ha contemplado como parte de su visión de desarrollo el fomento del turismo. Para hacer un desarrollo serio y sostenible de esta visión se hace necesario partir del conocimiento de su oferta natural en lo que respecta a Flora y Fauna. Además este inventario permitirá desarrollar estrategias futuras de conservación para plantas y animales en peligro de extinción.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Medio Ambiente)

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN

- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Ministerio del Medio Ambiente, CAR, ONGs y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:** \$ 20.000.000

**Ejecución :**

- ✓ Estará a cargo de la Oficina de Medio Ambiente y se hará en el corto plazo (3 años).

### **3.8.2 PROYECTO: SENDEROS DE INTERPRETACIÓN AMBIENTAL EN ZONAS DE RESERVA MUNICIPAL.**

**Objeto :** Diseñar, construir y desarrollar senderos de interpretación ambiental, con base en la información de los inventarios de flora y fauna, en las zonas de reserva forestal del municipio. Estos senderos de interpretación permitirán desarrollar actividades ecoturísticas tanto para los habitantes del Municipio, como para la población de municipios vecinos.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Medio Ambiente)

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Ministerio del Medio Ambiente, CAR, ONGs, Ecofondo y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:** \$ 100.000.000

**Ejecución :**

- ✓ Estará a cargo de la Oficina de Medio Ambiente y se hará en el corto y mediano plazo (3 y 6 años).

### **3.8.3 PROYECTO: FOMENTO DEL AGROTURISMO.**

**Objeto :** Brindar la capacitación suficiente a la comunidad del municipio interesada en desarrollar el Agroturismo, como alternativa de desarrollo local. Este proyecto es coherente con la visión municipal y es ambientalmente sostenible a largo plazo. Generaría además arraigo de la población local a su entorno y sería una fuente alterna de empleo.

#### **Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Medio Ambiente - Umata)

#### **Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12000 habitantes.

#### **Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Ministerio del Medio Ambiente, CAR, ONGs, Ecofondo, Ministerio de Agricultura, Fondos de Cofinanciación y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:** \$ 20.000.000

#### **Ejecución :**

- ✓ Estará a cargo de la Oficina de Medio Ambiente y Umata. Se hará en el corto y mediano plazo (3 y 6 años).

### **3.8.4. PROYECTO: FOMENTO DEL ECOTURISMO**

**Objeto :** Brindar la capacitación suficiente a la comunidad del municipio interesada en desarrollar el Ecoturismo, como alternativa de desarrollo local. Este proyecto es coherente con la visión municipal y es ambientalmente

sostenible a largo plazo. Generaría además arraigo de la población local a su entorno y sería una fuente alterna de empleo.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Medio Ambiente - Umata)

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Ministerio del Medio Ambiente, CAR, ONGS, Ecofondo, Ministerio de Agricultura, Fondos de Cofinanciación y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:** \$ 35.000.000

**Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Medio Ambiente. Se hará en el mediano plazo (6) años.

**4. PROGRAMA: SANEAMIENTO BÁSICO**

**4.1. PROYECTO: MANEJO INTEGRAL DE POZOS SEPTICOS DEL MUNICIPIO.**

**Objeto :** Debido a la baja cobertura del alcantarillado en la zona rural (solo el 20 %), se requiere establecer una estrategia de asesoría, mantenimiento e implementación de tecnologías alternativas para el manejo de aguas residuales domesticas. Lo anterior contribuiría en gran medida a disminuir la presión sobre la laguna de oxidación, la cual al recibir las descargas del alcantarillado urbano, mezcladas con las aguas lluvias disminuyen considerablemente la capacidad y eficiencia de procesamiento de aguas residuales.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Servicios Públicos - Oficina de Saneamiento Básico - Oficina de Planeación - Oficina de Medio Ambiente)

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 6000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Créditos, Regalías, Transferencia del Sector Eléctrico, Fondos de Cofinanciación y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:** \$ 180.000.000

**Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Servicios Públicos. Se hará en el corto, mediano y largo plazo (3, 6 y 9) años.

**4.2 PROYECTO: DIAGNOSTICO E IMPLEMENTACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS EN SANEAMIENTO BÁSICO MUNICIPAL PARA ROEDORES, INSECTOS VECTORES, MANEJO Y PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS Y MANEJO DE AGUA POTABLE.**

**Objeto :** Determinar el estado de manejo para vectores de enfermedades, matadero, carnicerías y redes de distribución de agua potable, con el fin de implementar los correctivos necesarios para mitigar y prevenir el impacto en el medio ambiente y la salud humana.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Saneamiento Básico - Oficina de Medio Ambiente).

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 6000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : *Gobernación de Cundinamarca, Créditos, Regalías, Transferencia del Sector Eléctrico, Fondos de Cofinanciación y otros aportantes.*

**Costo del Proyecto:** \$ 25.000.000

**Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Saneamiento Básico y Medio Ambiente. Se hará en el corto plazo (3) años.

**4.3 PROYECTO: ESTUDIO DE RIESGOS BIOLÓGICOS CAUSADOS POR PLAGAS AGRÍCOLAS, GANADERAS Y AGENTES EPIDEMIOLÓGICOS PATÓGENOS RELACIONADOS CON LA SALUD HUMANA.**

**Objeto :** Diagnosticar e implementar estrategias para el control de agentes patógenos con el fin de elevar la calidad de vida de la población afectada. En los casos en que sea posible se deberá utilizar agentes que no contaminen el medio ambiente.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Saneamiento Básico - UMATA).

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 6000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Créditos, Regalías, Transferencia del Sector Eléctrico, Fondos de Cofinanciación y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:** \$ 25.000.000

**Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Saneamiento Básico y UMATA. Se hará en el corto, mediano y largo plazo (3 - 6 -9) años.

**5. PROGRAMA: PROMOCIÓN Y FOMENTO DE TECNOLOGÍAS AMBIENTALMENTE SANAS PARA LOGRAR PRODUCCIÓN LIMPIA EN ACTIVIDADES AGROPECUARIAS E INDUSTRIALES (floricultura Y MINERIA).**

**Objeto :** Promover, mediante la capacitación de todos los sectores productivos del municipio, la utilización de tecnologías ambientalmente limpias ( Manejo Integrado de Plagas, Labranza Mínima, Cercas Vivas, Agroecología, Abonos Verdes, Lombricultura entre otras), con el objetivo de lograr ventajas comparativas en los usos de los recursos naturales al utilizarlos de una manera sostenible. Lo anterior generaría un alto valor agregado a los productos obtenidos e importante demanda por parte del mercado potencial que hay en los municipios vecinos y en la ciudad capital. Para las empresas de flores y la minería se implementara lo pertinente.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (umata - Medio Ambiente - Saneamiento Básico)

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 6.000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Sena, Corpoica, DRI, Ministerio de Agricultura, ONGS y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:** Costo por estimar mediante anteproyecto.

**Ejecución :**

Estará a cargo de la UMATA -. Se hará en el corto, mediano y largo plazo (3, 6 y 9) años.

**1. PROGRAMA : EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES**

**5.1 PROYECTO: MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL DEL MUNICIPIO.**

**Objeto :** Si se acepta la premisa de que el sistema vial de un municipio es el eje estructurante de su desarrollo económico y social, se hace prioritario atender los problemas que este sistema puede tener actualmente. Los problemas más comunes se derivan de la falta de mantenimiento o de la ejecución de este con programas antitécnicos. En este último sentido, el mantenimiento del sistema vial veredal se reduce al emparejamiento de la vía por arrastre de material efectuado por una motoniveladora sin preocupación alguna por su estado estructural, situación esta que produce mejoras momentáneas pero no soluciones duraderas.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Obras Públicas - Planeación Municipal).

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 6000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Findeter y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:**

Costo por estimar mediante anteproyecto.

**Ejecución** :Estará a cargo de la Oficina de Obras Públicas y Planeación Municipal se hará en el corto, mediano y largo plazo (3, 6, 9) años.

**5.2. PROYECTO: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TENDIENTE A ESTABLECER EL REQUERIMIENTO DE NUEVAS VIAS PARA EL MUNICIPIO CON SUS RESPECTIVOS DISEÑOS Y PROYECCIONES.**

**Objeto** : Realizar los estudios económicos, técnicos y ambientales que determinen la factibilidad proyectar nuevas vías para el municipio para los próximos 30 años. Dichos estudios deben basarse como mínimo en la dinámica de crecimiento poblacional, áreas de consolidación urbana, dinámica vehicular entre otros aspectos.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Obras Públicas - Planeación Municipal).

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12. 000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN

- ✓ Cofinanciación : Gobernación de Cundinamarca, Findeter y otros aportantes.

**Costo del Proyecto:**

- ✓ Costo por estimar mediante anteproyecto.

**Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Obras Públicas y Planeación Municipal. Se hará en el corto plazo (3) años.

**5.3 PROYECTO: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA REUBICACIÓN DEL CUARTEL DE POLICÍA.**

**Objeto :** Establecer la pertinencia para el traslado del actual cuartel de Policía, hacia un lote que debe quedar afectado como resultado de este estudio de factibilidad.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (oficina de Planeación - Comandancia de Policía).

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12. 000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Por establecer.

**Costo del Proyecto:**

- ✓ Costo por estimar mediante anteproyecto.

**Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Planeación. Se hará en el corto, plazo (3) años.

**5.4 PROYECTO: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CAMPO DE FUTBOL EN LAS VEREDAS DE RÍO FRÍO**

**Objeto :** Establecer la pertinencia para la construcción de una cancha de fútbol en las veredas de Río Frío. El posible lote en donde podría quedar la cancha si así lo determinara el estudio debe quedar afectado como resultado de este estudio.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

✓ Municipio (indertab - Oficina de Planeación).

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

✓ 1000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

✓ Municipio : ICN

✓ Cofinanciación : Por establecer.

**Costo del Proyecto:**

✓ Costo por estimar mediante anteproyecto.

**Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Planeación - INDERTAB. Se hará en el corto, plazo (3) años.

### **5.5 PROYECTO: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA REUBICACIÓN DE LA PLAZA DE MERCADO.**

**Objeto :** Establecer la pertinencia para el traslado de la plaza de mercado desde el sitio actual (foro) a un lugar que le permita tener una mejor funcionalidad, ya que el sitio donde actualmente funciona puede ser utilizado para otras actividades que actualmente no tienen donde desarrollarse.

#### **Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (Oficina de Planeación).

#### **Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 6000 habitantes.

#### **Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Por establecer.

#### **Costo del Proyecto:**

- ✓ Costo por estimar mediante anteproyecto.

#### **Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Planeación. Se hará en el corto, plazo (3) años.

### **5.7. PROYECTO: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA UBICACIÓN DE UNA SEDE UNIVERSITARIA EN EL MUNICIPIO DE TABIO.**

**Objeto :** Establecer la pertinencia para la instalación de una sede universitaria en el corredor vial del municipio de Tabio, con el fin de apoyar los desarrollos

tecnológicos en torno a la visión agrícola y pecuaria del municipio. Esta sede podría ser un espacio de capacitación para la comunidad en general y de la juventud en particular.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (Oficina de Planeación - Oficina de Medio Ambiente).

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12.000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Por establecer.

**Costo del Proyecto:**

- ✓ Costo por estimar mediante anteproyecto.

**Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Planeación. Se hará en el corto, plazo (3) años.

**5.8 PROYECTO: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA AMPLIACIÓN DE LA CASA DE GOBIERNO**

**Objeto :** Establecer la pertinencia para la ampliación y / o descentralización del palacio municipal, teniendo como objetivo ganar en eficiencia administrativa municipal para

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (Secretaría de Gobierno).

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 12.000 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Por establecer.

**Costo del Proyecto:**

- ✓ Costo por estimar mediante anteproyecto.

**Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Planeación. Se hará en el corto, plazo (3) años.

**6. PROGRAMA. PLANES PARCIALES**

**6.1 PROYECTO. PLAN PARCIAL EL PENCIL Y PARCELACIÓN TERMALES.**

**Objeto :** Establecer los lineamientos para planificar el desarrollo ordenado de estos dos centros poblados con el fin de lograr un desarrollo sostenible.

**Entidades Responsables del Proyecto:**

- ✓ Municipio (Oficina de Planeación).

**Población Beneficiada con el Proyecto:**

- ✓ 1.500 habitantes.

**Financiación del Proyecto:**

- ✓ Municipio : ICN
- ✓ Cofinanciación : Por establecer.

**Costo del Proyecto:**

✓ Costo por estimar mediante anteproyecto.

**Ejecución :**

Estará a cargo de la Oficina de Planeación. Se hará en el corto, plazo (3) años.

**CONTENIDO**

**TITULO I**

**COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**

**CAPITULO I**

Objetivos

Objetivo general

Objetivos específicos:

Políticas

Estrategias

**CAPITULO II**

**CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

Clasificación y categorías del suelo

Del suelo urbano

Perímetro urbano

Centros poblados

Centro poblado El Pencil

Centro poblado Parcelación Termales

Planes parciales centros poblados

Del suelo rural

Suelo de protección

Categorías de actividades

**CAPITULO III**  
**DE LAS AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES**  
**DEFINICION**

Definición  
Clasificación  
Áreas de amenazas por condiciones geotécnicas  
Áreas de amenaza por inundación  
Estudios de amenazas  
Habilitación Clopad

**CAPITULO IV**  
**INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMENTOS COLECTIVOS**

**1. SISTEMA VIAL MUNICIPAL**

Elemento del sistema vial  
El sistema de transporte  
Plan vial arterial y transporte público  
Afectaciones por reserva vial y transporte

**2. EL SISTEMA DE LOS SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES**

Componentes de los servicios públicos municipales  
Plan de servicios públicos domiciliarios  
Afectaciones por reserva para servicios públicos

**3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVOS**

Componentes del sistema  
Plan de equipamiento

**TITULO II**

**COMPONENTE URBANO**

**POLITICAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA**

**CAPITULO I**

**ESTRATEGIAS DE OCUPACION DE LOS SUELOS URBANOS**

**1. ZONIFICACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS**

Zona de actividad Múltiple Central

Zona Institucional

Zona Residencial Mixta

Banco Inmobiliario de Tierras

Zona de Amenaza en Area Urbana

Zona de Protección y Conservación Ambiental Urbana

Zona de Conservación histórica, Urbanística, Arquitectónica y cultural

**2. EL ESPACIO PUBLICO**

Antejardines

De las vallas, avisos, pasacalles y murales

**3. EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

**Normas generales sobre vías**

Elementos del Sistema Vial

El Sistema de Transporte

Plan vial arterial y de transporte público

Normas Generales sobre vías

Ante jardines

Nomenclaturas

De las Vallas, Avisos, Pasacalles y murales

**CAPITULO II**  
**USOS DE LOS SUELOS URBANOS**

Clasificación

Areas de Actividad Urbanas

- A. Uso Residencial
- B. Usos Comerciales
- C. De los establecimientos y usos industriales
- D. De los establecimientos y usos institucionales
- E. De los establecimientos y usos recreacionales

Determinación de los usos urbanos del suelo

De las Zonas de Protección y Conservación Ambiental Urbano

De las Zonas Viales

**CAPITULO III**  
**TRATAMIENTO DE LAS AREAS**

Del Tratamiento de Conservación y Mejoramiento Integral

Conservación Histórica y/o Arquitectónica

Conservación Ambiental

Areas de Rehabilitación

Areas de Desarrollo

**TITULO III**

**COMPONENTE RURAL DEL PLAN**

## **CAPITULO I**

### **ASPECTOS GENERALES**

#### **POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA EL SUELO RURAL**

Políticas  
Objetivos  
Estrategias

Asentamientos Rurales

## **CAPITULO II**

### **AREAS DEL SUELO RURAL**

#### **DE LAS AREAS PARA CONSERVACION, PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES**

Declárense Areas de Protección y conservación  
Declárense Areas de Infiltración para la recarga de acuíferos  
Declárense Areas de Protección y Nacimientos de Agua  
Declárense Areas de Amortiguamiento  
Declárense Areas Históricas, culturales o de Protección del Paisaje  
Declárense Areas de Protección de Infraestructura para Servicios Públicos

#### **DE LAS AREAS PARA LA PROTECCION DE LOS SUELOS RURALES**

Areas Agropecuarias  
Suelo de Uso Agropecuario Tradicional  
Suelo de Uso Agropecuario semi - intensivo o semi - mecanizado  
Suelo de Uso Agropecuario Intensivo o mecanizado

Explotaciones bajo invernadero

Áreas Susceptibles de Actividades Mineras

Áreas de Restauración morfológica y rehabilitación

Corredores Viales

Áreas de Parcelación y de Vivienda Campestre

### **CAPITULO III**

#### **TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL**

Aspectos Generales

Definición

Categorías de Tratamientos

Tratamiento de Protección

Tratamiento de preservación del sistema orográfico y rehabilitación

Tratamiento de protección del sistema hídrico

Tratamiento de amortiguación

Tratamiento de Desarrollo Agropecuario

A. Tratamiento de áreas de uso agropecuario Tradicional

B. Tratamiento de áreas de uso agropecuario semi intensivo

C. Tratamiento de áreas de uso agropecuario intensivo

D. Tratamiento para uso agropecuario confinado

Manejo de escombros

Tratamiento de desarrollo por parcelación para vivienda campestre

### **TITULO IV**

#### **NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS**

## **CAPITULO I**

### **NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

Tamaño del lote  
Alturas Máximas  
Aislamientos  
Empates  
Patios  
Cerramiento del predio  
Cesiones Públicas  
Cesiones Comunes  
Revetalización obligatoria

## **CAPITULO II**

### **DE LAS OPCIONES DE INTERVENCION**

Opciones de intervención  
Zona Histórica  
Zona Residencial Mixta  
Zona de Actividad Múltiple Central

## **TITULO V**

### **NORMAS COMPLEMENTARIAS Y DISPOSICIONES FINALES**

## **CAPITULO I**

### **DE LAS LICENCIAS**

Licencia de Urbanismo y sus modalidades  
Licencia de Construcción  
Obligaciones del urbanizador y/o constructor

**CAPITULO II**

**DE LAS SANCIONES**

**CAPITULO III**

**DE LA REESTRUCTURACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN  
MUNICIPAL**

**CAPITULO IV**

**INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN**

Del Banco inmobiliario de tierras

El Seguimiento al Esquema de Ordenamiento Territorial

**Transición de Normas**

**ARTICULO 149:** El presente acuerdo rige a partir de su sanción y promulgación y deroga todos los acuerdos, normas y disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Tabio, a los treinta (30) días del mes de Abril del año dos mil uno (2001).



**IBETH ALEXANDRA BOTIA MOGOLLON**  
Secretaria Concejo Municipal

**ACUERDO No. 002  
(ENERO 19 DE 2007)**

**“Por medio del cual se revisa y ajusta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de TABIO - Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo Municipal 001 de 2001”**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE TABIO – CUNDINAMARCA**

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confiere la Constitución Política en el Artículo 313, numerales 7° y 9°, La Ley 99 de 1.993, La Ley 152 de 1994, Ley 142 de 1.994, la Ley 160 de 1994, la Ley 388 de 1997, la Ley 397 de 1997, ley 373 de 1997, Ley 507 del 1999, ley, 617 del 2000, Decreto ley 2811 1974, Ley 9 de 1989, Ley 115 de 1994, Ley 400 1997, Ley 136 de 1994, Ley 134 de 1994, Ley 546 de 1999 y Decretos reglamentarios y demás normas relacionadas.

**CONSIDERANDO**

- 1.- Que de conformidad con la ley 388 de 1997 en su artículo 9, en concordancia con la ley 152 de 1994 el municipio de Tabio adoptó el EOT, mediante al acuerdo municipal No.001 de Junio 19 de 2001, previa concertación con la CAR según consta en la Resolución 2121 de 2000.
- 2.- Que es necesario buscar los recursos propios del Municipio para lograr ser autosuficiente a través de políticas, estrategias, mecanismos y proyectos ambiental, social y económicamente sostenible.
- 3.- Que es necesario fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades evitando la urbanización desordenada, conservando el carácter rural del paisaje y permitiendo un equilibrio dentro de las actividades agropecuaria, turística, industrial de bajo impacto y de servicios dentro del contexto de Municipio Verde.
- 4.- Que es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación municipal, regional y sectorial.
- 5.- Que es necesario buscar del uso racional del suelo las oportunidades en pro del bienestar y calidad de vida de los habitantes de Tabio.
- 6.- Que en cumplimiento a lo establecido en el art. 39 numeral 20 del Acuerdo 001 de 2001 la Administración Municipal presentó al Concejo Municipal una propuesta para ubicar la sede Universitaria de la Policía Nacional, la cual prevé una facultad de medio ambiente con lo que se contribuiría al desarrollo y bienestar de la comunidad dentro de la visión sostenible de Municipio verde, agropecuario, industrial, turístico y de servicios.
- 7.- Que con base en lo previsto en la Ley 902 de 2004 modificatoria de la Ley 388 de 1997 y los decretos reglamentarios 2079 de 2003 y 4002 de 2004, se procede a revisar y ajustar el EOT del Municipio de Tabio, teniendo en cuenta que se habilitará la instalación de instituciones de carácter educativo y de formación a gran escala, concretamente la ejecución del proyecto de la Policía Nacional en el

predio denominado LA GRANJA PUESTO DE MONTA ubicado en la vereda Río Frío Oriental. El cual es considerado en el EOT de escala regional y nacional.

8.- Que parte del desarrollo futuro del Municipio de Tabio tales como la mejora en empleo y las condiciones de infraestructura y servicios dependerá de la ubicación de instituciones de carácter educativo y de formación a gran escala, garantizando en todo momento el desarrollo sostenible de estos proyectos y su entorno, con criterios de autoabastecimiento de servicios en las proyecciones previstas en áreas rurales, saneamiento básico, así como la movilidad y conectividad con los demás desarrollos de este sector de la Sabana.

9.- Que se realizaron mesas de trabajo con la asesoría de La Corporación Autónoma de Cundinamarca, las cuales se relacionan a continuación en el siguiente cuadro:

FECHA	LUGAR	ACTIVIDAD-MOTIVO	OBSERVACIONES-COMPROMISOS.
10 05 06	Alcaldía de Tabio	Revisión de documento de la C.A.R. No.07278 del 20 de abril de 2006 consideraciones sobre el proceso a seguir para la revisión al esquema de ordenamiento territorial del Municipio de Tabio.	Se analizan manifestaciones de la Corporación Autónoma de Cundinamarca como: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión integral del E.O.T.</li> <li>• Seguimiento y evaluación integral.</li> <li>• Adecuación del esquema.</li> <li>• Cartografía.</li> </ul>
17 05 06	Dirección de la C.A.R.	Presentación proyecto, revisión de mapas y planos Observaciones de corrección.	Concertación de mesas de trabajo para la revisión del E.O.T.
18 05 06	4º.Piso de la C.A.R	Se hace el análisis de los objetivos del E.O.T. Afinar decreto 4002.	Se hace citación a los funcionarios de la oficina de planeación de Tabio.

			Solicitan diagnóstico de situación actual.	
19 06	05	Subdirección de planeación C.A.R.	Revisión de la carpeta presentada por la oficina de planeación de Tabio.	Ajustar de acuerdo a instrucciones del señor Subdirector.
22 06	05	4º.piso C.A.R con el profesional encargado de liderar proceso.	Revisión de documentos faltantes en la carpeta incluye la memoria justificativa y anexar al plan maestro de servicio y paisajista.	Los funcionarios de la oficina de planeación de Tabio se conformaron para mejorar y realizar los documentos.
24 06	05	4º.piso C.A.R con el subdirector de planeación y sistemas de información.	Se realiza la solicitud de la cartografía para la revisión del esquema de ordenamiento territorial.	No es entregada la cartografía, faltan el cruce con ingeniería y no se entregó el documento válido.
26 06	05	4º.piso de C.A.R. con EZEQUIEL PORRAS	Se revisaron los programas y proyectos del municipio; se establecen los temas a concertar.	Falta terminar la memoria justificativa y la entrega de la cartografía.
07 06	06	4º.piso de la C.A.R	Revisión del avance de la memoria justificativa. Y se entrega a la oficina de planeación de Tabio la cartografía sobre la cual se debe realizar los estudios de la	Por parte de la C.A.R se ha entregado la cartografía a los funcionarios de Tabio para avanzar en lo referente a la utilización de suelos.

			utilización de los suelos en el municipio.	
07 06	06	4°.Piso de la Dirección General Policía Nacional.	Verificación avances del proceso y aclaración sobre contratación de estudios pendientes.	Se hace concertación por arquitecto que realizó los técnicos preliminares
20 06	06	Alcaldía de Tabio	Revisión del avance de la memoria justificativa y de la cartografía. Se realiza cruce de información con el arquitecto, para realizar las modificaciones de acuerdo a lo establecido en la cartografía y la ubicación del esquema inicial de construcción.	Se acuerda la entrega de tr C.A.R. el día viernes 23 de 2006. De la misma manera el arquitecto compromete a realizar el esquema inicial con la cartografía entregada por la C.A.R
23 06	06	4°.Piso Corporación Autónoma Cundinamarca. C.A.R.	Revisión del esquema total de la memoria justificativa.	Pendiente entregar la cartografía y cruce de planos con el proyecto de escuela.
29 06	06	Oficina de Construcciones de la Policía Nacional.	Se realizó lista de chequeo de la documentación a entregar a la Corporación Autónoma de Cundinamarca	Compromiso entrega formalizada en el oficio a la Corporación Autónoma de Cundinamarca día 30 de junio a las 10:00 horas.
30 06	06	4°.piso C.A.R con el profesional EZEQUIEL	Revisión de acuerdos anteriores y normatividad que debe ajustarse para la revisión del esquema de ordenamiento	Se recibe la documentación y se hace el compromiso de hacer llegar la cartografía. Se acuerda la entrega de la documentación técnica para el día viernes

		MORENO	territorial.	en la finca Tabio.
07 06	07	Finca Tabio.	Visita Técnica o visita de campo realizada por el economista EZEQUIEL PORRAS y el ingeniero civil ROMULO CAMACHO para la toma de coordenadas, los puntos de georeferenciación enfocando a la zona acuífera y el impacto ambiental.	Con los datos tomados en el sector rural del municipio de Tabio, la Corporación Autónoma de Cundinamarca hace el estudio técnico, de hidrogeología y emite un concepto para el estudio de los acuíferos; el suministro de agua para el proyecto.
22 06	07	Colegio José de Sanmartín.	Asistencia al IV Foro del agua. Presentación proyecto acueducto regional que comprende los municipios de TABIO, TENJO Y COTA.	Compromiso de socializar el proyecto en otras veredas y a los habitantes en razón a que la asistencia fue poca.
31 06	08	Entrega de informe técnico.	Se entrega informe técnico realizado por la Corporación Autónoma de Cundinamarca firmado por ROMULO CAMACHO CHICO profesional especializado subdirector de Administración de Recursos Naturales u áreas protegidas.	Se emite el concepto técnico para el sector rural del municipio de Tabio para establecer la localización y la interacción en la "zona de recarga de los acuíferos" precisando los impactos ambientales pertinentes con base en las referencias técnicas en hidrogeología, suelos, geología e hidrogeología.
25 06	09	Documento de	Se envía documento de consideraciones de la	Se presentan las consideraciones de la propuesta de revisión y a

17 11 06	consideraciones de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca	Corporación al señor Alcalde de Tabio de conformidad con la ley 388 y 507 de 1999 en la cual se propone reunión para el día 27 de septiembre.  Se radica la documentación exigida por la Corporación de Cundinamarca.	esquema de ordenamiento (E.O.T) de Tabio.  Se entrega la memoria justificativa correspondiente cartografía parte del Municipio.
----------	---	---	---

10.- Que mediante Acta de Concertación (OCTUBRE 3 DE 2006) suscrita entre la Corporación autónoma Regional de Cundinamarca y la administración Municipal de Tabio, respecto de la propuesta de revisión y ajustes del Esquema de Ordenamiento territorial Municipal.

11.- Que de conformidad con el artículo 24 numeral 3 de la Ley 388 de 1997 el Consejo Territorial de Planeación emitió su concepto.

### **ACUERDA**

**Artículo 1.- Modifíquese El artículo 2 del Acuerdo 001 de 2001 el cual quedará así:**

**ARTÍCULO 2.- OBJETIVO GENERAL:** Formular el Esquema de Ordenamiento Territorial, para la planificación del Desarrollo Territorial del Municipio de Tabio - Cundinamarca, para los próximos nueve años.

#### **OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

1. Establecer dentro del nuevo marco normativo de desarrollo territorial, los elementos básicos para la conservación ambiental, la dinámica de actividades socio económico dentro de un marco sostenible buscando el mejoramiento de las condiciones de vida de la población y su bienestar.
2. Evaluar dentro del marco de la teoría del bienestar, la importancia de proteger, ordenar y utilizar en forma sostenible los recursos naturales.

3. Identificar los elementos necesarios para la planificación integral del desarrollo territorial desde el punto de vista agropecuario, industrial, turístico, y de prestación de servicios en el contexto de Municipio Verde. Habilitar la instalación de instituciones de carácter educativo y de formación a gran escala que contribuyan a generar empleo en el Municipio y mejores condiciones de servicios e infraestructura, de manera social, económica y ambientalmente sostenible, con criterio de autoabastecimiento en las proyecciones previstas en áreas rurales, saneamiento básico, así como la movilidad y conectividad con los demás desarrollos de este sector de la Sabana.
4. Orientar los procesos de ocupación y transformación del territorio, a través de un análisis proyectivo y prospectivo de cada uno de sus componentes (biofísico, social, cultural, histórico, económico, político y de infraestructura). Controlar la urbanización excesiva sin ordenamiento y procurar el establecimiento de planes maestros para los centros poblados. Realizar proyecciones para ordenamiento de centros poblados.
5. Apertura a la industria de bajo impacto ambiental (no contaminante) con el objeto de generar tantos recursos para el Municipio, como oferta de trabajo para la población Tabiuna.
6. Orientar la ejecución de acciones tales como, urbanísticas, comerciales, económicas, turísticas, de conservación y aplicación de tecnologías limpias eficientes y seguras de acuerdo a las capacidades de acogida del territorio para cada actividad.
7. Buscar la concordancia entre los programas y proyectos municipales con las políticas y objetivos del desarrollo regional (provincial) y nacional.
8. Promover el "Desarrollo sostenible" es decir el mejoramiento de la calidad de vida en armonía con la protección y renovación de los recursos naturales dentro del marco de la planeación y el control.

**Artículo 2.- El artículo 3 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:**

**ARTÍCULO 3.- POLITICAS.** Las políticas sobre las cuales se inspira este acuerdo corresponden a:

1. Estimular la apertura económica hacia la industria de bajo impacto ambiental que genere tantos recursos para el Municipio, como empleo para el ciudadano Tabiuno, creando los incentivos para que estas se instalen en el Municipio. Condicionar el establecimiento de la industria para que no sea contaminante y tenga restricciones de expansión y de contratación de mano de obra del

municipio como el fomento de creación de industria al nativo.

2. Preservación y conservación del patrimonio ecológico, económico y cultural. Establecer las condiciones para la conservación de especies nativas y el control de cultivo en un perímetro mínimo en las fuentes y nacedores de agua.
3. Licenciar el uso de las cuencas de acuerdo al EOT, en concordancia con la normatividad relacionada.
4. Consolidar la ubicación de la industria de bajo impacto ambiental en el corredor vial creado para este fin.
5. Propiciar el mejoramiento de las viviendas campesinas y urbanas ya existentes para elevar la calidad de vida de los Tabiunos. Establecer el mejoramiento de vivienda con construcciones estandarizadas de manera que juegue el ámbito estético a las edificaciones de la población vulnerable.
6. Proyectar la zona suburbana del municipio garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, estableciendo normas complementarias a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas.
7. Ninguna acción para el Municipio puede salir del objetivo de la preservación y conservación de las cuencas.
8. La ocupación del territorio estará enmarcada dentro del modelo de desarrollo sostenible procurando la preservación de la biodiversidad, ecosistemas y paisaje buscando elevar el nivel de calidad de vida de la población.
9. Se buscará la recuperación y el manejo sostenible de las cuencas de los ríos: Río Frío y Chicú.
10. Se buscará la potencialización de la oferta turística como termales, de la conectividad vial y de la estratégica ubicación; esta será establecida dentro de los parámetros de alcance de turismo para la ampliación del balneario.
11. Política del logro de un modelo desarrollo sostenible, participativo y descentralizado según la constitución Política y la normatividad emanada de esta. El carácter integral del Ordenamiento Territorial, impide prescindir de todas y cada una de las políticas del desarrollo nacional, regional y local en pos dentro del contexto de un Municipio Verde.
12. Respecto del uso de elementos ambientales y de recursos naturales renovables, debe hacerse de acuerdo con los siguientes principios:
  - a. Los recursos naturales y demás elementos ambientales deben ser utilizados en forma eficiente, para lograr su máximo aprovechamiento con arreglo al

interés general de la comunidad.

- b. Los recursos naturales y demás elementos ambientales, son interdependientes. Su utilización se hará de manera que, en cuanto sea posible, no interfieran entre sí.
- c. La utilización de los elementos ambientales o de los recursos naturales renovables debe hacerse sin que lesione el interés general de la comunidad, el paisaje, la cultura autóctona y el derecho de terceros.
- d. Los diversos usos que pueda tener un recurso natural estarán sujetos a las prioridades que se determinen y deben ser realizados coordinadamente, para que se puedan cumplir los principios enunciados en los ordinales precedentes.
- e. Los recursos naturales renovables no se podrán utilizar por encima de los límites permisibles que, al alterar las calidades físicas, químicas o biológicas naturales, produzcan el agotamiento o el deterioro grave de esos recursos o se perturbe el derecho a ulterior utilización en cuanto ésta convenga al interés público.
- f. La planeación del manejo de los recursos naturales renovables y de los elementos ambientales debe hacerse en forma integral, de tal modo que contribuya al desarrollo equilibrado urbano y rural. Para bienestar de la comunidad, se establecerán y conservarán, en los centros urbanos y sus alrededores, espacios cubiertos de vegetación.

**Artículo 3.- El artículo 4 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:**

**ARTICULO 4.-ESTRATEGIAS:**

1. Establecer elementos necesarios para hacer efectiva la Gestión de la Administración Pública.
2. Aplicación de la normatividad vigente y notificación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá del acuerdo de Esquema de Ordenamiento Territorial con su normativa y mapas respectivos.
3. Facilitar la toma de decisiones, para alcanzar situaciones socialmente óptimas o eficientes en el Territorio Municipal.
4. Generar conciencia sobre la importancia de la utilización del suelo conforme a la función social y ecológica de la propiedad.
5. Propiciar la formación de un espíritu de pertenencia y de compromiso social, para con el patrimonio ecológico y cultural de Tabio dentro de un contexto de un Municipio Verde.

6. Generar las condiciones para que la industria de bajo impacto ambiental, se asiente en el municipio, con el fin prioritario de generar tantos recursos para el Municipio, como empleo para el ciudadano Tabiuno.
7. Desarrollar programas de mejoramiento de la vivienda campesina y urbana ya existente. Este programa debe establecer una homogeneización de las construcciones de los centros poblados.
8. Crear el Banco Inmobiliario de tierras con el propósito de dotar al Municipio de un instrumento para manejar proyectos, lograr el bienestar y mejorar la calidad de vida de la comunidad, a través de un equilibrio entre el uso y la conservación de los suelos, dentro de un contexto de sostenibilidad. Junto al programa de adquisición se debe establecer la normativa para darle curso al banco de tierras.
9. Realizar las gestiones pertinentes para lograr satisfacer las necesidades de servicios públicos domiciliarios en el marco de acciones locales, regionales, departamentales y nacionales.
10. Concertación permanente con las comunidades y autoridades locales asentadas dentro de la jurisdicción para el desarrollo de programas y proyectos de interés local, provincial y regional.
11. Comunicación permanente con las instituciones involucradas en los temas del medio ambiente, planificación y desarrollo regional para efectos de las negociaciones requeridas.
12. Gestión permanente con instituciones públicas o privadas, nacionales o internacionales, que brinden la posibilidad de financiar o cofinanciar los programas y proyectos de implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial en el Municipio de Tabio.
13. Promover la conformación de un espacio urbano y rural congruente con la ubicación estratégica de los municipios de Tenjo, Cajicá, Zipaquirá, Chía y Subachoque y propiciar su desarrollo armónico, coordinado y controlado. Acordar con los municipios vecinos la concordancia de los usos del suelo de las zonas linderos de los municipios.

**Artículo 4.- El artículo 8 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:**

**ARTÍCULO 8.- PERIMETRO URBANO.** Es la línea que separa las zonas urbanas del área rural, los suelos que aquí se determinan como Urbanos corresponden a los señalados en el mapa Clasificación del Suelo del Municipio de Tabio y se delimitan bajo las siguientes coordenadas planas:

	<b>CASCO</b>	<b>URBANO</b>
	<b>COORDENADAS PLANAS</b>	
<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
01	997552.90	1' 034970.30
02	997647.10	1' 034923.45
03	997728.40	1' 034884.75
04	997761.10	1' 034944.85
05	997813.50	1' 034817.80
06	997815.50	1' 034925.40
07	997817.70	1' 034931.25
08	997818.25	1' 034937.80
09	997826.95	1' 034954.00
10	997830.10	1' 034962.75
11	997832.00	1' 034972.50
12	997839.80	1' 034985.05
13	997843.30	1' 034993.20
14	997846.50	1' 034999.30
15	997880.70	1' 035093.90
16	997861.20	1' 035104.90
17	997889.45	1' 035184.60
18	997943.55	1' 035161.55
19	997953.50	1' 035205.20
20	997958.20	1' 035219.05
21	997961.20	1' 035232.15
22	997984.70	1' 035310.10
23	998006.50	1' 035353.10
24	998034.10	1' 035324.45
25	998150.50	1' 035514.20
26	998236.70	1' 035464.40
27	998268.60	1' 035513.70
28	998298.70	1' 035494.50
29	998389.00	1' 035646.25
30	998425.90	1' 035609.85
31	998468.70	1' 035648.25
32	998474.10	1' 035653.10
33	998485.20	1' 035644.55
34	998494.95	1' 035634.65
35	998505.00	1' 035621.70
36	998530.25	1' 035613.25
37	998544.70	1' 035607.65
38	998571.70	1' 035590.85
39	998637.30	1' 035701.90
40	998615.70	1' 035714.85

41	998693.10	1' 035861.85
42	998682.70	1' 035838.30
43	998570.90	1' 035781.50
44	998530.35	1' 035761.15
45	998497.40	1' 035742.95
46	998424.05	1' 035787.25
47	998441.20	1' 035816.65
48	998411.85	1' 035835.05
49	998249.20	1' 035938.25
50	998253.25	1' 035949.60
51	998206.15	1' 035997.60
52	998174.50	1' 035915.60
53	998116.10	1' 035818.40
54	998086.70	1' 035837.85
55	998063.70	1' 035856.00
56	998040.15	1' 035875.15
57	998008.60	1' 035901.92
58	997972.85	1' 035922.20
59	997961.65	1' 035934.55
60	997943.55	1' 035858.30
61	997943.20	1' 035851.30
62	997911.00	1' 035864.30
63	997805.20	1' 035682.10
64	997704.20	1' 035706.55
65	997705.20	1' 035937.20
66	997690.60	1' 035944.90
67	997679.00	1' 035953.05
68	997655.05	1' 036002.80
69	997684.10	1' 036025.10
70	997633.05	1' 036040.85
71	997624.10	1' 036060.65
72	997641.95	1' 036089.35
73	997679.25	1' 036068.40
74	997679.65	1' 036131.10
75	997685.15	1' 036153.00
76	997571.00	1' 036222.15
77	997342.60	1' 035933.90
78	997588.80	1' 035729.80
79	997548.00	1' 035662.45
80	997562.30	1' 035600.75
81	997463.80	1' 035563.65
82	997436.25	1' 035510.00
83	997410.70	1' 035478.50
84	997389.30	1' 035396.00

85	997385.50	1' 035385.00
86	997391.25	1' 035374.00
87	997406.70	1' 035288.50
88	997406.10	1' 035268.60
89	997401.80	1' 035255.50
90	997369.20	1' 035189.40
91	997587.75	1' 035075.40
92	997536.00	1' 034978.20

**PARAGRAFO:** La cartografía resultado del cuadro de coordenadas anterior y los planos que contienen la división catastral correspondiente al perímetro urbano y que contienen la identificación catastral de cada uno de los predios hacen parte del presente Acuerdo como anexos. Igualmente en la cartografía se incluyó el plano de alcantarillado del casco urbano con el fin de determinar el denominado Perímetro sanitario previsto en el artículo 31 de la ley 388 de 1997.

**Artículo 5.- El artículo 14 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:**

**ARTICULO 14: DEL SUELO SUBURBANO:** Constituye esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en la 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 auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

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

**PARAGRAFO 1.-** Solo podrá desarrollarse esta zona, bajo la figura de plan parcial en concordancia con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997.

**PARAGRAFO 2.-** El suelo suburbano se delimita bajo las siguientes coordenadas:

	<b>ZONA SUB-URBANA COORDENADAS PLANAS</b>	
<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
01	998199.68	1' 035964.87
02	998259.52	1' 036082.34
03	998229.75	1' 036102.57

04	998246.90	1'036133.83
05	998339.53	1'036129.40
06	998339.10	1'036108.68
07	998400.77	1'036078.26
08	998419.62	1'036102.95
09	998493.43	1'036059.01
10	998430.05	1'035942.47
11	998453.68	1'035928.99
12	998411.86	1'035835.04
13	998255.49	1'035934.38
14	998248.53	1'035936.29
15	998199.68	1'035964.87

**PARAGRAFO 3.-** El Municipio a través de su oficina de servicios públicos certificará la disponibilidad de agua para los suelos suburbanos del municipio e instituciones de formación de gran escala y donde haya lugar, con referencias básicas para su interconexión con los sistemas de alcantarillados existentes.

**Artículo 6.-** El párrafo 2 del artículo 36 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:

**ARTÍCULO 36. AFECTACIONES POR RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS.**

**PARAGRAFO 2:** No se permitirá la construcción de viviendas, edificios o usos institucionales, comerciales o industriales, a menos de doscientos cincuenta metros (250) de distancia de una planta de tratamiento de aguas residuales existente o futura, la cual deberá ser manejada, con franjas de aislamiento y protección ambiental, plantadas en árboles de hoja ancha.

**Artículo 7.-** El artículo 50 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:

**ARTICULO 50:** La Alcaldía Municipal a través de la oficina de planeación y la Oficina de Asuntos Ambientales presentará al Concejo, en el término de ocho (8) meses, transcurrido a partir de la adopción del ajuste del EOT, el Plan Maestro de Espacio Público - PMEP, para la consolidación del ornato, implementación del mobiliario público y privado, localización implementación, reglamentación y legalización de espacios públicos y zonas verdes para la recreación y el esparcimiento armonizados con proyectos de arborización, el manejo de zonas de parqueo y vías, incluyendo los criterios para unificar los andenes existentes y los proyectados. Dicha reglamentación deberá incluir a los centros poblados.

**Artículo 8 : Modifíquese el artículo 55 del acuerdo 01 de 2001**

**Artículo 55: NORMAS GENERALES SOBRE VIAS**

**PARAGRAFO ANTEJARDINES:** Para proyectos de vivienda, los antejardines sobre vías V-3R, serán de diez (10) metros; sobre las vías V-6, de cinco (5) metros; y sobre las demás vías será de tres (3) metros. La utilización de los antejardines pertenecientes a establecimientos comerciales, será para los usos que no requieran almacenaje o desarrollo de construcciones.

Los antejardines pertenecientes a establecimientos comerciales podrán habilitarse para la utilización temporal cuando en la vía en la cual se desarrolla la actividad comercial, se halla construido el respectivo proyecto integral de recuperación del espacio público, incluyendo dichos antejardines.

En los antejardines habilitados para uso comercial solo podrán utilizarse los elementos removibles aprobados dentro de la cartilla de mobiliario urbano del Municipio tales como: sillas, mesas, toldos, sombrillas o parasoles y jardineras o materas como control entre el andén y el antejardín.

En ningún caso el uso del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre el andén.

El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.

Suprímense los numerales uno y dos por no ser aplicables.

**Artículo 9.- modifica el Artículo 73 del acuerdo 001 de 2001 quedara así:**

**Artículo 73: AREAS DE ACTIVIDAD URBANA**

**A. USO RESIDENCIAL:**

Corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y la infraestructura urbana requerida para su desarrollo.

**MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL:** De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes modalidades de uso residencial en el Municipio de Tabio para efectos su reglamentación:

**Vivienda Unifamiliar**

**Vivienda Bifamiliar**

**Vivienda trifamiliar**

**Vivienda de Agrupación (unidades unifamiliares)**

**TIPO 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote determina que esta ocupado por una construcción destinada a vivienda unifamiliar exclusivamente

**TIPO 2. VIVIENDA BIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno esta ocupado por una construcción que cuenta con dos unidades de vivienda que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno, así como los elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y pueden ser susceptibles de copropiedad o propiedad horizontal.

**TIPO 3. VIVIENDA TRIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote terreno esta ocupado por una construcción que cuenta con tres unidades de vivienda que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno, áreas de acceso, secciones, aislamientos y puede ser susceptible de tener reglamento de propiedad horizontal o de copropiedad.

**TIPO 4. VIVIENDA DE AGRUPACION (UNIDADES UNIFAMILIARES):** Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote del terreno esta ocupado por una o mas construcciones con mas de tres unidades de vivienda que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno áreas de acceso, aislamientos, y que puede ser susceptible de tener un reglamento de propiedad horizontal o de copropiedad; pero que no comparten los elementos de la edificación, los cuales son independientes en estructura por ser estas unidades unifamiliares independientes entre si.

Dicho desarrollo esta diseñado y ejecutado bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico.

## **B. USOS COMERCIALES**

Son los establecimientos comerciales, destinados al intercambio de bienes y/o servicios, que se clasificaran de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social así:

**TIPO 1:** Corresponde aquellos que desarrollan actividades de primera necesidad destinados a la venta de artículos de consumo diario, necesarios para el normal funcionamiento de la actividad residencial de una zona, que no requiere concentración ni permanencia de flujos peatonales ni vehiculares y no producen ruidos, emisiones y olores contaminantes, por tanto son compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, urbanístico y social; tales como:

**Venta de Bienes:**

- a) alimentos al detal como consumo diario de: Bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarías, tiendas de esquina y similares, panaderías, fruterías, artículos lácteos.
- b) Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías, farmacias y perfumerías.
- c) Artículos de línea múltiple y al detal: Miscelánea y boutiques, almacén de ropas, artesanías, telas, cortinas y similares.
- d) Artículos de librería, papelería al detal, fotocopadoras.
- e) Elaboración de productos comestibles caseros tales como galletas, ponques, arequipes, cocadas, etc; que no requieran instalaciones adicionales a la vivienda, ni avisos, ni venta directa al público u ocasionen perturbación visual o auditiva al entorno inmediato
- f) Café Internet.

#### **Venta de Servicios**

- a) Servicios personales: salón de belleza y peluquería, agencias de lavanderías y tintorería, sastrerías, remontadora y modistería.
- b) Servicios alimenticios al detal: fuente de soda y cafeterías.
- c) Servicios profesionales: oficinas profesionales, abogados, arquitectos, ingenieros, economistas, psicólogos, etc; consultorios médicos, odontológicos, clínicas dentales, veterinarias, ópticas, estudios fotográficos
- d) Servicios florales al detal: floristería y similares.
- e) Hospedajes.

**TIPO 2: Son aquellos no compatibles con el uso residencial intensivo, que si bien no tienen un impacto negativo, tampoco generan contaminación en el aire ni del agua, pero si producen un impacto sobre el espacio publico urbano por cuanto:**

- Requieren áreas mayores para su funcionamiento.
- Presentan vitrinas de exhibición que ocasionan permanencia del peatón.
- Generan un tráfico vehicular significativo y mayores exigencias de parqueo, tanto para usuarios como para carga y descargué.

A este grupo pertenece los establecimiento tales como

#### **Venta de Bienes:**

- a) Artículos para el hogar: almacenes de muebles, electrodomésticos, lámparas, cuadros y similares.
- b) Artículos de cuero: venta de zapatos, carteras, chaquetas y similares.
- c) Artículos de lujo: joyerías, relojerías, platerías, adornos, antigüedades, porcelanas y similares.
- d) Artículos técnicos: instrumental, equipos científicos, aparatos fotográficos, artículos para dibujo, arte, diseño, decoración y similares.
- e) Artículos varios: expendio de artículos veterinarios, expendio de artículos deportivos, juguetería, artesanías, marqueterías, artículos plásticos, artículos de camping, cacharrerías y similares.
- f) Artículos de ferretería.

- g) Almacenes de repuestos: eléctricos, electrónicos, repuestos de automotores y similares, que no completen instalaciones de los mismos.
- h) Vidrierías

**Venta de Servicios:**

- a) Financieros: compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
- b) Bancarios: corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorro.
- c) Reparación y mantenimiento: agencias de lavanderías, tintorerías, encuadernación, carpinterías de barrio, eléctricos, electrónicos y similares.
- d) Alimenticios: restaurantes, cafeterías, comidas rápidas y helados.
- e) Casas distribuidoras y representación, oficinas turísticas y similares.
- f) Bodegas de almacenamiento y distribución

**TIPO 3:** Son aquellos no compatibles con el uso residencial.

- a) Exhibición y venta de vehículos.
- b) Venta de lubricantes, gas y similares.
- c) Insumos industriales, de construcción y agropecuarios: salas de exhibición y venta de insumos industriales, venta de artículos de construcción (deposito de materiales).
- d) Reparación y mantenimiento de vehículos: Talleres de reparación, serví tecas, diagnosticentro, monta llantas y lava carros.
- e) Supermercado, autoservicios, súpertiendas.
- f) Recreativos: café concierto, bolos, juegos de mesa permitidos, billares, clubes sociales, pistas de patinaje, cines, video juegos y maquinas traga monedas.
- g) Personales: Saunas, baños, turcos, academias de enseñanza, centros de cosmetología y similares.
- h) Turísticos: Hoteles, aparta-hoteles, residencias hoteleras.
- i) Almacenes de disco, casas de compraventa, litografías, tipografías, alquiler de video cassettes, casas de apuesta, bingos y similares.
- j) Funerarias y salas de velación.
- k) Carpinterías.
- l) Talleres de ornamentación
- m) Parqueaderos
- n) Terminales de transporte de tipo local.

**C. DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y USOS INDUSTRIALES**

Los establecimientos industriales, o sea aquellos destinados a la explotación y transformación y materia prima, se clasificaran así:

**TIPO 1: MANUFACTURERA Y ARTESANAL:** Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, cuyos desechos no produce efectos tóxicos o contaminantes, su elaboración no produce ruido ni requiere controles especiales para el tratamiento de los desechos, tiene horario diurno de funcionamiento, un área máxima de lote de 500m<sup>2</sup> y máximo

10 empleados, tales como: Talleres artesanales, industrias familiares (panadería y repostería, etc.) manufacturas en pequeña escala (confecciones).

**TIPO 2:** Es aquella industria considerada no compatible con otros usos de razón de su alto impacto ambiental y urbanístico. Sus procesos productivos requieren de controles especiales y tratamientos con tecnologías limpias que manejen adecuadamente sus desechos, tales como: agroindustria, plantas de procesos de animales, frigoríficos y otras industrias de bajo impacto ambiental.

#### **D. DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y USOS INSTITUCIONALES**

A su magnitud, impacto ambiental y urbanístico así: Las zonas o edificaciones de uso institucional, o sea aquellas destinadas a la prestación de diferentes niveles de servicios sociales, asistenciales y administrativos, requeridos por la población, se clasificaran de acuerdo

**TIPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, urbanístico y social: Servicios culturales, educacionales y de culto.

**TIPO 2:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, aunque tienen restricciones diferenciales de localización. Según su magnitud de impacto urbanístico tales como: Servicios administrativos, asistenciales como hospitales, cárcel y cuartel de policía

**TIPO 3:** Son aquellos no compatibles con el uso residencial dado el alto impacto social, ambiental, ecológico y/o urbanístico, que producen, por lo cual presentan restricciones en la localización tales como: cementerio, sacrificio de ganado, servicios de seguridad, plaza de mercado y ferias. Y los que no están permitidos en el TIPO 1 y 2.

#### **E. DE LOS ESTABLECIMIENTOS Y USOS RECREACIONALES**

Las zonas establecimientos recreativos, o sea; aquellas destinadas al esparcimiento público y/o privado, se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social, urbanístico y ecológico, así:

**TIPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto social y urbanístico, tales como: canchas deportivas, parques y zonas verdes.

**TIPO 2:** Son aquellas no compatibles con el uso residencial en razón de su impacto ambiental, social y urbanístico, por lo cual tiene restricciones diferentes de localización tales como: bolos, juegos de mesa permitidos, pistas de patinaje, billares y similares.

**TIPO 3:** Son aquellas no compatibles con el uso residencial, en razón de su impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: campos de tejo y similares, Discoteca, bares y similares (tiendas de expendio y consumo de licores).

**Artículo 10.-** modifica el Artículo 74 del acuerdo 001 de 2001 quedara así:

**Artículo 74: DETERMINACION DE LOS USOS URBANOS DEL SUELO PERMITIDOS:**

Determinése como usos permitidos en el sector urbano del Municipio de Tabio los que se describen en el siguiente cuadro:

Zona	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Condicionado	Uso Prohibido
Zona Residencial Mixta	Vivienda T1, T2, T3 Y T4	Comercio T1 Institucional T1 - T2 Recreacional T1	Recreacional T2 Industrial T1 Comercio T2	Comercio T3 Institucional T3 Industrial T2 Recreacional T3
Zona De Actividad Múltiple Central	Comercio T1-T2 Institucional T1 Industrial T1 Recreacional T2	Vivienda T1, T2, T3 Y T4	Comercio T3 Institucional T3 - T4 Recreacional T3	Industrial T2
Zona Institucional	Institucional T1, T2 Y T3	Recreacional T1 Comercial T1	Vivienda T1, T2, T3 Y T4	Recreacional T2 Comercio T2-T3
Zona De Corredor Vial	Comercio T1 - T2 Institucional T3 Industrial T1 - T2 Recreacional T1 - T2	Vivienda T1, T2 , T3 Comercial T3 Institucional T1 - T2	Vivienda T4 Recreacional T3	

**Artículo 11.-** El artículo 96 del Acuerdo 001 de 2001 tendrá las siguientes modificaciones en dos de sus apartados de la siguiente manera:

**Artículo 96: AREAS AGROPECUARIAS**

El aparte referente a uso Agropecuario Tradicional quedará así:

❖ **Suelos de uso Agropecuario Tradicional:** Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Se definen en el mapa de uso potencial del suelo con la sigla SAtr.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y selvicultura.

**Usos condicionados:** Cultivos bajo invernadero, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería.

Instituciones de carácter educativo de formación a gran escala, las cuales quedan condicionadas a un Plan Maestro de Servicios, Paisajístico y Espacio Público; tendrán un índice de ocupación no mayor al 0,30 del predio y un índice de construcción no mayor al 35% sobre el área total del predio y deberán dejar no menos del 50% como área del predio para proteger o restaurar bosque nativo.

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

El aparte referente a uso Agropecuario Mecanizado o Intensivo quedará así:

❖ **Suelos de uso Agropecuario Mecanizado o intensivo:** Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Se definen en el mapa de uso potencial del suelo con la sigla SAm.

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

**Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

**Usos condicionados:** Cultivos bajo invernadero, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea, infraestructura de servicios y centros vacacionales.

Instituciones de carácter educativo de formación a gran escala, las cuales quedan condicionadas a un Plan Maestro de Servicios, Paisajístico y Espacio Público; tendrán

un índice de ocupación no mayor al 0,30 del predio y un índice de construcción no mayor al 35% sobre el área total del predio y deberán dejar no menos del 50% como área del predio para proteger o restaurar bosque nativo.

**Usos prohibidos:** Industriales, usos urbanos y suburbanos y loteo con fines de construcciones de vivienda, no se permitirá vivienda campestre en menos de una (1) hectárea con los índices de ocupación indicados en el artículo 16 de este acuerdo.

**Artículo 12.- El artículo 101 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:**

**ARTÍCULO 101: AREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS:** Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general, a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros materiales.

Con el fin de consolidar a Tabio a partir de la adopción de EOT con vocación agropecuaria, turísticas, industrial de bajo impacto y de servicios dentro de un contexto de municipio verde, para defender los recursos hídricos y el derecho de la comunidad a disfrutar de un ambiente sano, el municipio por intermedio de sus autoridades realizara el seguimiento para el cumplimiento y la de los acuerdos ya pactados.

La actividad minera se desarrollará solo en parte de los predios asignados por las autoridades mineras y en concordancia con lo establecido en la zonificación correspondiente por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial según la Resolución 1197 de 2005, mediante la cual se determinaron polígonos relacionados con áreas compatibles de explotación minera en la Sabana de Bogotá.

**PARAGRAFO 1:** El Municipio hará el seguimiento del manejo de la actividad minera de conformidad a lo establecido en el Ministerio del Medio Ambiente o la CAR según sea el caso y la oficina de Medio Ambiente tendrá injerencia para que se de cumplimiento a la reglamentación existente. Sin perjuicio del control ciudadano. De conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 99 de 1993.

**PARAGRAFO 2** Las actividades de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación, estarán reguladas por lo estipulado en la resolución 541 de 1994, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente y normas relacionadas. El Municipio a través de: Medio Ambiente, oficina de Planeación, la policía de tránsito y transporte y en su efecto a la policía de la localidad.

**Artículo 13 - El artículo 105 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:**

**ARTICULO 105. CORREDORES VIALES.** Defínase como corredores viales las áreas aledañas a las vías de primero y segundo orden preferencialmente que pueden ser objetos de desarrollo diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se

localizan sobre las vías que del casco urbano conduce a los municipios de Cajicá y Tenjo, la vía que parte desde Torobarroso pasa por la hacienda la Holanda y termina en el límite con Tenjo (vereda Palo Verde) considerada esta como la variante del municipio.

Ver mapa de zonificación de Usos del Suelo del Municipio de Tabio.

**PARÁGRAFO 1:** son corredores viales los conformados por las fajas de terreno de 200 metros de ancho a cada lado de la vía (medidos a partir del borde de la vía) que corren paralelas a esta, que del límite del casco urbano conduce al límite con el Municipio de Cajicá 200 Mts después del puente La Virginia sobre el río Rio Frío con las siguientes coordenadas ( Este 1001110.56, Norte 1036007.10 ), la faja de terreno de 200 metros de ancho a cada lado de la vía que conduce a Tenjo y que comprende desde el límite del casco urbano hasta los límites del Municipio de Tenjo El cual esta delimitado por las siguientes coordenadas (Este 996437.98 , Norte 1033356.65 ) las cuales coinciden hasta el camellon denominado La Palita y 200 metros de ancho a cada lado de la vía que parte desde Torobarroso pasa por la hacienda la Holanda y termina en el límite con Tenjo (vereda Poveda) considerada esta como la variante del municipio, el cual esta delimitado por las siguientes coordenadas ;Torobarroso: Este 999872.16 y Norte 1.033.075.35, Limite con Tenjo (Vereda Poveda): Este 997716.35 y Norte 1.033.075.35..

**PARAGRAFO 2:** los usos actuales (hasta la fecha de aprobación del EOT) en esta faja de terreno permanecerán, sin que ello implique su expansión si son contrarios a lo estipulado en el presente acuerdo.

**PARAGRAFO 3.** Los usos futuros en el corredor vial, a partir de la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial estarán sujetos a lo estipulado en el acuerdo CAR 16/98 numeral 5.6. Se podrán desarrollar equipamientos Tipo Terminal de Transporte, estaciones de servicio y similares en los siguientes sectores: a) A partir de "La Palma" con las siguientes coordenadas planas (Este 998930.81, Norte 1035961.87) en la vía que de Tabio conduce a Cajicá y b) Desde la vía que de Tabio conduce al municipio de Tenjo pasando el centro poblado de Parcelación Termal con las siguientes coordenadas planas ( Este 997188.39, Norte 1034362.03) y la vía que parte desde Torobarroso pasa por la hacienda la Holanda y termina en el límite con Tenjo (vereda Poveda) considerada esta como la variante del municipio, el cual esta delimitado por las siguientes coordenadas ;Torobarroso: Este 999872.16 y Norte 1.033.075.35, Limite con Tenjo (Vereda Poveda): Este 997716.35 y Norte 1.033.075.35..

**PARAGRAFO 4.** Las industrias existentes en el Municipio al momento de la aprobación del presente acuerdo continuarán en el lugar donde se encuentran y toda ampliación de las mismas debe contar con los requerimientos de las entidades ambientales competentes.

**Uso Principal:** Industrias de bajo impacto ambiental, Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos y discotecas.

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

**Usos Condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicio.

**Uso prohibido:** Minería y parcelaciones.

Para todos los usos se requiere el cumplimiento de las normas y requisitos exigidos por Planeación Municipal y la CAR.

**PARRAGRAFO 5:** En el trayecto del corredor vial de lado y lado de la vía que de Cajica conduce a Tabio, sitio la bomba Terpel al casco urbano y de este sobre la vía que conduce a límites con Tenjo y la vía que parte desde Torobarroso pasa por la hacienda la holandá y termina en el límite con Tenjo (vereda palo verde) considerada esta como la variante del municipio, se condiciona la instalación de industrias pequeñas y medianas de bajo impacto ambiental a partir de la adopción del E.O.T. y afectase la zona donde funcionaba la ladrillera Hera para desarrollar o instalar industrias pequeñas y Medianas de bajo impacto ambiental condicionado a la prestación de servicios por parte del Municipio.

**PARAGRAFO 6:** La zona afectada será objeto de un estudio por parte de la oficina de Planeación municipal que determinará los usos, intensidades volumetría. En un término de veinticuatro meses posteriores a la aprobación de el presente acuerdo, plazo durante el cual no se podrá adelantar ningún plan de desarrollo en dicha zona.

**Artículo 14.-** El artículo 116 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:

**ARTICULO 116. MANEJO DE ESCOMBROS:** El municipio de tabio concertara convenios con los dueños de los predios relacionados en el polígono de explotación minera definidos por el ministerio de minas y energía para ser afectados para la disposición de materiales de excavación y escombros en concertación con la CAR, se consideraron las siguientes referencias prediales: 00-02-0003-0027-000 debidamente articuladas con el Plan de Recuperación geomorfológico y Rehabilitación Ecológica, que obliga a los propietarios en el marco de la licencia ambiental respectiva.

**Artículo 15.-** El artículo 117 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:

**ARTICULO 117. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE:** Toda parcelación de predios rurales para vivienda campestre requiere licencia previa expedida por la Oficina de Planeación y se sujetará a lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 097 de 2006 y al Decreto 564 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y en la legislación específica aplicable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 097 de 2006 no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de parcelación campestre que no tenga resuelto el problema de la concesión de agua y/o el suministro certificado por un acueducto veredal aprobado por la autoridad ambiental, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso de vivienda campestre. Para ello, los interesados en llevar a cabo una parcelación para vivienda campestre deberán elaborar un Plan Maestro de Servicios, Paisajismo y Espacio Público.

En ningún caso los afluentes de los pozos sépticos podrán descargarse directamente en un curso o cuerpo de agua, sino que deberán disponer de un sistema y campo de infiltración de tamaño adecuado al caudal de infiltración.

**Artículo 16: Modifíquese el artículo 118 del acuerdo 01 de 2001 quedara así:**

**Artículo 118:** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del municipio, solo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente acuerdo.

## NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ZONA	URBANA	CENTRO POBLADO	RURAL	CORREDOR VIAL	INSTITUCIONES DE CARÁCTER EDUCATIVO A GRAN ESCALA
DENSIDAD MAXIMA	120-150 Hab/HA	50-70 Hab/HA	25-35 Hab/HA	15-25 Hab/HA	N/A
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	70%	60%	10% Dispersa 7% Agrupada	30%	30%
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	30 Viv/Ha	25 Viv/Ha	3 vivienda campestre dispersas/HA	30%	35%

## **Artículo 17 Modifíquese el artículo 123 del acuerdo 001 del 2001**

**Artículo 123: CERRAMIENTO DEL PREDIO:** Todos los predios dentro del Municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios dentro de las siguientes características:

### **ZONA URBANA**

Cerramiento del lote sin construcción:

- Altura máxima: 2.5 Mts.
- Materiales: Ladrillo a la vista, bloque en pañete liso o rustico pintado, Piedra, Setos vivos.
- Para estos deberá cumplir con la normativa establecida para el cerramiento de antejardines sin excepción alguna.

Cerramiento para antejardines:

- Altura máxima: 2.5 Mts, distribuidos así:
- Muro lleno hasta 1 metro y 1.5 metros en material transparente (rejas, mayas, setos vivos o materiales con las mismas características).
- Los machones o elementos estructurales deberán construirse con un frente máxima de 1 metro y no podrán superar el 30% de la superficie transparente.
- Los cerramientos laterales de los antejardines deberán seguir las mismas características anteriores.

Parágrafo: los cerramientos provisionales en materiales sintéticos o similares se autorizaran de manera provisional por la oficina municipal de planeacion por un término de seis (6) meses prorrogables por una sola vez por un término igual al inicial.

Cerramientos laterales y posteriores:

- Altura máxima 2.5 Mts.
- Materiales: Ladrillo a la vista, bloque en pañete liso o rustico pintado, Piedra.

### **ZONA RURAL**

- Altura máxima 2.5 Mts., distribuidos así:

Cerramiento frontal y laterales serán:

- Muro lleno hasta 1 metro y 1.5 metros en material transparente (rejas, mallas, setos vivos o materiales con las mismas características). Los machones o elementos estructurales deberán construirse con un frente máxima de 3 (tres) metros y no podrán superar el 50% de la superficie transparente.
- Materiales: Ladrillo a la vista, bloque en pañete liso o rustico pintado, Piedra, tapia pisada, muros en adobe.

Cerramiento posterior será:

**Altura máxima 2.5 Mts.**

- **Materiales:** Ladrillo a la vista, bloque en pañete liso o rustico pintado, Piedra.

**Parágrafo 1:** los muros construidos en tapia pisada podrán ser llenos hasta la altura máxima de 2 (dos) metros y deberá ser rematado en teja de barro tipo español.

**Parágrafo 2:** los cerramientos provisionales en materiales sintéticos o similares se autorizaran de manera provisional por la oficina municipal de planeacion por un término de seis (6) meses prorrogables por una sola vez por un término igual al inicial.

**Artículo 18. Modifíquese el artículo 128 en literal B del acuerdo 001-2001 el cual quedara así:**

Artículo 128: Las siguientes serán las normas arquitectónicas y urbanísticas para cada zona:

**B. ZONA RESIDENCIAL MIXTA**

Las normas de la zona residencial mixta serán las siguientes:

**1. Área mínima del lote:**

Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar será de CIENTO CUARENTA metros cuadrados (140 Mts.2); y para vivienda de agrupación de vivienda será TRECIENTOS (300Mts2) metros cuadrados, con un área mínima de 60 M2 (metros cuadrados) por unidad de vivienda.

**2. Frente mínimo del lote:** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar Y comercio será de SIETE metros (7 Mts), para agrupación de vivienda será de DIEZ (10) metros lineales.

**3. Altura máxima:**

Tres (3) PISOS, con una altura máxima de DIEZ (10) metros desde el anden hasta la cumbre.

**4. Condiciones específicas se prohíben:**

la construcción de terrazas con vista hacia las vías y el uso de cortinas metálicas. La cubierta se hará en teja de barro y la carpintería se hará preferiblemente en madera.

**Parágrafo:**

Todo proyecto urbanístico (agrupación de viviendas) que se desarrolle en esta zona, además de cumplir con las anteriores normas deberá garantizar las obras de infraestructura necesarias, cuyos costos estarán a cargo del urbanizador tales como:

- a) Red de acueducto
- b) Red de alcantarillado fluvial y aguas negras
- c) Redes eléctricas domiciliarias y de alumbrado publico
- d) Construcción de vías, sardineles, obras de arte conservando el diseño predominante en el Municipio.

La construcción de dichas redes será supervisada por la oficina de servicios públicos de acuerdo a sus estándares y su ejecución dependerá de la viabilidad de la misma dependencia, por el implemento de la demanda versus la capacidad de la estructura de servicios del Municipio.

El uso que se le de a las viviendas y construcciones estará regido por las normas establecidas vigentes sobre su zonificación.

5. Patios: Mínimo de doce (12) Metros cuadrados.
6. Aislamientos posteriores: Mínimo 2 (dos) metros; que podrán ser utilizados como patio.
7. cerramiento posterior: En Mampostería de DOS CON CINCUENTA (2.50) Metros de alto.
8. Garajes: Un garaje mínimo por cada tres unidades de vivienda.
9. Iluminación: Todos los proyectos de Vivienda presentaran un proyecto de iluminación cuyas instalaciones serán subterráneas.
10. Condiciones ambientales: Por cada unidad de vivienda se sembraran un árbol en las áreas de antejardín y uno en las áreas comunales de las especies nativas que se mencionan en este Esquema de Ordenamiento Territorial.
11. Voladizos: Serán máximo de SESENTA (60 CMS) centímetros en zonas desarrolladas será equivalente a los existentes, en vivienda trifamiliar existirá únicamente en la placa del segundo piso.
12. Aleros: Serán máximo de CINCUENTA (50) centímetros, en zonas desarrolladas, será equivalente a los voladizos existentes
13. Tanques de agua: Deberán estar integrados al diseño de la cubierta y no podrán sobresalir.
14. Sótanos y semisótanos: Se permitirán siempre y cuando la rampa de acceso se inicie a partir de la línea interior del andén cuyo ancho sea mínimo de TRES (3m) metros
15. Área de ocupación: los índices de ocupación y construcción se logran a través de la correcta aplicación de las normas.
16. Condiciones ambientales: en los proyectos vivienda de (unidades unifamiliares) se deben incluir la siembra de árboles nativos de las especies estipuladas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.
17. Posos de luz y ventilación: en los proyectos que los lotes tengan mas de 18 metro de profundidad deberán proveerse de posos de luz y ventilación con área mínimas de 4 metros cuadrados.
18. Aislamiento entre bloques: cuando la construcción cuente con dos o más bloques deberá existir aislamiento entre los mismos mínimos de tres metros.

### **C. ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE CENTRAL**

Las normas para Zona de Actividad Múltiple Central serán las siguientes:

1. Área mínima del lote:  
Para vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y comercio será de CIENTO CUARENTA metros cuadrados (140 Mts<sup>2</sup>); para agrupación de vivienda y

comercio será TRECIENTOS (300 mts<sup>2</sup>) metros cuadrados, con un área mínima de 60 M<sup>2</sup> (metros cuadrados) por unidad de vivienda.

2. Frente mínimo del lote: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y comercio será de SIETE metros (7 Mts), y para agrupación de vivienda y comercio será de DIEZ (10) metros lineales.
3. Altura máxima:  
Tres pisos, con una altura máxima de DIEZ (10m) metros desde el andén hasta la cumbrera.
4. Condiciones específicas: se prohíben: la construcción de terrazas con vista hacia las vías y el uso de cortinas metálicas. La cubierta se hará en teja de barro y la carpintería será preferiblemente en madera.
5. Patios: QUINCE (15Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados con un lado menor de TRES (3m) metros.
6. Aislamiento posterior: TRES (3m) metros a todo lo largo del lote.
7. Cerramiento posterior: Será en Mampostería de ladrillo a la vista o bloque empañetado con una altura máxima de DOS CON CINCUENTA (2.50m) metros.
8. Estacionamientos propios proyecto: De Comercio: Un estacionamiento por cada CIENTO CUARENTA (140 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados de construcción independiente a los aislamientos.
9. Garajes: Un garaje mínimo por cada tres unidades de vivienda.
10. Iluminación: Todos los proyectos comerciales tendrán que presentar una propuesta de iluminación para las áreas externas.
11. Voladizo: En proyectos de vivienda con comercio será de 60 centímetros o siguiendo el empate con las demás viviendas existentes.
12. Alero: En proyectos de vivienda será máximo de sesenta (60cm.) centímetros.
13. Tanques de almacenamiento: Deberán estar integrados al diseño de la cubierta y no podrá sobresalir.
14. Sótano y semisótano: Se permitirán siempre y cuando la rampa de acceso se inicie a partir de la línea interna de andén y cuyo ancho sea mínimo de tres (3 m) metros.

**Artículo 19.- El artículo 129 del Acuerdo 001 de 2001 quedará así:**

## **ARTICULO 129. NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS PARA LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO.**

Las normas urbanísticas y arquitectónicas para desarrollar construcciones de vivienda campesina, vivienda y comercio (mixta), vivienda campestre, e institucionales de carácter educativo a gran escala en la zona rural son las siguientes:

### **TIPO 1. VIVIENDA CAMPESINA**

#### **1. CONDICIONES GENERALES**

- a) Las áreas del lote serán de acuerdo a lo establecido en la Ley 160 de 1994 reforma agraria.
- b) Las licencias de construcción dependerán de la viabilidad de acceso a agua potable y la provisión de un sistema para manejo de aguas residuales de acuerdo al decreto 1052 de 1998 y del 564 de 2006.
- c) La construcción será máximo de dos (2) pisos, sin exceder los siete (7) metros de altura a la cumbre medidos desde el nivel de la placa del primer piso.
- d) Aislamiento posterior será con el fin de contar con área suficiente para el manejo de aguas residuales (pozo séptico). Se deberá contar con el área suficiente si no se cuenta con el servicio de alcantarillado.
- e) Cercamientos: serán según el cercado característico del sector preferiblemente en cerca viva a una altura de 2.5 metros y de acuerdo al artículo 17 del presente acuerdo.
- f) Aleros: Serán máximo de sesenta (60) centímetros perimetrales en las cuatro fachadas.
- g) Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones complementarias dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.
- h) En las áreas cubiertas destinadas a construcciones complementarias el índice de ocupación será máximo del 3% (kioscos, caballerizas, salones, otros) que requieran recubrimientos los cuales deberán contar con su respectiva licencia de construcción y el concepto por parte de la oficina de asuntos ambientales del municipio de Tabio el cual definirá los aislamientos de acuerdo a las características de la zona.

#### **2. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

Los tanques de almacenamiento de agua deberán estar integrados a la cubierta y no debe sobresalir de ella.

#### **3. PROHIBICIONES**

- a) No se permitirá la construcción de terrazas ni altillos.

- b) En este tipo de proyectos no se permitirán las construcciones, campestres, trifamiliares ni agrupaciones, en cumplimiento del decreto nacional 097 de 2006.

## **TIPO 2. VIVIENDA Y COMERCIO MIXTA**

La oficina de planeación municipal reglamentará en un término a mediano plazo de 6 meses contados a partir de la adopción de la aprobación del presente acuerdo de revisión presentará el proyecto de acuerdo que contenga las normas urbanísticas y arquitectónicas para desarrollar construcciones de vivienda y comercio mixto.

## **TIPO 3. VIVIENDA CAMPESTRE O DE RECREO.**

### **1. CONDICIONES GENERALES**

- a) Área mínima del predio una (1) hectárea. En todo caso, nunca podrá superar una densidad de 3 viviendas por hectárea.
- b) Índice de ocupación de acuerdo al artículo 16 del presente Acuerdo.
- c) La altura será máximo de dos (2) pisos y altillo sin exceder los ocho (8) metros hasta la cumbrera.
- d) Ante jardines: será mínimo diez (10) metros o en caso especial lo contemplado en el artículo 55 del mismo acuerdo, la medida se tomará desde la fachada principal hasta el límite paralelo a este, lindero del predio.
- e) Aislamiento posterior: será de diez (10) metros como mínimo tomados desde la fachada posterior de la vivienda hasta el paramento paralelo a este lindero o predio.
- f) Aislamientos laterales: Será como mínimo de cinco (5) metros medidos desde la fachada lateral hasta el paramento paralelo a este lindero del predio.
- g) Semisótano y/o sótano. Se permite siempre y cuando la rampa de acceso, este mínimo a diez (10) metros respecto a los paramentos del predio y con un ancho mínimo de 3 metros.

**PARAGRAFO 1.** Se permitirá una casa adicional para celaduría y/o administración con un área que no supere el 15% del área de la vivienda principal y no mínimo de 36 metros cuadrados.

**PARAGRAFO 2.** Las áreas cubiertas destinadas a construcciones complementarias estarán incluidas en el índice de ocupación (kioscos, caballerizas, salones y otros que requieran recubrimientos) los cuales deberán contar con la respectiva licencia de construcción.

**PARAGRAFO 3.** El Plan Maestro de Servicios, Espacio Público y Paisajístico se encargará de reglamentar los asuntos ambientales asociados al saneamiento básico rural, lo relacionado con accesibilidad, espacio público, movilidad y paisajismo.

**PARAGRAFO 4.** La única zona destinada para proyectos de vivienda campestre dentro del municipio de Tabio, esta definida en el plano de uso de suelo del esquema de ordenamiento territorial del municipio y se encuentra dicha zona dentro de las siguientes coordenadas.

<b>ZONA APTA PARA PALO VERDE VIVIENDA CAMPESTRE COORDENADAS PLANAS</b>		
<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
01	999037.10	1' 032793.11
02	999032.17	1' 033649.31
03	998828.11	1' 034365.50
04	998841.20	1' 034873.61
05	997935.13	1' 034860.55
06	997758.66	1' 034940.40
07	997681.46	1' 034798.98
08	996678.84	1' 033261.71
09	996784.15	1' 033341.55
10	996857.91	1' 033326.34
<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
11	996893.64	1' 033330.91
12	996935.46	1' 033319.50
13	996978.04	1' 033236.24
14	997019.86	1' 033200.00
15	997086.78	1' 033160.97
16	997125.17	1' 033192.52
17	997151.41	1' 033239.67
18	997268.50	1' 033324.06
19	997335.47	1' 033435.06
20	997379.13	1' 033455.99
21	997512.20	1' 033465.11
22	997676.65	1' 033458.68
23	997970.47	1' 033481.24
24	998128.27	1' 033480.37
25	997745.90	1' 033085.36
26	998023.16	1' 032964.03
27	998193.10	1' 032911.50
28	998241.77	1' 032867.47
29	998245.19	1' 032817.66
30	998223.14	1' 032743.91
31	998333.77	1' 032726.42
32	998593.05	1' 032739.34
33	999037.10	1' 032793.71

## **TIPO 4. INSTITUCIONALES DE CARÁCTER EDUCATIVO A GRAN ESCALA.**

### **1. CONDICIONES GENERALES**

- a) Área mínima del predio diez (10) hectáreas.
- b) Índice de ocupación de acuerdo al artículo 16 del presente Acuerdo.
- c) La altura será máximo de cuatro (4) pisos y altillo sin exceder los veintidós (22) metros hasta la cumbrera.
- d) Ante jardines: será mínimo diez (10) metros o en caso especial lo contemplado en el artículo 55 del mismo acuerdo, la medida se tomará desde la fachada principal hasta el límite paralelo a este, lindero del predio.
- e) Aislamiento posterior: será de diez (10) metros como mínimo tomados desde la fachada posterior de la vivienda hasta el paramento paralelo a este lindero o predio.
- f) Aislamientos laterales: Será como mínimo de cinco (5) metros medidos desde la fachada lateral hasta el paramento paralelo a este lindero del predio.
- g) Semisótano y/o sótano. Se permite siempre y cuando la rampa de acceso un ancho mínimo de tres (3) metros. este mínimo a diez (10) metros respecto a los paramentos del predio y con un ancho mínimo de 3 metros.
- h) Aleros: serán máximo de 1.50 metros perimetrales en las cuatro fachadas.
- i) Por cada 40 metros cuadrados de construcción, se permitirán no más de un parqueadero.

**PARAGRAFO 1.** Las áreas cubiertas destinadas a construcciones complementarias estarán incluidas en el índice de ocupación (kioscos, caballerizas, salones y otros que requieran recubrimientos) los cuales deberán contar con la respectiva licencia de construcción.

**PARAGRAFO 2.** El Plan Maestro de Servicios, Espacio Público y Paisajístico se encargará de reglamentar los asuntos ambientales asociados al saneamiento básico rural, lo relacionado con accesibilidad, espacio público, movilidad y paisajismo.

### **Artículo 20: Plan Maestro de Servicios, Paisajístico y Espacio Público.**

El Plan Maestro de Servicios, Paisajístico y Espacio Público es un instrumento de planeamiento que complementa y desarrollo el presente EOT en proyectos de gran escala en suelo rural, se aplica a: instituciones de carácter educativo de más de dos mil metros cuadrados de construcción, parcelaciones rurales de vivienda campestre y corredores viales rurales. Estos planes deberán desarrollar como mínimo los siguientes contenidos:

- a) Descripción general del proyecto.
- b) Predio o predios involucrados.
- c) Carta de solicitud firmada por los dueños o sus representantes.
- d) Forma mediante la cual el proyecto se abastecerá de agua potable, incluye un estimativo del volumen de agua requerida y una reseña de la(s) fuente(s) mediante las cuales se va a abastecer.
- e) Memoria explicativa de consumo y distribución interna de agua potable en el proyecto.
- f) Documentos requeridos para acceder a fuentes de agua potable (concesión de aguas, certificación de un acueducto que se encuentra en capacidad de suministrar el servicio).
- g) Esquema de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable que se requieran ubicar por fuera de los predios objeto del plan.
- h) Memoria explicativa de manejo de aguas servidas en el proyecto.
- i) Sistema de tratamiento de aguas servidas.
- j) Memoria explicativa del sistema de manejo de aguas lluvias y recarga de acuíferos. Los proyectos que se ubiquen sobre zonas definidas por el EOT como de recarga de acuíferos deberán implementar una acción piloto de recarga artificial de acuíferos en estas franjas, previos estudios de infiltración, dirección de flujo de aguas subterráneas y calidad de agua, considerando lineamientos en estos aspectos dados por la CAR, INGEOMINAS y MAVDT, a fin de coadyuvar a incrementar el potencial hídrico subterráneo en los sistemas acuíferos en la vereda Río Frío del municipio de Tabio.
- k) Memoria sobre consumo eléctrico del proyecto y definición del sistema de abastecimiento de energía eléctrica.
- l) Redes de suministro de energía eléctrica por fuera del predio que se deban modificar si es el caso.
- m) Memoria de consumo y sistema de abastecimiento de gas, por tubería o camiones.
- n) Infraestructura requerida por fuera del lote para el abastecimiento de gas.
- o) Memoria explicativa de los volúmenes de residuo sólido previstos dentro del proyecto, infraestructura al interior del predio que se utilizará para su almacenamiento y disposición.
- p) Previsiones de producción de residuos considerados como peligrosos por la legislación nacional, reseña de su volumen y propuesta para su manejo.
- q) Previsión de volumen de escombros que las obras podrán generar e identificación de posibles sitios para su disposición.
- r) Plano de espacio público. Es un plano a escala 1: 2000 en el cual se muestre las provisiones de espacio público, el cual no puede ser inferior a 15 m<sup>2</sup> por habitante. Se utilizarán las definiciones de la Ley 9 de 1989.

- s) Proyecto paisajístico. Se presentarán una propuesta de arborización con especies nativas de las rondas de ríos, zonas de aislamiento, zonas de recarga de acuíferos, entre otros.
- t) Perspectivas desde los principales ángulos para entender la propuesta paisajística y el impacto visual del proyecto desde las vías de acceso al mismo.
- u) Norma urbanística, general. Salvo los proyectos educativos de gran escala a nivel nacional donde se permiten máximo 4 pisos, la altura máxima serán de 13 metros. El índice de construcción será del 25% del área del total del lote. El índice máximo de ocupación es del 30% frente al área total del lote. Se deberá definir un área de proyección ambiental de 1,5 veces el índice de construcción final del proyecto.
- v) Para proyectos educativos institucionales en zona rural se permitirán construcciones hasta de 4 pisos y altillo con una altura máxima de 22 metros, el índice de ocupación y de construcción será acorde al artículo 16 del presente acuerdo.
- w) Propuesta de mapa de norma de ruido, con base en la legislación ambiental vigente.
- x) Plan vial al interior del proyecto. El proyecto deberá incluir a su interior la totalidad de las zonas de desaceleración, parqueos y demás áreas requeridas para no obstaculizar el espacio público o afectar el tránsito de vehículos ajenos a las actividades previstas en el proyecto.
- y) Forma de financiación de las infraestructuras externas al proyecto.
- z) Estudio de tránsito y requerimientos a las vías que abastecen el proyecto.
- aa) Presentará cartografía a escala 1:2000 o 1:1000
- bb) Proyecto de decreto que adopta el plan maestro, con la norma urbanística, el proyecto paisajístico, el manejo de servicios públicos, el manejo de espacio público.

**Artículo 21: Procedimiento para la adopción de los planes Maestros de Servicios, Paisajístico y Espacio Público.**

- 1) El trámite se inicia cuando el o los interesados manifiestan su voluntad de hacer el Plan Maestro a la oficina de Planeación del Municipio. Deberán mostrar la documentación que los acredite como propietarios de los lotes involucrados. (Para Planes Maestros que involucren a más de 5 propietarios, se requiere de la voluntad expresa de un 60% de los propietarios para iniciar el trámite).
- 2) En respuesta, la oficina de planeación del municipio redacta un informe con las políticas del municipio en la zona y los requisitos para el Plan. La Oficina de Planeación, envía copia de la solicitud a la CAR, pidiendo a esta entidad que defina sus lineamientos. Las directrices que expida la CAR deberán darse con copia al interesado y al municipio.

- 3) El Interesado se pone en contacto con la CAR y las entidades prestadoras de servicios públicos que requiera para que le sean dados los requerimientos para llevar a cabo el plan maestro.
- 4) Una vez el interesado puede hacer una presentación preliminar al municipio en la cual verifica la factibilidad de sus propuestas. En dicha reunión el municipio convocará a un representante de la CAR y de las empresas de servicios públicos que el interesado considere conveniente. Se invitará a miembros del Consejo Territorial de Planeación.
- 5) El interesado presentará la propuesta final del Plan Maestro con los contenidos antes descritos al municipio. Se incluye una exposición ante el Consejo Territorial de Planeación, quien dará sus recomendaciones. La CAR será invitada a todas las presentaciones y discusiones del Plan Maestro.
- 6) El municipio dará traslado a la CAR para que emita comentarios dentro de un plazo similar al previsto en los planes parciales.
- 7) El Alcalde Municipal podrá (a) aprobar el plan maestro mediante decreto, (b) podrá dar una aprobación mediante decreto, condicionada a cambios en partes del esquema o condicionada a aprobaciones ambientales o de servicios público. Esto solo podrá darse cuando es clara la viabilidad de todas las propuestas incluidas en el proyecto. (c) podrá, mediante resolución motivada, rechazar la propuesta, indicando los cambios o requisitos para poder presentarla de nuevo y (d) podrá rechazar, mediante resolución motivada, el proyecto de plano, cuando se hayan verificado circunstancias que no lo hacen viable.

**Artículo 22: Modifíquese el artículo 147 del acuerdo municipal 01 de 2001**

**ARTICULO 147: DELIMITACION CENTROS POBLADOS. Los CENTROS POBLADOS EL PENCIL Y PARCELACION TERMALES, quedan delimitados dentro de las siguientes coordenadas planas, cuya cartografía hace parte de los anexos del acuerdo.**

<b>CENTRO POBLADO EL PENCIL COORDENADAS PLANAS</b>		
<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
01	998533.40	1'036492.10
02	998467.35	1'036525.35
03	998330.90	1'036615.50
04	998315.90	1'036624.05
05	998283.60	1'036630.20
06	998271.90	1'036628.50
07	998219.90	1'036618.85
08	998202.05	1'036621.00
09	998166.70	1'036634.00
10	998016.55	1'036694.50
11	997969.50	1'036715.85
12	997938.35	1'036728.60

13	997909.40	1'036721.00
14	997881.90	1'036723.75
15	997868.60	1'036727.80
16	997863.15	1'036731.70
17	997717.55	1'036811.95
18	997676.80	1'036724.00
19	997663.60	1'036708.75
20	997644.90	1'036097.75
21	997637.80	1'036696.50
22	997636.80	1'036685.75
23	997661.60	1'036654.80
24	997675.50	1'036643.10
25	997711.65	1'036610.75
26	997729.60	1'036595.15
27	997793.95	1'036549.30
28	997797.00	1'036543.80
29	997801.30	1'036536.85
30	997803.80	1'036528.70
31	997822.60	1'036563.50
32	997845.15	1'036577.70
33	997849.50	1'036574.45
34	997850.65	1'036572.00
35	997863.20	1'036561.10
36	997871.10	1'036556.90
37	997910.85	1'036526.90
38	997984.65	1'036492.555
39	998057.85	1'036452.30
40	998122.40	1'036420.60
41	998133.10	1'036417.60
42	998133.85	1'036407.40
43	998118.10	1'036390.20
44	998115.25	1'036385.30
45	998110.05	1'036371.40
46	998106.40	1'036361.20
47	998176.90	1'036323.20
48	998242.20	1'036348.20
49	998402.90	1'036260.40
50	998411.80	1'036256.70
51	998376.40	1'036182.85
52	998374.20	1'036178.50
53	998507.35	1'036103.15
54	998511.10	1'036121.55
55	998444.00	1'036160.00
56	998480.30	1'036214.60
57	998468.70	1'036223.45

58	998498.40	1'036282.90
59	998444.90	1'036321.55
60	998438.45	1'036325.95
61	998465.15	1'036379.25
62	998484.30	1'036413.15
63	998484.30	1'036413.16

<b>CENTRO POBLADO PARCELACIÓN TERMALES COORDENADAS PLANAS</b>		
<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
01	996997	1.034.493
02	996821	1.034.545
03	996875	1.034.696
04	997082	1.034.593
05	997052	1.034.528
06	997245	1.034.416
07	997209	1'034.365

**Artículo 23: El Programa de ejecución queda así:**

La oficina de planeación en un término de un (1) año presentara al honorable concejo municipal los proyectos de Plan Maestro de Movilidad y Plan Maestro de Espacio Público.

**Artículo 24:** El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y promulgación y deroga los Acuerdos 008 y 0023 de 2002, 013 de 2003, 041 y 046 de 2004 y demás normas que le sean contrarias. Del presente acuerdo hace parte integral el documento de concertación con la CAR (CONCEPTO TECNICO DEL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE TABIO PARA ESTABLECER LA LOCALIZACION E INTERACCION EN LA ZONA DE RECARGA DE ACUIFEROS-MEMO SPYSI 0427/2006 DEL 07 DE JUNIO DE 2006).

**SANCIONESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

**EFRAIN JULIAN FORERO CARREÑO**  
Presidente Concejo Municipal de Tabio.

**MIREYA JANNETH SALCEDO O**  
Secretaria Concejo Municipal

## **CERTIFICACIÓN SECRETARIAL**

El presente acuerdo fue aprobado en sus dos (2) debates reglamentarios.

**PRIMER DEBATE:** 15 de Enero de 2007, Acta No. 001, comisión segunda

**SEGUNDO DEBATE:** 19 de Enero de 2007, Acta No. 004 en plenaria

**MIREYA JANNETH SALCEDO ORMAZA**  
**Secretaria.**

**EL SUSCRITO PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE  
TABIO**

HACE CONSTAR QUE

**El día 15 de Enero de 2007 se reunieron los miembros de comisión primera para dar primer debate, al proyecto de Acuerdo No.001 “Por medio del cual se revisa y ajusta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de TABIO - Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo Municipal 001 de 2001”, Según costa en el acta No. 001 de este mismo día.**

**FIRMAN:**

**EFRAÍN JULIAN FORERO CARREÑO**  
**Presidente.**

**MIREYA JANNETH SALCEDO ORMAZA**  
**Secretaria.**

**EL SUSCRITO PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE  
TABIO**

HACE CONSTAR QUE

**El día 19 de Enero en plenaria se dio segundo debate y posterior aprobación, al proyecto de Acuerdo No. 001 “Por medio del cual se revisa y ajusta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de TABIO - Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo Municipal 001 de 2001” según consta en el acta No. 004 de este mismo día.**

**FIRMAN:**

**EFRAIN JULIAN FORERO CARREÑO**  
Presidente.

**MIREYA JANNETH SALCEDO ORMAZA**  
Secretaria.