

3. COMPONENTE URBANO

3.1 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

3.1.1 OBJETIVOS

1. Consolidar el desarrollo del casco urbano, aprovechando su capacidad instalada en servicios e infraestructura.
2. Generar una plataforma urbana con alto nivel de eficiencia y funcionalidad espacial.
3. Constituir el espacio público en el principal elemento articulador y estructurador del desarrollo espacial de la ciudad.
4. Lograr un desarrollo urbano sostenible, respetando y valorando la oferta ambiental para estructurar la nueva ciudad y resolver los problemas socio-ambientales existentes.

3.1.2 ESTRATEGIAS TERRITORIALES

- ◆ Consolidar el desarrollo del casco urbano
- ◆ Propiciar un sistema urbano eficiente y funcional
- ◆ Constituir el espacio público en el principal elemento
- ◆ Propiciar un desarrollo urbano sostenible

3.2 MEDIO AMBIENTE

3.2.1 ALCANCES DEL E.O.T.

- ◆ Las políticas a mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo, en armonía con el modelo estructural de largo plazo del componente general
- ◆ Definición de los límites de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales
- ◆ La delimitación de las áreas expuestas a amenazas naturales.

3.2.3 POLITICAS PARA LA OCUPACIÓN Y MANEJO DEL SUELO URBANO

- ◆ Disminuir la vulnerabilidad frente a los riesgos hidrológicos por medio de acciones de relocalización ó por obras de mitigación.
- ◆ Recuperar y adecuar las áreas residuales de protección ambiental para incorporarlas al sistema de espacio público.

3.2.4 POLITICAS PARA LA OCUPACIÓN Y MANEJO DEL SUELO DE EXPANSION URBANA

- ◆ Reservar áreas suficientes para las diferentes actividades urbanas y distribuir las según la aptitud de los terrenos, para reducir los impactos negativos de los procesos de urbanización.
- ◆ Garantizar la no ocupación de los suelos de protección por amenazas naturales.
- ◆ Respetar los suelos de protección hídrica y valorarlos como espacio público.

3.2.5 AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

- ◆ Protección del recurso hídrico superficial.
 - Normas para la delimitación de los retiros obligatorios e intervención de los cauces (CORPOGUAJIRA)

3.2.6 AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS NATURALES

- ◆ Amenaza hidrológica.
- ◆ Llanuras aluviales recientes del río El Molino.

RESUMEN EJECUTIVO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE EL MOLINO, LA GUAJIRA

3.3 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

3.3.1 CRITERIOS DE LA PROPUESTA

◆ VIAS

- Jerarquizar la malla vial del municipio, en correspondencia con los usos del suelo y densidades.
- Articular la malla vial con un sistema de intersecciones que permitan mejorar los niveles de movilidad.
- Dimensionamiento de las secciones viales, de tal manera que se garantice la operación de todos los sistemas de transporte.
- Conformar un sistema de vías urbanas que potencien la oferta de espacio público.
- Ampliación y arborización de andenes en zonas con deficientes espacio público, y con posibilidades de renovación.

1. AREA URBANA:

Se establece la consolidación de programas de ingeniería de tránsito de lo cual se desprenderán subprogramas como los descritos a continuación:

- De señalización Horizontal, Vertical y de Piso en los niveles informativo, preventivo y reglamentario.
- De educación ciudadana enfocada al buen uso del espacio público
- De información vial y de transporte.

3.4 SERVICIOS PUBLICOS

3.4.1 ASPECTOS GENERALES

Actualmente se contemplan aspectos generales como:

- ◆ Falta de coordinación interinstitucional para la ejecución de obras de mantenimiento.
- ◆ Influencia política en la toma de decisiones que impiden la expansión de los servicios.
- ◆ Baja disponibilidad de recursos económicos.
- ◆ Inexistencia de tarifas de pago que dificulta el desarrollo y mantenimiento de servicios de acueducto y alcantarillado.
- ◆ Falta de financiación para programas presentes, de mediano y de largo plazo.

3.4.2 CRITERIOS DE INTERVENCION

Para la formulación de las propuestas de servicios públicos se tuvo en cuenta el diagnóstico de los servicios públicos del Municipio de El Molino, y los parámetros y directrices estipulados en la ley 142 de 1994 (Ley de Servicios Públicos).

3.4.3 OBRAS NECESARIAS

SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: Las condiciones de la prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios apuntarán a lograr la sostenibilidad con criterios de calidad, cobertura, continuidad, cultura, cantidad, capacidad de gestión y costo.

El costo de la prestación del servicio será el regulador del crecimiento urbanístico, estando este determinado por la complejidad de la infraestructura necesaria para servir a un sector específico y las estipulaciones de la Ley, supervisadas por las Comisiones Reguladoras y la Superintendencia de Servicios Públicos.

Los PLANES propuestos son:

- Actualización y optimización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado

Los PROGRAMAS para asegurar la prestación del servicio, en el **corto plazo**, son:

- Desarrollar las acciones necesarias para el fortalecimiento Institucional.
- Aumentar la producción de Agua Potable
- Desarrollar el programa de Ahorro y Uso Racional del Agua.
- Actualización y optimización del sistema de distribución y conducción, según comportamientos de la demanda.
- Realizar estudios sobre fuentes alternas de abastecimiento de agua en el área rural
- Ejecutar Planes de Expansión de Redes (Gas, Telecomunicaciones, agua luz, alcantarillado).
- Legalizar la Concesión de Aguas ante CORPOGUAJIRA (Decreto 2811/74)

Los PROGRAMAS en el **mediano plazo**, son:

- Ejecutar Planes de Expansión de Redes.
- Aumentar la producción de agua potable.

SERVICIO DE ALCANTARILLADO DOMICILIARIO:

En el **corto plazo** los PROGRAMAS serán:

3.4 SERVICIOS PUBLICOS (Continuación)

- Reposición y construcción de redes.

En el **mediano plazo**:

Optimización de redes de alcantarillado.

SERVICIO DE RECOLECCION Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:

En el **corto Plazo**:

- Mejoramiento de las obras de recolección, conducción del agua residual y tratamiento.
- Expansión de redes (I etapa).

En el **mediano Plazo**:

Construcción de las obras de recolección y conducción (II etapa).

En el **largo plazo**:

Construcción de la laguna de oxidación.

ELECTRIFICACION:

En el **corto plazo**

- Desarrollo de los Planes de Expansión al Área de Expansión Urbana.

En el **mediano Plazo**:

- Reposición de redes primarias, secundarias y transformadores.

En el largo plazo:

Construcción de infraestructura de transmisión de propiedad de la empresa prestadora del servicio.

TELEFONIA:

En el **corto y mediano plazo**:

- Telefonía inalámbrica.
- Ampliación de la cobertura telefónica, internet, etc.
- Telefonía básica local extendida. (Teléfonos públicos en sitios estratégicos del municipio).
- Diseño del Sistema de Información Geográfica.
- Telefonía satelital.

DISTRIBUCION DE GAS NATURAL:

En el **corto plazo**

- Incremento de la infraestructura estructural en el área urbana del municipio.

SERVICIO DE ASEO

En el **corto plazo**

- Diseño del Plan de Gestión.
- Identificación de sitios adecuados para construcción del relleno sanitario o la tecnología escogida por el municipio.
- Adquisición de predio y equipos necesarios para transporte, tratamiento, y disposición final seguras.

RESUMEN EJECUTIVO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE EL MOLINO, LA GUAJIRA

3.5 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

3.5.1 CRITERIOS DE INTERVENCION

♦ POLÍTICAS

Darle un manejo integral al espacio público de la ciudad que garantice su conservación, administración, mantenimiento y uso colectivo.

♦ OBJETIVOS

- Incrementar significativamente el indicador de parques y zonas verdes públicas en el corto y mediano plazo.
- Recuperar urbanística y ambientalmente la ciudad.

♦ ESTRATEGIAS

- Impulsar proyectos de, de desarrollo urbano y rehabilitación.
- Promover la reubicación y prevenir la ubicación de viviendas localizadas en las riberas del río El Molino.
- Establecer incentivos fiscales y tributarios lo mismo que compensaciones económicas para quienes generen aumento del espacio público.
- Promover "Proyectos de Ornamentación Vegetal" en sitios estratégicos de la ciudad que irradian impactos positivos y valoricen el entorno.

3.5.2 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO URBANO

SUBSISTEMAS DE PLAZA

La integración del entorno social y ambiental a través de la plaza principal.

EN EL SISTEMA VIAL MUNICIPAL:

La creación de un sistema vial peatonal que permita al ciudadano la mejor utilización del espacio público y el usufructo del mismo.

3.6 EQUIPAMIENTO COLECTIVO

3.6.1 EQUIPAMIENTO COLECTIVO

♦ SITUACIÓN ACTUAL

- Municipio deficitaria.
- Déficit de establecimientos de salud, recreación, asistencia social, cultural.

♦ CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- Nueva concepción del espacio Público.

3.6.2 DIAGNOSTICO DE AREAS DE CESION

- ♦ Fraccionamiento de áreas que resultan inoperantes, debido a que no reúnen los requisitos mínimos de dimensiones para construcción de equipamientos colectivos.
- ♦ Entrega del porcentaje de áreas de cesión para vías del Plan Vial, lo que ocasiona la pérdida de zonas para parques y espacio público en general.
- ♦ No existe localización previa, lo que ocasiona la ubicación según propuesta del urbanizador en sitios menos favorables para el municipio.
- ♦ Inexistencia de un fondo especial para pago de áreas de cesión con destinación específica.
- ♦ El pago en dinero no tiene destinación para áreas de cesión.

3.6.3 CRITERIOS A CONSIDERAR AREAS DE CESION

- ♦ Localización previa en el Plan de Ordenamiento de acuerdo a los estándares de calidad de vida.
- ♦ Exclusión del área requerida para vías del Plan Vial del porcentaje para equipamiento colectivo y otros espacios públicos.
 $AC = AN (0.15 - 0.20) + AV$
AC= Area Cesión
AN= Area Neta= Area Bruta-Area Vías
AV= Area Vías Plan Vial
- ♦ No permitir el fraccionamiento de áreas de cesión para lograr mejor aprovechamiento del suelo.
- ♦ Creación del Fondo Rotatorio para área de cesión con destinación específica (Administ, compra, mejoramiento).
- ♦ Destinación de prioridades en la adquisición y manejo de acuerdo al crecimiento de la ciudad en suelo como de expansión

3.6 EQUIPAMIENTO COLECTIVO (Continuación)**3.6.4 EQUIPAMIENTO COLECTIVO, ESPACIO PUBLICO****AREAS DE CESIÓN**

DEFINICIÓN: Aquellas zonas entregadas al municipio de manera obligatoria a título gratuito efecto de diferentes actuaciones urbanísticas realizadas por el propietario; y se destinan para conformar zonas verdes, de protección ambiental, vías, equipamiento colectivo y espacio público en general.

♦ PARAMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DE AREAS DE CESION

- Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una actuación urbanística (parcelación, desenglobe, urbanización o construcción aislada) deberá ceder un área (15-20%) dependiendo la clasificación del territorio.
- Se cederán las vías del Plan Vial.
- Se cederá una sola vez (no cederán los nuevos propietarios)

Su cálculo será:

AC= (AB -AV) x 15% + AV suelo urbano y suburbano

AC= (AB -AV) x 20% + AV suelo expansión (densidad > 40 viv/ha)

AC = AV solamente en suelo rural

Donde: AC: Area de Cesión

AB: Area Bruta (Area total del Predio)

AV: Area Vías Plan Vial

- Ponderación de las Areas de Cesión

PENDIENTE **I.V.E.**

0 < P < 20% **1 a 1**

20 < P < 40% **2 a 1**

- **Zonas inundables 2:1**

♦ CANCELACIÓN AREAS DE CESION

- Donde se localice el sistema de espacios públicos
- En dinero: Recursos ingresan a un fondo especial de Areas de Cesión (creado por Concejo Municipal)
- Destinación será para: administración, adquisición, mejoramiento o mantenimiento de terrenos, de disfrute público.
- Podrá entregarse en otro predio que contenga el sistema de espacios públicos cuyo valor sea equivalente y su localización sea de beneficio para el municipio.

♦ SUELO URBANO

- Quién adelante una actuación urbanística (desenglobe urbanización o construcción aislada) en lotes mayores o iguales a 5.000 m² entregará el 15 % del área neta o sea:
AC= (AB-AV) X 15% + AV AB - AV = AN
- Quien construya más de 800 m² para vivienda cancelará según estándares

♦ LOCALIZACIÓN

- Suelo urbanizable no urbanizado: en el sistema de espacios públicos.
- Suelo urbanizado (centro consolidado): en dinero, de acuerdo a los estándares.

♦ SUELO DE EXPANSION

- Quién adelante una actuación urbanística en predios > 10.000 m²
- Entrega será: AC= (AB-AV) X 15% + AV. Para densidades hasta 40 viv/ha.
AC= (AB-AV) X 20% + AV Para densidades > 40 viv/ha
Excepto para el corredor doble calzada que se exigirá el 15%
- En zonas de densidades para mayores 40 viv/ha la distribución de la cesión podrá ser:

- 50% del área de recreación pública activa y pasiva como parques

Condiciones

- Localización en pendientes máximas del 15%
- Preferiblemente se integre al AC de otros proyectos
- Entregarse equipados.
- Lote mínimo de 1.018 m² (inscripción círculo R=18m)

- 50% para la conformación de corredores paisajísticos o el sistema de espacios públicos.

RESUMEN EJECUTIVO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE EL MOLINO, LA GUAJIRA

3.7 VIVIENDA

3.7.1 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN, ESTRATEGIAS

♦ CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- Definición del área requerida para V.I.S.
- Ejecutar soluciones de vivienda y entorno
- Generación de espacio público como punto de concertación.

♦ ESTRATEGIAS

- Estudios de demanda, oferta y subnormalidad.
- Ente de orden municipal que coordine la actividad constructiva de la V.I.S.
- Participación del sector privado y la sociedad civil.
- Mejoramiento de vivienda para mejorar los niveles de convivencia y participación.

3.7.2 DIRECTRICES

- ♦ Convalidación de lo expuesto por el Plan de Desarrollo Municipal.
- ♦ Parámetros de habitabilidad.
- ♦ Condiciones mínimas para una vivienda.
- ♦ Diseño urbanístico, vías, servicios públicos, equipamiento y espacio público.
- ♦ Acceso a la cultura y puntos de encuentro.
- ♦ Manejo de condiciones mínimas para mantener el espacio entre las condiciones de calidad de vida y expectativas de rendimiento económico.
- ♦ En mejoramiento se propende para elevar el nivel de vida de manera integral Vivienda-Entorno.

3.7.3 VIVIENDAS EN ZONAS DE RIESGO

- ♦ Realizar y mantener actualizado un inventario
- ♦ Estabilizar, relocalizar o reubicar.
- ♦ Aplicar los mecanismos e instrumentos jurídicos y económicos para lograr estas figuras.
- ♦ Participación comunitaria como mecanismo para lograr conservar las áreas despejadas.
- ♦ Incorporar las áreas despejadas al Sistema de Espacios Públicos.

3.7.4 PARAMETROS DE LOCALIZACIÓN

♦ PARÁMETROS DE LOCALIZACIÓN

- Aptitud en uso del suelo
- Servicios públicos
- Vías y transporte
- Estándares de calidad de vida
- Estar incluido en el plan parcial

3.7.5 DEMANDA DE SUELO Y DÉFICIT ACTUAL DE VIVIENDA

DÉFICIT ACTUAL URBANO: 500 viviendas.
DEMANDA DE SUELO A 9 AÑOS: 60 hectáreas.

3.8 USOS DEL SUELO

3.8.1 PROBLEMÁTICA ACTUAL

♦ CLASIFICACION DE USOS

- Varias clasificaciones que no sintetizan usos más generales.
- La clasificación no hace referencia a algunos usos

♦ ZONIFICACION DE USOS

- Zonificación sin medir impactos urbanos.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE EL MOLINO, LA GUAJIRA

3.8 USOS DEL SUELO (Continuación)**◆ EN LA APLICACIÓN**

- Usos de alto impacto, permitidos sin restricciones claras.
- Carencia de normas que exijan condiciones de localización a usos que generan alta impacto.

◆ TENDENCIA Y DINAMICAS DE CAMBIO

- De residencial a comercial y servicios
- Tendencia a la utilización de lotes vacantes del centro en usos transitorios.

3.8.2 POLITICAS Y ESTRATEGIAS**◆ POLÍTICAS**

- Fortalecer la vocación y el rol funcional que tiene la ciudad como prestadora de servicios.
- Buscar la adecuada localización de usos y actividades en el espacio urbano, garantizando eficiencia, equilibrio y competitividad al territorio.

◆ ESTRATEGIAS

- Estabilizar la ciudad, desconcentrándolo de usos que le generan alto impacto urbano y valorando con usos residenciales, culturales y puntos de encuentro colectivo.
- Generar en otras áreas de la ciudad, la implantación de servicios que permitan la localización de actividades de carácter comunitario complementarias a la vivienda.
- Mantener las vocaciones actuales de las zonas residenciales admitiendo la localización de usos complementarios ligados a los ejes viales que las interrelacionan.
- Mantener las restricciones de uso sobre los suelos de protección ambiental y potencializar sus entornos para la localización de usos recreativos, de esparcimiento y ecoturísticos.
- No Permitir sobre el área de expansión urbana la localización de servicios de alto impacto y equipamiento e infraestructura de orden regional.
- Fortalecer los ejes estructurales primarios que encauzarán el transporte intercorregimental permitirán el despeje de aguas lluvias y la localización de usos que permitan su normal funcionamiento y su máximo aprovechamiento.

3.8.3 ZONIFICACION USOS DEL SUELO PROPUESTO POR EL EOT**USO**

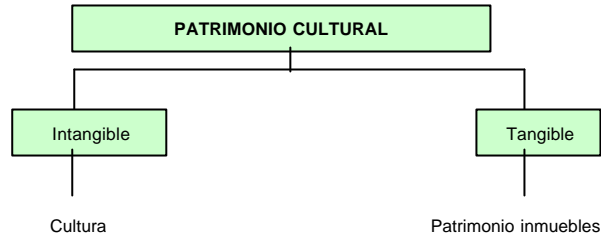
- Zona Limitrofe.
- Area de Cobertura Vegetal permanente ganadería extensiva.
- Area de mayor potencial agrario. (algodón, tomate, sorgo, yuca, ñame, maíz, plátano
- Area de apta ganadería semi intensiva (Bovino).
- Area apta de cultivo semipermanante. (café, plátano, frutales, malanga).
- Area dedicada a la protección y regeneración.
- Veredas (Asentamientos humanos).
- Zona de expansión urbana.
- Propuesta de proyectos turísticos.
- Propuesta de distrito de riego.

RESUMEN EJECUTIVO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE EL MOLINO, LA GUAJIRA

3.9 PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL

3.9.1 LEY DE CULTURA 397 DE 1997



Artículo 4º: Objetivos de la política estatal en relación con el Patrimonio cultural de la nación.

La política estatal en lo referente al patrimonio cultural de la nación tendrá como objetivos principales la protección, la conservación, la rehabilitación y la divulgación de dicho patrimonio, con el propósito de que este sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro.

3.9.2 LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 388/97

♦ **CAPITULO III. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Artículo 10º: Determinantes de los planes de ordenamiento territorial.

♦ **CAPITULO V. ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Artículo 38º: Reparto equitativo de cargas y beneficio.

Artículo 48º: Compensación en tratamientos de conservación.

Artículo 49º: Fondos de compensación.

Artículo 50º: Índices de edificabilidad. Reglamentado Decreto 151/98.

♦ **CAPITULO IX. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

Artículo 85º: Destinación de los recursos provenientes de la participación. Numeral 7.

3.9.3 DECRETO 151 DE 1998

Por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en Tratamientos de Conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

COMPENSACIONES

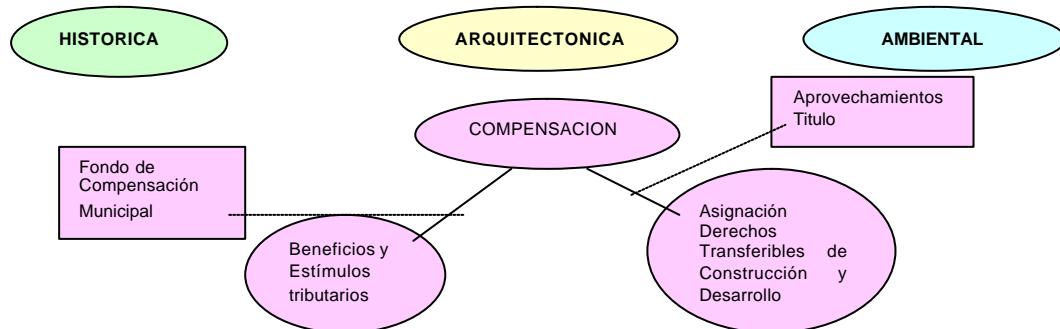
- ♦ Beneficios y estímulos tributarios.
- ♦ Asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.

Derechos transferibles de construcción y desarrollo

- ♦ Aumento de la densidad del número de unidades construibles.
- ♦ Aumento de los metros cuadrados edificables.
- ♦ Aumento de los índices de ocupación y construcción

3.9.4 COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del Tratamiento de Conservación.



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE EL MOLINO, LA GUAJIRA

3.9 PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL (Continuación)**3.9.5 TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO**

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con Tratamiento de Conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos.



Densidad
Metros cuadrados edificables
Índices ocupación y construcción

3.9.6 LEY 388/97 PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA**NOCIÓN**

Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

DESTINO

- ◆ Distribución equitativa de los costos del desarrollo urbano.
- ◆ Mejoramiento espacio público.
- ◆ Calidad urbanística del territorio.

REGLAMENTACIÓN

Los concejos municipales establecerán mediante Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía.

HECHOS GENERADORES

1. Incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. Establecimiento o modificación del régimen o la zonificación del suelo.
3. Autorización de un mayor aprovechamiento de suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

MONTO PARTICIPACIÓN

Los concejos municipales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el 30% y el 50% del mayor valor por metro cuadrado.

CALCULO EFECTO PLUSVALÍA

El IGAC, o la entidad que haga sus veces o peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas establecerán los precios comerciales y de referencia.

LIQUIDACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

El Alcalde expedirá el Acto Administrativo, que determina el efecto plusvalía causando en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo Municipal.

EXIGIBILIDAD Y COBRO

Cuando se realice:

1. Solicitud licencia de urbanización o construcción.
2. Cambio electivo de uso inmueble.
3. Acto que implique transferencia del dominio sobre el inmueble.
4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

FORMAS DE PAGO

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial correspondiente, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto.
3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas del área urbana.
4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial correspondiente un valor accionario o interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración, acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos de valores representativos de la participación en la plusvalía líquida.

DESTINACION DE LOS RECURSOS

1. Compra predios o inmuebles para desarrollar V.I.S.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

3.9 PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL (Continuación)

3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de Unidades de Actuación Urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural especialmente en las zonas declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

INDEPENDENCIA RESPECTO A OTROS GRAVÁMENES

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas.

PARTICIPACIÓN POR EJECUCIÓN DE OBRAS PUBLICAS

Cuando se ejecuten obras previstas en el P.O.T. o, en los planes parciales o instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, la autoridad municipal ejecutora, podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio.

DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

Las administraciones locales podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388/97, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación en la plusvalía generada.