

ACUERDO No 06 de 2004
(Abril 02)

**POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE MOLAGAVITA, SANTANDER**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MOLAGAVITA SANTANDER,
En uso de sus facultades constitucionales, legales, en especial las conferidas
por las leyes 152 de 1994, 99 de 1993 y 338 de 1998

CONSIDERANDO

Que el día 27 de febrero de 2004, el Alcalde del municipio de Molagavita hizo entrega a la Corporación Autónoma de Santander de los documentos que conforman el Esquema de Ordenamiento Territorial

Que, el día 12 de marzo de 2004 fue concertado y aprobado el proyecto Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de MOLAGAVITA, mediante resolución No 249 expedida por la Corporación Autónoma de Santander C A S

Que, en la reunión efectuada el día 12 de Marzo de 2004, la Corporación presentó al municipio las consideraciones realizadas al esquema de Ordenamiento Territorial, las cuales fueron consignadas en el acta como compromisos asumidos por el Municipio, acciones a realizar en un futuro inmediato

Que, en sesión del Concejo Municipal, realizada el día 31 de marzo de 2004 fue leída e interpretada la resolución No 249, expedida por la Corporación Autónoma de Santander C A S

Que, en la misma reunión fue expuesto a su vez el Esquema de Ordenamiento Territorial, ante el Concejo Municipal, el Consejo Municipal de Planeación, Líderes Comunales, Agrupaciones y Comunidad en general. Exposición que estuvo dirigida por el grupo de trabajo encargado de su formulación

Que, dicho Esquema de Ordenamiento Territorial consta de, **Tomo I** Diagnostico I (Subsistema Político Administrativo, Subsistema Espacio Funcional, Subsistema Social), **Tomo II** Diagnostico II (Subsistema Ambiental, Subsistema Geológico, Subsistema Económico), **Tomo III** Alcance y Contenido, Prediagnóstico, Valoración, Formulación, Acuerdo Municipal y **Cartografía** Planos (45)

ACUERDA

ARTICULO PRIMERO: Declarar Aprobado el proyecto Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Molagavita

ARTICULO SEGUNDO Atender los compromisos asumidos en la concertación del día 12 de marzo de 2004, orientando las acciones de este Concejo hacia el logro de los mismos

ARTICULO TERCERO: Enviar copia de este Acuerdo a la Corporación Autónoma de Santander C.A.S. en medio impreso y magnético en los cinco (5) días siguientes a la firma del mismo

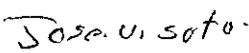
ARTICULO CUARTO: El presente acuerdo rige a partir de su aprobación, sanción y promulgación por parte del ejecutivo Municipal

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE; Dado en Molagavita, Santander a los 02 días de Abril de 2004


MARTHA E. GUARÍN M.
La Presidente


LUDY E. HERRERA V.
La Secretaria


JACOBO HERNÁNDEZ G.
Primer vicepresidente


JOSE V. SOTO R.
Segundo vicepresidente

Demás miembros

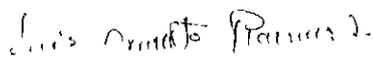

LUIS F. PRADA H.


ANIBAL M. MENDEZ M.


DAVID M. ARGUELLO J.


EDILSON RODRÍGUEZ G.


ALFONSO ALMEYDA R.

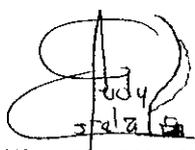

LUIS A. RAMÍREZ L.

**LOS SUSCRITOS PRESIDENTE Y SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
HACEN CONSTAR**

Que el presente acuerdo No 06 de 2004, fue debatido y aprobado por el Consejo Municipal en sesión extraordinaria los días 31 de Marzo, 01 y 02 de Abril de 2004

Dado en Molagavita - Santander a los 02 de Abril de 2004


MARTHA E. GUARÍN M.
La Presidente


LUDY E. HERRERA V.
La Secretaria

SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS

ABRIL 04 DE 2004

Se deja constancia que el presente acuerdo se recibe a la fecha, proveniente del Concejo Municipal y entregado personalmente por la Secretaria de la Corporación.

La Secretaria de Asuntos Administrativos,


CARMEN CECILIA BARAJAS ORTIZ

SANCION DEL ACUERDO NUMERO 006

MUNICIPIO DE MOLAGAVITA – ALCALDIA MUNICIPAL

Se sanciona el presente Acuerdo por estar ajustado a las normas legales.

Dado en Molagavita Santander a los Cuatro (04) días del mes de Abril de dos mil cuatro (2004)

El Alcalde,


EDINSON ORLANDO OVIEDO CARO

**ACUERDO No 06
(Abril 2 de 2004)**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE MOLAGAVITA SANTANDER**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MOLAGAVITA SANTANDER En uso de sus facultades Constitucionales, legales y en especial las conferidas por las leyes 152 de 1994, 99 de 1993 y 338 de 1998

CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo con la ley 338 de 1997, Ley de desarrollo territorial, se presenta el proyecto de acuerdo que contiene los componentes del esquema de ordenamiento Territorial del Municipio de Molagavita, que a Saber son: el componente general, componente urbano, componente Rural y componente de gestión.
2. Que el esquema define el desarrollo del territorio del Municipio de Molagavita para los próximos nueve años y su revisión y ajuste se hará de forma articulada con los programas de gobierno de las próximas Administraciones Municipales.
3. Que se debe exponer a su vez el Esquema de Ordenamiento Territorial, ante el Concejo Municipal, El Concejo Municipal de Planeación, líderes comunales, agremiaciones y comunidad en general. Exposición que estará dirigida por el grupo de trabajo encargado de su formulación.
4. Que dicho esquema de ordenamiento territorial consta de: **TOMO I:** Diagnostico I (subsistema Político Administrativo, subsistema Espacio Funcional, subsistema Social); **TOMO II:** Diagnostico II (Subsistema Ambiental, subsistema Geológico, subsistema Económico); **TOMO III:** Alcance y contenido, prediagnóstico, valoración, Formulación, Acuerdo Municipal y **cartografía:** Planos (45).

ACUERDA

TITULO I

DISPOSICIONES INICIALES

Artículo 1: De la Adopción. Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Molagavita Forman parte integral del mismo:

El Documento Técnico de Soporte Contiene el desarrollo, la descripción, y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del plan. Hacen parte de este documento

- a El Documento Diagnostico Contiene la imagen actual del territorio, las dimensiones del desarrollo territorial en lo urbano y rural, en lo ambiental, lo económico y social, así como lo cultural y lo institucional. Igualmente, incorporará los atributos o elementos estructurales del territorio
- b El Documento de Formulación Contiene el proceso de la toma de las decisiones fundamentales acerca del ordenamiento del territorio, en sus componentes general y su contenido estructural, urbano y rural. Igualmente incluye las acciones y actuaciones que serán incorporadas en el programa de ejecución
- c El Componente de Gestión. Contiene la gestión y financiación, con la formulación y adopción de los instrumentos y procesos de implementación del plan
- d Programa de Ejecución. Correspondiente a la Administración Municipal de turno. El Programa de Ejecución, No obstante, siempre se entenderá como parte integral del plan de inversiones. En consecuencia para definir las actuaciones sobre el territorio que deberán ser ejecutadas por cada una de las administraciones subsiguientes del Municipio, el proyecto respectivo debe ser puesto a consideración del concejo conjuntamente con el respectivo Plan de Desarrollo
- e La Cartografía Comprende los planos sobre los que se han tomado las decisiones y aquellos de carácter normativo

Escala 1 : 25000 y 1 : 2000

Cartografía General

División Territorial Veredal

6

Topografía General
Prediación Rural
Hidrografía General
Prediación Urbana
Red de Acueducto Urbano
Plan Vial Urbano
División Territorial Juntas de Acción Comunal
Densidad Poblacional
Establecimiento de Servicios
Zonificación de las Unidades de Funcionamiento Espacial
Densidad de la Población de las Unidades de Funcionamiento Espacial
Configuración Propuesta para las Unidades de Funcionamiento Espacial
Sistema vial Municipal Articulado
Contexto Subregional y Departamental del Municipio
Zonas Boscosas y Erosionadas
Zonas de Vida
Unidades Climáticas
Mapa de Isotermas
Mapa de Isoyetas
Cuencas y Microcuencas
Zonas de Susceptibilidad a Fenómenos de Remoción en Masa
Mapa Geomorfológico del Municipio
Mapa Geológico del Municipio
Mapa Agroecológico del Municipio
Mapa de Suelos
Modelo Territorial Urbano
Curvas de Nivel Urbano
Descripción de Estrategias Territoriales
Sistema Estructurante Rural
Uso del Suelo Rural
Clasificación del Suelo de Protección
Modelo Territorial
Clasificación del Suelo Sub Urbano

7

Zonas de Producción
Sistemas Articuladores Urbanos y Rurales
tratamientos Urbanísticos
Uso Potencial del Suelo Urbano
Red de Alcantarillado Urbano
Sistemas Estructurantes Urbanos
Clasificación del Suelo Urbano
Áreas Morfológicas Homogéneas

Acuerdo que Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Aprobará en toda su extensión el documento técnico de soporte, la cartografía, los anexos de Formulación e incluirá en su articulado los componentes y contenidos

Artículo 2. De la definición del Esquema. El esquema de Ordenamiento Territorial es un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo

Artículo 3. De los principios Orientadores del Esquema. El Ordenamiento del Territorio se fundamenta en los siguientes principios

- 1) La función social y ecológica de la propiedad
- 2) La prevalencia del interés general sobre el particular
- 3) La distribución equitativa de las cargas y los beneficios
- 4) Función pública del Urbanismo

Artículo 4. De los Niveles de prevalencia del Esquema. En desarrollo de los artículos 7 y 10 de la ley 388 de 1997, los niveles de prevalencia en las determinaciones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía son los siguientes

- 1 Del Nivel Nacional

- 2 Del Nivel Departamental
- 3 Del Nivel Municipal
- 4 Del Componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial
- 5 Del Componente Urbano y rural del Esquema de Ordenamiento Territorial
- 6 De los Planes Parciales
- 7 De las Unidades de Actuación Urbanística

Artículo 5. De los componentes del Esquema. El plan de ordenamiento territorial del Municipio de Molagavita contempla tres componentes:

El Componente General Constituido por los Objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo

El Componente Urbano Constituido por las políticas, acciones, programas, y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano

El Componente Rural Constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada intersección entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo

El Componente de Formulación

Artículo 6. De la Vigencia del Plan. El presente Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Molagavita tiene, una vigencia de tres (3) periodos constitucionales de la administración municipal (9 años), contándose a partir de su aprobación.

TITULO II COMPONENTE GENERAL

1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOLAGAVITA

Artículo 7. De la Definición de los Principios. El ordenamiento territorial del Municipio se fundamenta en los siguientes principios

- 1 Función social y ecológica de la propiedad

- 2 Prevalencia del interés general sobre el particular
- 3 La distribución equitativa de las cargas y los beneficios
- 4 La función pública del urbanismo

Artículo 8. De la Prevalencia en la Determinaciones En desarrollo de los artículos 7 y 10 de la ley 388 de 1997 los niveles de Prevalencia en las determinaciones del Ordenamiento Territorial de mayor a menor jerarquía son las siguientes

- 1 Del nivel Nacional
- 2 Del nivel Departamental
- 3 Del nivel Municipal
- 4 Del componente general del Plan de Ordenamiento Territorial
- 5 Del componente urbano y rural del Plan de Ordenamiento Territorial
- 6 De los planes parciales
- 7 De las unidades de actuación y urbanística

Artículo 9. Del los Componentes del Esquema de Ordenamiento Territorial. El plan de ordenamiento territorial contempla 3 componentes:

- 1 Componente general, constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo
- 2 El componente urbano, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encausar y administrar el desarrollo físico – urbano
- 3 El componente rural Constituido por las políticas acciones, programa y normas para orientar y garantizar la adecuada intersección entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo

Artículo 10. De la Vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial. El presente Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bolagavita, tiene una vigencia de tres periodos constitucionales de la administración municipal (9 años), contándose a partir de su aprobación

Parágrafo 1. De los periodos del Esquema de Ordenamiento Territorial. El EOT de Molagavita señala la vigencia de sus componentes y contenidos distinguiendo tres periodos, corto, mediano y largo plazo que corresponde en su orden respectivo a los periodos constitucionales de la administración Municipal (3, 6 y 9 años)

Parágrafo 2. De la revisión y formulación del nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial. Cuando en el curso de la vigencia del EOT llegue a su término el periodo de los componentes y contenidos de corto y mediano plazo, deberá procederse a su revisión. Mientras se hace esta revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores

En lo sucesivo dentro de los 6 meses anteriores al vencimiento de la vigencia del EOT del Municipio de Molagavita, el Alcalde de turno deberá iniciar el trámite para la formulación del nuevo plan o su revisión y ajuste

Artículo 11. De la Visión de Futuro. La actitud de la visión del Municipio hacia el futuro será activa, creativa y dinámica, aplicada a una propuesta de ordenamiento donde se incorporen las determinantes del contexto nacional, regional y Municipal, las cuales complementarán y robustecerán los puntos de partida para la construcción de la imagen objetivo y la parte prospectiva de largo plazo del plan que expresa la vocación del Municipio y refleja de forma clara las acciones que permitirán concertar los esfuerzos en la construcción de la Molagavita deseada **“Molagavita cultura y tradición, despensa de producción hídrica y agroindustrial para el nuevo milenio”**

CAPÍTULO 1

1.1. Estrategias Territoriales

Artículo 12. De las Estrategias Territoriales. Con el objeto de alcanzar el fortalecimiento del desarrollo territorial de Molagavita y aprovechar al máximo las potencialidades para posibilitar en ventajas competitivas, los temas estratégicos, territoriales, planteados para el desarrollo integral y sostenible del Municipio de Molagavita se determinan las siguientes estrategias

Recuperación, manejo y conservación de microcuencas y afloramientos de aguas
Control, protección y recuperación de áreas erosionadas
Implementación de cultivos ambientalmente sanos y agroecológicamente limpios
Investigación sobre estudio de mercados
Investigación y rescate del patrimonio cultural
Manejo de residuos sólidos y líquidos
Implementación de sistemas viales de articulación

Artículo 13. Recuperación, manejo y conservación de microcuencas y afloramientos de aguas. Molagavita, propugnará, por el mantenimiento e incremento de áreas naturales que le permita alcanzar el equilibrio del medio ambiente territorial y asegure la permanencia del recurso hídrico para la región

Artículo 14. Control, protección y recuperación de áreas erosionadas. Se tendrá en cuenta la protección y recuperación de áreas de todo sistema productivo, que degrade o pueda llegar a degradar de manera inmediata o progresiva el recurso suelo, en relación con la vulnerabilidad que presenta el municipio con respecto a la ampliación de la frontera agrícola y pecuaria, y a las zonas de amenaza

Artículo 15 Implementación de cultivos ambientalmente sanos y agroecológicamente limpios Se buscará que los sistemas productivos adopten nuevas técnicas que garanticen la sostenibilidad en pro del desarrollo de un ambiente sano

Artículo 16. Investigación sobre estudio de mercados. En la búsqueda del desarrollo del municipio, se generarán sistemas articuladores en función al estudio de mercados, que mejoren la calidad de vida y la economía de los sectores productivos de la región

Artículo 17. Investigación y rescate del patrimonio cultural. Con el fin de garantizar la permanencia de las costumbres y tradiciones de la población municipal, los entes interesados desarrollarán con el apoyo de entidades promotoras métodos de fortalecimiento cultural, mediante la consolidación de agrupaciones y la búsqueda de proyección cultural en el ámbito regional y departamental

Artículo 18. Manejo de residuos sólidos y líquidos. Se implementarán técnicas, proyectadas al manejo de residuos en función a la protección del medio ambiente, con el fin de mitigar aquellos impactos generados al mismo.

Artículo 19. Implementación de sistemas viales de articulación. En vista de que la red vial es considerada el eje articulador regional y departamental, se buscarán métodos de adecuación y proyección en pro del desarrollo del municipio

CAPÍTULO 2

Las Políticas de Soporte

Artículo 20. De las Políticas. Las políticas están orientadas a desarrollar los temas estratégicos constituyéndose en los fundamentos hacia los cuales apuntara el modelo territorial general, urbano y rural. Dentro de las políticas asociadas al modelo se encuentran

De sostenibilidad ambiental

De desarrollo territorial

De la estructura urbana

Del crecimiento urbano

Del ordenamiento rural

Artículo 21. De las políticas de sostenibilidad ambiental. Se determinan como políticas de sostenibilidad ambiental las siguientes:

El Municipio tendrá áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales, especialmente en ecosistemas estratégicos y en las áreas expuestas a amenazas y riesgos

El Municipio generará medidas de mitigación de la contaminación, mediante la implementación de planes de manejo de los residuos sólidos y líquidos productos de las actividades generadas en el sector urbano y rural

Se propondrán acciones tendientes a garantizar la permanencia de los recursos de aprovisionamiento productivo y de servicios públicos del municipio de Molagavita

Artículo 22. De las políticas de desarrollo territorial. Se determinan como políticas de desarrollo territorial las siguientes

El municipio proveerá del equipamiento de salud, educación y comunicaciones necesario para el mejoramiento de la calidad de vida de la población

El Municipio adecuará la infraestructura vial y de sistemas de transporte para facilitar el desarrollo como centro articulador del comercio en la región

Se crearán sistemas de comercialización y estudios de mercados, tendientes al desarrollo productivo del municipio

Artículo 23. De las políticas de estructura urbana. Se determinan como políticas de estructura urbana las siguientes

El municipio acondicionará el sistema de redes de servicios públicos: acueducto y alcantarillado, en torno a las necesidades de una población urbana creciente

El municipio implementará la utilización de espacios colectivos libres mediante la adecuación de parques y zonas verdes, así como la distribución urbanística del perímetro deseado

Se acordará la creación de planes de vivienda de interés social, enfocados a la expansión urbanística proyectada para el municipio de Molagavita

Artículo 24. De las políticas de crecimiento urbano. Se determinan como políticas de crecimiento urbano las siguientes

El municipio definirá la clasificación del territorio en suelo urbano, de expansión urbana y rural para la definición del perímetro que a su vez no podrá ser mayor que el perímetro de servicios primarios

Se acordará la creación de planes de vivienda de interés social, enfocados a la expansión urbanística proyectada para el municipio de Molagavita

Artículo 25. De las políticas de ordenamiento rural. Se determinan como políticas de ordenamiento rural las siguientes:

El municipio definirá el ordenamiento y regulación de la población rural en proyección al crecimiento y la estabilidad de la población urbana

Se acordará la creación de acuerdos para la cobertura de los servicios públicos básicos en pro del desarrollo de la población rural del municipio

2. DECISIONES TERRITORIALES

CAPÍTULO 1

Clasificación del Territorio

Artículo 26. De las clases del suelo del Municipio de Molagavita. Se definen las diferentes clases de suelo así.

El suelo urbano Esta constituido por las áreas del Municipio destinadas a usos urbanos que cuentan con la infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado, que permiten su urbanización y edificación

El suelo rural Esta constituido por áreas del Municipio destinada a usos agropecuarios enmarcados dentro de la economía campesina. Dentro de la distribución rural del Municipio de Molagavita se encuentran las siguientes veredas Guayabo, Chicacuta, Purnio, Hobo, Toma de Agua, Rincón, Lagunitas, James, Centro, Pantano Grande, Potrero Rodríguez, Llano de Molagavita, Caney, Higueroles, Vega de Infantes, Naranja y Potrero Grande

CAPÍTULO 2

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

A. SISTEMA VIAL GENERAL: enmarca el sistema de comunicación entre las áreas urbana y rural del Municipio y de este con los sistemas Nacionales y regionales

Artículo 27. Del Sistema vial general. En el sistema vial general se clasifican las vías de acuerdo a su papel en la dinámica territorial, es decir su funcionalidad y localización. Dicha clasificación corresponde a

Vías regionales. Hacen parte los corredores viales que conforman la red vial Nacional y que permiten la accesibilidad y conexión funcional

Vías urbanas. Compuesto por el sistema vial local, son los encargados de dar soporte al flujo vehicular dentro del perímetro urbano

Vías rurales. Compuesto por las vías integradoras del sector rural

Artículo 28. Del sistema vial y de transporte: Se enfoca al mejoramiento de la movilidad territorial fortaleciendo la comunicación entre los diferentes sectores de la Municipalidad. La propuesta que de manera esquemática, se enmarca en el desarrollo de unos escenarios que pueden definirse así

Transporte y movilidad. El mejoramiento de la comunicación de toda la Municipalidad la cual es una tarea fundamental para el desarrollo de una dinámica territorial equilibrada

Expansión territorial y nuevos desarrollos. Se enmarcan en las disposiciones de las áreas de expansión del Municipio. En la medida del crecimiento del territorio se determinarán cuales de los proyectos que se crearon deben ser desarrollados en aras de permitir un crecimiento integral que permita la funcionalidad del territorio

B. SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO

Artículo 29. Del Sistema de saneamiento básico. Propone políticas y acciones para garantizar el cubrimiento de los servicios públicos básicos en las áreas en que se presentan deficiencias en la prestación de alguno de ellos y en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o zonas de expansión, en la búsqueda del crecimiento equilibrado del territorio y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes

Con el fin de garantizar el acceso de la población a servicios públicos domiciliarios básicos se implementarán los siguientes proyectos

- Planta de tratamientos de residuos sólidos y líquidos para el casco urbano
- Construcción de cocheras comunales publicas con la finalidad es sacar estos focos de infección de las viviendas donde actualmente se ubican
- Construcción de vivienda de interés social
- Ampliación en la cobertura de energía eléctrica
- Ampliación en la cobertura de telecomunicaciones
- Mitigación de riesgos por inundación
- Estabilización de taludes
- Construcción de alcantarillado.
- Construcción Centros de acopio
- Mejoramiento de vivienda

C. SISTEMA GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 30. Del Sistema general del espacio público: El espacio público como parte integral de la calidad ambiental del Municipio esta conformado por el sistema orográfico, el sistema hídrico y el sistema tipo parque, por los cuales se manifiesta el desarrollo de lo social y lo cultural así como las actividades propias de cada sector

La política sectorial vinculada con el espacio público es la de integrar funcional y físicamente la estructura ambiental y urbana dada por la orografía Municipal, por medio de la construcción de uno o más parques ubicados en la estructura urbana

17

Artículo 31. De las Acciones para el sistema general del espacio público. Se adoptan las siguientes acciones para el sistema general de espacio público

Integrar las cuencas hidrográficas a la dinámica territorial mediante La creación de parques ecológicos que en un futuro podrán ser aprovechados como sitios de encuentro de las comunidades y que en un periodo más cercano pueden convertirse en el medio que encause las acciones para la consolidación de la cultura ambiental en cada uno de los habitantes del territorio

Conformar el espacio público territorial como parte integral de la calidad ambiental del municipio, en el desarrollo social y cultural propios del Municipio

Proteger, conservar y preservar los ecosistemas estratégicos

Proteger conservar y preservar las áreas de los sistemas hídricos

Recuperar mantener y construir los sistemas articuladoras del espacio público

Mejorar el entorno urbano de las diferentes áreas de actividad mediante la reestructuración de los sistemas productivos y comercializadores del casco urbano

Artículo 32. Elementos constitutivos del espacio público. Son elementos constitutivos del espacio público los siguientes

Elementos constitutivos naturales

Elementos constitutivos artificiales o contruidos

Elementos complementarios

Artículo 33. Elementos Constitutivos naturales. Hacen parte de los elementos constitutivos naturales del Municipio las siguientes áreas.

Ecosistemas estratégicos

Las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico las cuales están conformadas por cuencas y microcuencas, ríos, quebradas, lagos, zonas de manejo y protección ambiental

Artículo 34. Elementos Constitutivos artificiales o contruidos. Relacionados con corrientes de aguas tales como canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental y áreas de especial interés

ambiental, científico y paisajístico. Hacen parte de los elementos constitutivos artificiales o construidos del Municipio de Molagavita, las siguientes áreas

Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular

Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, como Parque urbano, zonas de sesión gratuita al municipio, plazas y escenarios deportivos

Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos y arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos y artísticos, inmuebles individuales, murales y esculturas

De igual forma se considera parte integral del perfil vial y por ende de espacio público, los antejardines de propiedad privada

Artículo 35. Elementos complementarios del espacio público: Hacen parte de los elementos complementarios del espacio público los siguientes componentes.

Componentes de la vegetación natural e intervenida

Componentes del amoblamiento urbano

Mobiliaria

Señalización

D. ÁREAS DE PROTECCIÓN

Artículo 36. La protección de las cuencas hidrográficas. La protección de las cuencas tiene como objetivo fundamental el buscar la consolidación de los posibles usos sobre las mismas

Las rondas de protección de los cauces se exigirán treinta metros a lado y lado de la cota de inundación, evitando la adecuación de obras, debido a la fragilidad en cuanto a la oferta de recursos hídricos esenciales para el abastecimiento de poblaciones urbanas y rurales, por lo anterior se definen como suelo de protección para el Municipio de Molagavita

En el estudio de las zonas de riesgo el objetivo es reducir el riesgo o eliminarlo, en tal sentido la prevención de desastres se convierte en instrumento planificador del desarrollo que permite intervenir las limitaciones impuestas por el riesgo y evitar que la acción humana produzca desastres, para lo cual se requiere

Realizar un estudio para la determinación de la zonificación de zonas de amenaza y riesgo por deslizamientos e inundaciones para el Municipio de Molagavita, para lo cual se tendrá en cuenta la zonificación preliminar que hace el EOT

Incluir un estudio para diagnosticar y formular la reubicación de asentamientos sobre zonas de riesgo por

Por fallas geológicas

Por inundación

Por deslizamiento

Elaboración y estudio sectorial de asentamiento

División político administrativa urbana y rural

El concepto formal del Municipio como entidad administrativa señala que este es un territorio con sus habitantes sometidos a la jurisdicción del alcalde siendo por lo tanto sus componentes: el territorio, la población y la administración, con un enfoque orgánico integral, el Municipio además de lo anterior es una organización en movimiento de los aspectos económicos, sociales, políticos, culturales que posee una institución administrativa para mejorar la condiciones de vida de la población con el propósito de buscar mecanismos que acerquen a la administración Municipal con las comunidades, se constituirán las juntas administrativas locales como un instrumento importante y representativo de las comunidades ante los órganos de poder y administración Municipal

E. DE LA DIVISIÓN POLÍTICO – ADMINISTRATIVA URBANA Y RURAL

Artículo 37. De la División político – administrativa urbana y rural. Para la división político - administrativa en el área rural y urbana se debe tener en cuenta La definicion de los linderos de los barrios y veredas (Ver mapa de división política)

**TITULO III
COMPONENTE URBANO**

EL MODELO TERRITORIAL URBANO

CAPÍTULO 1.

DEL MODELO TERRITORIAL

Artículo 38. Modelo territorial. El modelo territorial para el Municipio de Molagavita es UNIPOLAR, (dado su pequeño tamaño), estará dividida el área urbana en barrios, conectados por un sistema vial primario y su desarrollo estará en conformidad a los planes parciales adoptados

CAPÍTULO 2.

LAS POLÍTICAS URBANAS

Artículo 39. De la Ocupación y Manejo del Suelo Urbano. La ocupación y manejo del Suelo urbano se realizará con la aplicación de criterios de integración, autosuficiencia y equilibradas densidades territoriales

Artículo 40. De la Renovación Urbana. La renovacion urbana del Municipio, se acometerá bajo el principio de que lo existente sea mejorado, lo nuevo se construya y el patrimonio se conserve

Artículo 41. De la Estrategia. La estrategia se basa en que el crecimiento del perímetro urbano estará en función de criterios técnicos, restricciones de los servicios públicos y decisiones de planificación.

Artículo 42. De la política de acciones de renovación urbana. Permitir que la renovación urbana se pueda aplicar como un instrumento eficiente de recuperación de cualquier sector construido del municipio de Molagavita, que actualmente presente marcados signos de deterioro o zonas que tienen potencialidades de desarrollo desaprovechado. El esquema de Ordenamiento Territorial contempla las siguientes acciones:

Efectuar actuaciones públicas que conlleven el desarrollo de proyectos integrales de renovación urbana, que tengan por objeto suplir las carencias de áreas y bienes de uso público y equipamientos colectivos.

Promover el desarrollo de los proyectos de renovación urbana por parte de los particulares en las zonas deterioradas del Municipio.

Artículo 43. De la política de vivienda. Con el objeto de atender la demanda de vivienda en el sector urbano particularmente la vivienda de interés social se adoptan las siguientes acciones:

Establecer mecanismos para la generación de programas de vivienda para familias de bajos recursos.

Mejoramiento del espacio público, de infraestructura y equipamientos colectivos.

Se establecerán las áreas o elementos puntuales de conservación, permitiendo promover planes de renovación y densificación de las áreas inmediatas, dentro de los criterios de renovación urbanística Municipal.

Generar mecanismos que permitan la gestión asociada entre el sector público y el sector privado de proyectos urbanísticos integrales que satisfagan el establecimiento de programas de vivienda de interés social en las áreas destinados a nuevos desarrollos urbanísticos.

La política para la conservación y valoración del patrimonio histórico tomara la acción de preservar los inmuebles históricos que aun se conservan en el casco urbano como hechos estructuradores del municipio.

CAPÍTULO 3.

DIVISIÓN POLÍTICO – ADMINISTRATIVA

Artículo 44. Objetivos de la división político administrativa. Los objetivos de la división político – administrativa para la división urbana son

Presentar un plan de sectorización territorial del Municipio, contando con una lógica división básica en la orientación de todos los planes tendientes a una mayor preservación de los servicios comunales y un principio claro para la distribución de la población y su participación democrática

Desde el punto de vista territorial se basa en la división por unidades llamadas Barrios, cuyos vínculos son totalmente sociales

Establecer un contacto directo entre los directivos cívicos de cada barrio y la administración municipal

Contribuir a una mejor administración municipal en cuanto a sus programas y prestación de servicios públicos mediante las asociaciones comunales, llevando la vocería ante los consejos, autoridades municipales, departamentales y nacionales

2.. SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1.

EQUIPAMIENTO URBANO.

Artículo 45. Definición. Son el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, prestando apoyo funcional a la administración pública del Municipio. Los equipamientos urbanos están dirigidos a dotar al Municipio de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales, con las demás áreas de actividad, así como a proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto del Municipio. Los equipamientos deben ser de carácter público, privado o mixto

Artículo 46. Son objetivos del sistema de los equipamientos urbanos, los siguientes:

Aportar a todos los ciudadanos un nivel de vida que garantice la coexistencia de una estructura social diversa, dotándose de los niveles de calidad ambiental y material que les satisfaga como habitantes de la región

Servir de soporte colectivo y articulador de los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y rurales del Municipio

Proveer los espacios y la estructura necesaria que le permita servir como fundamentos integradores de la comunidad y como ordenadores centrales de los espacios

Artículo 47. Clasificación de los equipamientos urbanos según su naturaleza. Los equipamientos se clasifican según la naturaleza de sus funciones en

Equipamiento Comunitario. Agrupa las dotaciones relacionadas directamente con la actividad Residencial y con el bienestar civil de los habitantes municipales, se clasifican en

Servicios de asistencia o bienestar social. Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos sociales específicos como la familia, la infancia, la orfandad, la tercera edad, los discapacitados y los grupos marginales

Agrupar entre otros a hogares de paso para habitantes de la calle, hogares para la tercera edad, casas vecinales, jardines comunitarios, centros de atención integral a menores, centros de desarrollo comunitario

Educación. Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad. Agrupa, entre otros a las instituciones educativas para preescolar, primaria, secundaria básica y media, centros de educación para adultos, centros de capacitación ocupacional, centros de formación artística, centros de capacitación técnica, centros de formación de educación superior y universidades

Cultura. Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinadas a las actividades culturales, fomento y difusión de la cultura, fortalecimiento y desarrollo de las relaciones y las creencias, y los fundamentos de la vida en sociedad Agrupa entre otros teatros, salas de cine auditorios, a los centros cívicos, bibliotecas, archivos centros culturales y museos

Salud. Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamientos, rehabilitación Servicios quirúrgicos y de hospitalización. Esta categoría esta compuesta por los centros de salud, clínicas de nivel, I, II, III, hospitales de Nivel I, II, III.

Deporte. El equipamiento deportivo corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la practica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas en los medios aficionados y profesionales Agrupa entre otros a los estadios, coliseos, polideportivos, clubes privados e instalaciones privadas que contemplen el deporte como actividad central.

Religiosos. Corresponde a las edificaciones, espacios y dotaciones dedicados al culto religioso. Agrupa entre otros las iglesias sin discriminación y respetando la libertad de culto, centros de culto religiosos, parroquias, casas y comunidades religiosas.

Servicios urbanos. Agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos destinados a la atención de los habitantes municipales en relación con las actividades de carácter administrativo o de gestión de la ciudad y los destinados al mantenimiento del Municipio se clasifican en

Administración pública. Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a las actividades administrativas de todos los niveles Agrupa entre otros las sedes de las diferentes entidades administrativas del departamento, del

25

área urbana del Municipio, representaciones diplomáticas y oficinas de entidades administrativas de servicios públicos

Abastecimiento de alimentos y consumo. Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicada al depósito y comercialización de alimentos no procesados Agrupa entre otros a las centrales de abastos y plazas de mercado

Defensa y seguridad Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y la protección civil, el acuartelamiento, entretenimiento y operación de los cuerpos armados del estado, centro de reclusión, penitenciaria y cárceles

Transporte. Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la prestación de servicios relacionados con el sistema integrado de transporte, el transporte intermunicipal de pasajeros y el transporte de carga

Servicios funerarios. Corresponden a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de los muertos Agrupa entre otros los cementerios, parques, cementerios, osarios, servicios de velaciones y crematorios

Equipamiento de servicios recreativos. Agrupa las dotaciones relacionada con la recreación pública, como parques urbanos para el desarrollo de actividades de recreación pasiva y en algunos casos de recreación activa, las cuales cumplen además funciones de conservación ambiental y paisajística

Artículo 48. De la Dotación de los Equipamientos. " Todos los equipamientos comunitarios y urbanos de educación, deporte y/o recreación, deben estar dotados de la infraestructura necesaria para alcanzar la imagen objetivo del Municipio"

CAPÍTULO 2.

SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 49. De las políticas para la prestación de Servicios Públicos. El Municipio garantizara el cubrimiento de los servicios públicos básicos en las áreas en que presenten deficiencias y en aquellas destinadas a nuevas áreas de desarrollo. Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios se adoptan las siguientes acciones

Establecer mecanismos interinstitucionales que permitan una coordinación adecuada entre las diferentes entidades y empresas de servicios públicos en la intervención que cada una de ellas debe tener en los procesos de planeación y ejecución de actuaciones urbanísticas

Establecer mecanismos que permitan la ejecución y financiación de las obras para la instalación de redes primarias de servicios públicos de manera simultanea con las obras del Plan Vial respectivo.

Adecuar y complementar el sistema de alcantarillado

Artículo 50. De la adopción del Sistema de Servicios Públicos Adoptar el sistema de servicios públicos mediante las siguientes acciones

Renovar el plan de expansión de cobertura de agua potable y actualizar y/o definir los modelos de ampliación del acueducto, las áreas adicionales de desarrollo, con el fin de promover el adelanto de una nueva tecnología que conlleve a la eficiencia en los procesos de tratamiento y en la prestación del servicio

Estructurar sistema actual de alcantarillado, para garantizar la cobertura del servicio público, creando de esta manera condiciones técnicas, económicas y de remoción óptimas

Proyectar la expansión del servicio de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y señales de televisión en el Municipio

Diseñar el plan de manejo ambiental integral de los residuos sólidos

27

CAPÍTULO 3

EL SISTEMA VIAL

A. Movilidad y Transporte.

Artículo 51. De la Política de Movilidad. Mejorar la movilidad en el territorio por medio del fortalecimiento y mantenimiento de la malla vial, del desarrollo de un sistema integrado de transporte que involucre la racionalización del transporte público en todas sus modalidades, garantizando el desarrollo integral y equilibrado del territorio

Artículo 52. Del Transporte de carga. Mejorar la movilidad del transporte de carga, por medio del fortalecimiento y mantenimiento de la malla vial y el incremento en el flujo de transporte interveredal e intermunicipal, que asegure la comercialización de bienes y servicios dentro de los habitantes de la región

Artículo 53. De la movilidad. Busca la articulación del Municipio con los corredores regionales y nacionales. Las acciones tendientes a satisfacer las necesidades de movilidad en el Municipio son:

El mejoramiento y ampliación de la malla vial existente cuyo objetivo principal es el fortalecimiento de la movilidad en el territorio municipal

La ejecución de proyectos que fortalezcan la comunicación de los diferentes sectores del municipio con su periferia por medio del anillo vial proyectado, según criterios técnicos arrojados por estudios realizados con anterioridad y donde se contemple variedad de opciones, con sus respectivos análisis sociales, financieros, ambientales y de funcionalidad vial

Artículo 54. La expansión vial territorial. El desarrollo de nuevos proyectos viales en esta área está condicionado a su proceso de expansión y deben ejecutarse en la medida en que las necesidades de comunicación de la población existente y la proyectada, garanticen el desarrollo equilibrado del territorio

B. La Tipología de la red vial urbana

Artículo 55. La Tipología de la red vial urbana. El municipio de Molagavita cuenta con una constante en la tipología vial correspondiente a la categoría V – 8 considerada como una vía de sección transversal menor a 9 metros

En términos generales, esta destinada al desplazamiento mayor de peatones y bajo flujo de vehículos de transporte particular y público de bajo tonelaje, teniendo en cuenta que debe permitir el Tránsito de vehículos de servicio de carga que utilizan las vías como punto de salida del casco urbano

La vía consta de dos andenes laterales, a lado y lado de la vía, cuyo tratamiento será de acuerdo a lo establecido en el programa de manejo del espacio público

CAPÍTULO 4.

PARQUES URBANOS

Artículo 56. Parques urbanos. Los parques urbanos agrupan aquellos elementos del espacio público, destinados a la recreación pública

Artículo 57. Objetivos en los parques urbanos. Con los parques se buscan los siguientes objetivos

Establecer y adecuar áreas verdes, en la categoría de parques urbanos, para el desarrollo de actividades recreacionales de forma tal que se generen beneficios ambientales y urbanísticos.

Artículo 58. Clasificación del parque urbano existente. Se clasifica como un parque local de actividad mixta

3. ASIGNACION DEL USO DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA

Artículo 59. La definición de uso. Es la utilización que se le da a los elementos de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas. Los usos tienen su fundamento en el derecho de la propiedad y en ejercicio de sus libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como los usos dotacionales, que se sustraen de las actividades propiamente públicas y ciertas formas específicas del uso y disfrute colectivo que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5 de la ley 9 de 1989

Artículo 60. Impacto de los usos en la estructura urbana. El impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico. El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona o área, y negativo en el caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos

Artículo 61. De la Tipología de los Impactos. Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de 3 tipos

- **Impacto Ambiental.** Se produce cuando se presenta deterioro del medio ambiente
- **Impacto físico.** Se produce cuando se alteran las condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas

Impacto social. Se produce cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una comunidad, en virtud de una actividad urbana

Artículo 62. De la incidencia de los Impactos. Los impactos inciden tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman, están destinados a servir de soporte físico a la ciudad. Son la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las reglamentaciones urbanísticas

Artículo 63. De las actividades contaminantes como fuente de impactos Negativos.

Las actividades contaminantes son fuente de los impactos negativos, en especial impactos ambientales. Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

CAPÍTULO 2

USOS URBANOS

Artículo 64. Ocupación y usos del suelo urbano. Persigue adoptar la ocupación y usos del suelo mediante las siguientes acciones.

Convocar a las empresas prestadoras de servicios públicos básicos y de infraestructura para que enfoquen los planes de expansión de redes a las áreas de ampliación del Municipio.

Reglamentar las áreas destinadas a nuevos desarrollos por medio de planes parciales y actuaciones urbanas que se legalizarán por medio de licencias colectivas para que cumpla con las funciones determinadas del EOT.

Prever el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano a proyectos urbanísticos que permita recuperar y promover la actividad Residencial en el Municipio de Molagavita para evitar el deterioro y el despoblamiento del área urbana.

Promover proyectos urbanísticos integrales para articular los diferentes barrios.

Efectuar y aplicar las actuaciones urbanas que conlleven al desarrollo integral del uso y ocupación de suelo, para suplir las deficiencias en espacio público y equipamientos comunitarios, urbanos.

Artículo 65. Clasificación de los usos del suelo. En concordancia con la estructura urbana se adoptan y asignan los siguientes usos del suelo:

Residencial

Comercial y de servicios

Institucional
Industrial

De conformidad con las características urbanas de los sectores del territorio, los usos podrán permitirse de acuerdo con las siguientes categorías

Usos principales
Usos complementarios

Artículo 66. De la Definición de los usos principales. Se consideran usos principales los señalados como usos predominantes, que son los que determinan el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializadas y pueden aparecer en el área, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación

La posibilidad de desarrollo del uso principal esta sujeta exclusivamente al cumplimiento de las normas referentes a la viabilidad de las estructuras

Artículo 67. De la Definición de los usos complementarios. Son usos complementarios

Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades al uso predominante

Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área de actividad especializada, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos

Artículo 68. Del Uso Residencial. Es la que designa el suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dentro de ellas existe la siguiente clasificación

- **Vivienda tradicional:** Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente

Vivienda de interés social. Actividad destinada al uso Residencial sujeta a las disposiciones gubernamentales establecidas para dicho uso

Artículo 69. De los Usos comerciales y de servicios. Son aquellos usos destinados al intercambio de bienes y servicios De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican cinco clases de usos comerciales y de servicios:

Comercio de cobertura local

Comercio de cobertura zonal (1 y 2)

Comercio oficinas

Comercio hospedaje

Comercio recreativo

En todas las clases de usos comerciales se permite el funcionamiento de estacionamientos de servicio público

Artículo 70. Del Comercio de cobertura local. Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico (relativo al hogar), de primera necesidad requeridos por los residentes de un barrio Presenta dos modalidades principales de desarrollo, en áreas o espacios de edificaciones residenciales que fueron destinados al uso comercial sin adecuaciones físicas importantes, no del espacio mismo, ni del resto de la vivienda que se mantienen como tal, o en establecimiento situados en edificaciones multifamiliares

Artículo 71. Las características del comercio de cobertura local. El comercio de cobertura local presenta las siguientes características

Venta al detal de bienes de primera necesidad que no requieren zonas especiales de exhibición y/o bodegaje

Actividades de venta de servicios de necesidad local

Abastecimientos mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para carga y descarga ni vías de acceso de gran magnitud

Poca o en algunos casos ninguna generación de empleo (máximo 3 empleados)

33

Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.

Tienen horarios laborales y de atención al público entre 5:00 a.m. y 10:00 p.m. sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.

No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial.

No requiere especialización de las edificaciones. Deben respetar los parámetros y conservar el espacio público libre de obstáculos y actividades.

Las actividades inherentes al uso del establecimiento deben realizarse al interior del predio.

No requiere ni genera usos complementarios.

Por sus características generales se considera un comercio de bajo impacto, que por lo tanto puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso principal.

Artículo 72. Los establecimientos comerciales de cobertura local. Pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

Tienda, micromercados, panadería (venta de pan), droguerías, perfumerías, boutiques, misceláneas, tiendas de videos, papelería, librería, salón de belleza, peluquería, lavanderías, tintorerías, locales, sastrería, modistería, cafetería, fuente de soda, heladería.

Artículo 73. Del Comercio de cobertura zonal grupo 1. Comprende los usos comerciales de intercambio de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana. Incluye gran diversidad de usos comerciales que se presentan generalmente en las siguientes formas:

En adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente residenciales pero incluyendo su infraestructura de parqueaderos.

En establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales o en manzanas y edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en los pisos superiores.

59

Artículo 74. De las características del comercio de cobertura zonal grupo 1. El comercio de cobertura zonal clase 1 presenta las siguientes características

Venta especializada de bienes al detal que requieren vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje

Actividades mercantiles de venta de servicios

Se presenta en adecuaciones totales de edificaciones originalmente residenciales que "incluya la infraestructura de Parqueaderos"

Se presenta en establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales o en manzanas y edificaciones especializada para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en los pisos superiores

Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o prolongada en los establecimientos

Tienen horarios laborales y de técnico al público diurnos y nocturno

Todas las actividades inherentes al uso y aquellas complementarias a este se desarrollaran al interior del predio

Artículo 75. Los establecimientos comerciales de cobertura zonal grupo 1. Pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

Miscelánea, supermercados, licorera, granero, exhibición y venta de automóviles y motocicletas, montallantas, diagnosticentros, estaciones de servicio de lavadero de carros, papelería, librería, panadería, droguería, almacenes de ropa, calzado, carteras y similares, muebles, electrodomésticos, ferretería, instrumental, joyerías, relojería, adornos, cacharrería, discos, litografía, artículos eléctricos, almacenes de repuestos, almacenes eléctricos, fuentes de energía, esvayos, restaurantes, gimnasios, pizzerías, comida rápida, almacenes de mercancías dentro de los centros comerciales

Artículo 76. Comercio de cobertura zonal grupo 2. Son aquellos establecimientos comerciales que por razón de su mayor cubrimiento tienen un mayor impacto urbano

35

Requiere de una edificación especializada con toda su infraestructura para el uso comercial de venta de bienes y de servicios

Artículo 77. Características del comercio de cobertura zonal grupo 2. El comercio de cobertura zonal clase 2 presenta las siguientes características

Requiere de una edificación especializada, con toda su infraestructura para el uso comercial de venta de bienes y de servicios

Se prestan en adecuaciones totales de edificaciones originalmente residenciales que incluya la infraestructura de parqueos

Requieren de vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón

Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Genera flujos peatonales concentrados

Requieren áreas de cargue y descargue

Funciona en horarios laborales diurnos y nocturnos con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas

Todas las actividades inherentes del uso y aquellas complementarias a este se desarrollan al interior del predio

Se permite el abastecimiento de mercancías, insumos y materiales al igual que el despacho de mercancías y de productos terminados, etc., únicamente mediante vehículos con capacidad máxima de carga de 15 toneladas y máximo tres ejes de rodadura

Artículo 78. Establecimientos comerciales de cobertura zonal grupo 2. Pertenecen los siguientes establecimientos comerciales

Bares, tabernas, cafés, depósitos, estancos, talleres de mecánica y latonería, centros comerciales, discotecas, desayunaderos, venta de maquinaria pesada, venta mayorista de insumos para construcción, almacenes por departamentos y bodegas de almacenamiento

Los bares, tabernas y discotecas, no podrá estar ubicados a menos de 80 metros de establecimientos con el uso Dotacional (educación, salud, defensa y seguridad)

Artículo 79. Del Comercio oficinas. Corresponde a la actividad comercial que presta servicios administrativos, profesionales, técnicos, financieros, que no genere impacto ambiental y físico

Comprende los espacios donde se desarrollan actividades comerciales de prestación de servicios, administrativos, profesionales, técnicos, financieros, entre otros que no genera impacto ambiental pero sí generan impacto urbano considerable

Artículo 80. De las Características del comercio oficinas. El comercio oficina grupo 2 presenta las siguientes características

- 1 Requiere de infraestructura específica para la prestación de sus servicios
- 2 Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitante

Artículo 81. De los establecimientos del comercio oficinas. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos comerciales

Oficinas de entidades administradoras de salud, agrupaciones de servicios profesionales, sedes de movimientos políticos

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Artículo 82. Del Comercio hospedajes. Corresponde a la actividad comercial que suministra servicios de alojamiento temporal Se desarrollan en edificaciones especializadas para el uso

Artículo 83. De las Características del comercio hospedaje. El comercio – hospedaje presenta las siguientes características.

Requiere de infraestructura especializada para la prestación de sus servicios

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Pueden prestar servicios de restaurante, lavandería, bar y discoteca, con toda su infraestructura al interior del predio

37

Artículo 84. De los establecimientos del comercio hospedaje. Pertenecen a este grupo de comercio los siguientes establecimientos

Hoteles, hostales, residencias, hospedajes, pensiones, moteles

Artículo 85. Del Comercio recreativo. Corresponde a la actividad comercial que suministra servicio para el desarrollo de actividades de esparcimiento

Artículo 86. De las Características del comercio recreativo. El comercio recreativo presenta las siguientes características

Requiere de infraestructura especializada para la prestación de sus servicios

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Artículo 87. De los Establecimientos del Comercio Recreativo. Pertenecen a este grupo de comercio los siguientes establecimientos

Cines, teatros, clubes sociales, casinos, bingos, billares, clubes de bolo americano, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos, juegos de azar

Artículo 88. Del Uso de Espacio público. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población, comprende equipamientos comunitarios de asistencia a bienestar social, de educación, de cultura, de salud, de deporte, religiosos y los servicios públicos, de servicios abastecimiento de alimentos, defensa y seguridad, transporte, servicios funerarios y equipamiento de servicio recreativos

Artículo 89. Del Uso industrial. Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria

Cuando la industria se lleva a cabo en urbanizaciones o ciudadelas específicamente prevista para industria, se denominara complejo industrial, el cual solo podrá ser autorizado dentro de los límites de las zonas industriales

Artículo 90. De las Características de la industria. La industria transformadora es de bajo impacto ambiental y físico. Presenta las siguientes características:

- 1 Funcionan en lotes con área inferior a 500 m²
- 2 El número de personas empleadas no es mayor a 24
- 3 No requiere gran especialización de las edificaciones ni del espacio público en el cual se ubican
- 4 No produce altos decibeles de ruido, ni olores, ni afluentes o contaminantes
- 5 No requiere servicios de infraestructura especiales adicionales a los previstos para una zona Residencial
- 6 Presentan bajo volumen de producción
- 7 El abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados se hace mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud
- 8 Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierte mayores exigencias de estacionamiento para vehículos
- 9 Tienen horarios laborales y de atención al público diurno, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas
- 10 No requiere ni genera usos complementarios
- 11 Desarrollarán programas sectoriales de gestión y manejo ambiental, los cuales se registrarán por las disposiciones de las leyes y la autoridad ambiental

CAPÍTULO 3

SUELOS DE EXPANSIÓN

Artículo 91. De los suelos de expansión. En concordancia con la estructura urbana adoptada, se define las siguientes áreas de actividad:

Área de actividad Residencial.

Área de actividad comercial.

Área de actividad industrial

(Ver mapa "Suelos de Expansión")

29

Artículo 92. De las áreas de actividad residencial. Las áreas de actividad residencial son aquellas previstas para uso predominante en vivienda o como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas

Artículo 93. De las áreas de actividad comercial. Es aquella destinada para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escala, así como servicios a empresas y personas

Artículo 94. De las áreas de actividad industrial. Es la que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cual sea su tecnología

Artículo 95. De los Usos generales del suelo. Debido a que las áreas de actividad urbana presentan deterioro, requieren de normas tendientes a mejorar acciones individuales sobre el espacio de uso privado y acciones integrales sobre el espacio de uso público, que permita su adecuación en uso y estructura física, a la forma y estructura urbana propuesta. De acuerdo a su localización dentro de la estructura urbana, estrato socioeconómico, tamaño del lote, volumétrica, uso general y uso específico, se definen los siguientes 3 grupos que integran la totalidad de las actividades que se desarrollan en la municipalidad

USO GENERAL	USO
Residencial	Vivienda tradicional Vivienda de interés social
Comercial	Local Zonal grupos 1 y 2 Hospedaje Recreativo Oficinas
Industrial	Industrial

CAPÍTULO 4.

TRATAMIENTOS URBANISTICOS

Son decisiones administrativas del componente urbano del EOT de Molagavita, mediante el cual se asigna a determinado sector, el suelo urbano o de expansión urbana, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada. Pueden asignarse los siguientes tratamientos urbanísticos.

(Ver mapa Tratamientos urbanísticos)

Artículo 96. Tratamiento de conservación: Es aquel orientado a los sectores o inmuebles localizados en suelo urbano, los cuales por su valor histórico, patrimonial o testimonial, requieren ser protegidos en su espacio urbano, sus usos y estructuras actuales

Artículo 97. Tratamiento de desarrollo: Son aquellas áreas orientadas a sectores localizados en el suelo urbano que no han sido desarrollados y que deben contar con secciones de vías y zonas verdes. Estas zonas están distribuidas heterogéneamente sobre el delimitado casco urbano del Municipio

Artículo 98. Tratamiento de consolidación: Es aquel orientado a los sectores localizados en el suelo urbano, que por estar en zonas de relativo riesgo, deben ser controladas en su crecimiento, fraccionamiento y desarrollo

Artículo 99. Tratamiento de mejoramiento integral: Es aquel orientado a los sectores localizados en las zonas centrales del suelo urbano que por haber sufrido grandes procesos de deterioro en su espacio público y por la obsolescencia de sus inmuebles requieren de acciones integrales para su construcción, incluyendo la modificación de un sistema predial y la generación adicional de espacio público

CAPÍTULO 5. ESPACIO PÚBLICO

El espacio público urbano se encuentra conformado así

Elementos naturales

Artículo 100. Áreas para la conservación del sistema hídrico. Correspondiente a las márgenes del afluente en límites con el casco urbano del municipio de Molagavita, la cual está ubicada a 450 metros del parque principal y atraviesa en dirección noroeste la zona correspondiente al cementerio, la vía que conduce al kilómetro 22 y la plaza de mercado, entre otras

Artículo 101. Áreas de interés ambiental. Corresponde a la vegetación natural arbórea y arbustiva presente dentro del área urbana del municipio

Elementos Artificiales o Construidos

Artículo 102. Áreas integrales de los sistemas de circulación vehicular y peatonal: Se encuentran comprendidas 7 carreras y 7 calles de espacio público, incluyen andenes y algunas zonas verdes existentes, dentro de las áreas de expansión se considera la implementación de antejardines, así como la ampliación de zonas verdes y áreas de uso peatonal

Artículo 103. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro. Se cuenta con 3 canchas múltiples (parque principal, colegio y alcaldía municipal), 1 sistema de juegos recreacionales (calle 2 entre carreras 3 y 4) y 1 cancha de fútbol (colegio), de uso público. Además de contar con una infraestructura completa en el parque principal

Artículo 104. Las políticas del espacio público: Esta basada en el cumplimiento de los siguientes programas

Programa de normatización: Persigue adoptar las normas urbanísticas necesarias para la generación de espacio interno en las construcciones y la generación del espacio

público dentro de los planes parciales y unidades de actuación, como elementos de gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial

Programa de alternativas para el diseño del espacio público: Presentar y adoptar los prototipos de diseño del espacio público, correspondientes a Plazas y espacios abiertos, calles, peatonales, tratamientos de pisos, amoblamiento urbano, arborización, localización de elementos de comunicación, publicidad y señalización, accesibilidad y equipamiento urbano para minusválidos y recomendaciones para la conservación y protección del patrimonio arquitectónico y urbano, Como elementos de gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial

CAPÍTULO 6.

AMENAZAS Y VULNERABILIDAD

Artículo 105. AMENAZAS Define amenaza como el peligro latente que representa la posible ocurrencia de un evento catastrófico

Artículo 106. Amenazas por Procesos Erosivos: Las amenazas por deslizamiento se constituyen en uno de los procesos más rápidos de los movimientos de remoción en masa, en el Municipio de Molagavita existe una zona catalogada como de susceptibilidad muy alta a procesos de remoción (Ver mapa Zonas susceptibles a fenómenos de remoción en masa)

Se recomienda para el manejo de estas áreas:

Realizar estudios geo-ambientales especializados que evalúen el verdadero potencial de peligrosidad de la zona y que generen un plan de manejo para la mitigación y prevención de estos desastres naturales

Identificar y controlar los agentes de mayor incidencia en la formación de estos fenómenos y que además involucran aspectos relevantes como la regulación y manejo de aguas, estabilización y conservación de suelos, construcción, mantenimiento y control de obras civiles

Artículo 107. VULNERABILIDAD: Condición en que se encuentran las personas y los bienes en relación con su capacidad o inhabilidad para afrontar o soportar la acción de un evento posible

Los puntos de Vulnerabilidad en el Municipio de Molagavita son

Artículo 108. Vulnerabilidad a Atentados Terroristas. Zonas correspondientes al Palacio Municipal, Banco Agrario, Telecom y algunas Tiendas de Abarrotes ubicadas a lo largo de la carrera 3

Artículo 109. Vulnerabilidad a Epidemias. En general todo el casco urbano en época de sequías o lluvias prolongadas, puesto que se generan alteraciones al sistema de acueducto y alcantarillado generando un estado de emergencia sanitaria

CAPÍTULO 7

RIESGOS.

Artículo 110. Los riesgos son la combinación de Amenaza con Vulnerabilidad, determina el riesgo de eventual pérdida de bienes y personas en caso de que se presente un evento determinado

CAPÍTULO 8

CONFLICTOS DE USO URBANOS.

Artículo 111. Del Uso muy Inadecuado: son zonas de uso muy inadecuado, las zonas cuyo impacto afecta la calidad de vida de la población aledaña. Se considera como de este tipo las viviendas dentro de las cuales se albergan cocheras dentro del área urbana municipal, y las zonas donde no se encuentra un sistema completo de alcantarillado

Artículo 112. Del Uso Inadecuado. son zonas de uso inadecuado, aquellas zonas cuyo uso actual, desde el punto de vista social, altera de una u otra manera a la población circundante. Dentro de este tipo se consideran las edificaciones de uso mixto y las vías donde no se tiene prevista una señalización adecuada para el paso de vehículos

TITULO IV
COMPONENTE RURAL

1. EL MODELO TERRITORIAL RURAL

Artículo 113. Del modelo territorial rural. Para la determinación del modelo territorial rural, se determinaran las deficiencias que posee el sector en materia de servicios públicos básicos, y servicios comunitarios. De acuerdo con ello, el EOT de Molagavita le apunta al desarrollo integral del sector rural, mediante la consolidación de las veredas y los complejos educativos y recreacionales que en cada una existen, reforzando aquellos puntos donde se concentrarán las actividades comunales de sus pobladores, con lo cual se pretende fortalecer la integración de las comunidades, la prestación de servicios integrales de acuerdo con las necesidades del sector y el fortalecimiento de sus actividades sociales, culturales y económicas

El modelo territorial rural se define como.

“El sector rural de Molagavita adoptará una estructura multipolar, la cual estará conformada por veredas rurales que consoliden el sistema de equipamientos existente, soportados por la estructura político administrativa y una sólida organización comunitaria (Juntas de acción comunal) garantizando su sostenibilidad y su equilibrio funcional”

CAPÍTULO 1

POLITICAS DEL SECTOR RURAL

Artículo 114. De Las políticas de ordenamiento rural. Se definen las siguientes políticas de ordenamiento rural

Se propenderá por el mejoramiento de la calidad de vida y por el desarrollo social del sector rural

En el suelo rural se propenderá por optimizar el uso de las áreas a fin de lograr un desarrollo equilibrado y ambientalmente sostenible

Se delimitarán y estructurarán las áreas que presentan contacto con el perímetro urbano con el fin de evitar la expansión de la zona urbana

Artículo 115. De La política tendiente al mejoramiento de la calidad de vida y por el desarrollo social del sector rural. Se basa en las siguientes estrategias

- Se promoveran acciones tendientes al mejoramiento de la vivienda, infraestructura y los servicios básicos de las áreas rurales
- Se apoyará al sector rural en el mercadeo de sus productos
- Se promoverá el tratamiento de las aguas para consumo humano y las aguas residuales de actividades domésticas y agroindustriales

Artículo 116. De La política orientada a propender por optimizar el uso de las áreas rurales. Se apoya en las siguientes estrategias

- Se promoverá el uso adecuado del suelo de acuerdo con parámetros de cobertura vegetal, pendientes y potencialidades de uso
- Para pendientes entre el 50 y 100% cultivos permanentes con labores de aprovechamiento y/o conservación de bosques y de protección
- Para pendientes superiores al 100% únicamente conservación y plantación de bosques y/o otras especies vegetales nativas Zona para uso exclusivo de protección
- Se promoverá el uso de tecnologías ambientalmente sostenibles en la actividad agropecuaria
- Los bosques naturales existentes serán preservados y solo se permitirán el aprovechamiento de sus productos para actividades científicas y experimentales.

Artículo 117. De La política orientada a evitar la expansión de la zona urbana mediante la delimitación y estructuración de las áreas que presentan contactos con el perímetro urbano. Se basa en las siguientes estrategias

- Los puntos de contacto con el perímetro urbano tendrán restricciones de infraestructura vial, de servicios, de uso e intensidad del mismo
- Los ejes viales que estén en los límites entre el sector urbano y el sector rural se constituirán en bordes a fin de evitar la expansión de la zona urbana

Hacen parte del suelo rural los terrenos e inmuebles localizado en las áreas urbanas que presentan contacto con el sector rural donde se pueden mezclar formas de vida urbana y

rural que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad tal como se define en las fichas normativas para el componente rural

Artículo 118. De Las acciones territoriales trazadas para el ordenamiento del suelo rural. Son las siguientes:

Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del Municipio de Molagavita

Fortalecer el mantenimiento de la riqueza paisajística, biótica y cultural, para así garantizar el mantenimiento de la oferta hídrica actual y futura de las áreas rurales

Conservar los modos de vida rurales y fortalecer las áreas rurales, manteniendo su participación y su especialización funcional en el balance territorial del Municipio de Molagavita, promoviendo la apropiación colectiva y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y de los servicios ambientales, como base principal del desarrollo rural

Equilibrar espacial y funcionalmente los procesos de conservación y aprovechamiento de los recursos naturales, controlando y orientando la ocupación de las áreas rurales, de manera acorde con las potencialidades y restricciones del territorio

Mejorar la calidad de vida de las comunidades rurales, propiciar el desarrollo sostenible de las actividades y usos propios del medio rural y estructurar los sistemas de asentamiento rurales como base socioeconómica del territorio rural

Integrar el territorio rural al sistema de planeación del Municipio de Molagavita y al sistema regional, desde la base del reconocimiento y fortalecimiento de su función regional, acorde, con su realidad social y ambiental.

CAPÍTULO 2.

DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA RURAL

Artículo 119. Los linderos con otros Municipios. La organización de esta área, tubo como partida, aclarar a la comunidad y los miembros de las juntas de acción comunal de las veredas, que los linderos con otros Municipios no son modificados en el plan de ordenamiento territorial del Municipio de Molagavita

47

Artículo 120. De la Claridad de los Limites del Municipio. Es deber del municipio aclarar estos limites para permitir a la comunidad tener una garantía formal del Municipio como entidad administrativa, para integrarla y participar de su organización social, política, cultural y económica con el propósito de elevar sus condiciones de calidad de vida. En el caso del Municipio de Molagavita no se presentan problemas de delimitación con otros Municipios

Artículo 121. De Los aspectos para la división política rural. Para la división se tienen en cuenta los siguientes aspectos

Su conexión vehicular primaria y secundaria interna entre las veredas del Municipio y su articulación con la red vial del mismo

Su proximidad y agrupamiento de las veredas dentro del área rural

El aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las veredas

La delimitación de las veredas adoptada a hechos físicos del área y la división predial rural, para garantizar la distribución política del territorio

Artículo 122. De La división político administrativa rural. La división del sector rural de Molagavita esta compuesto por las siguientes veredas Guayabo, Chicacuta, Purnio, Hobo, Toma de Agua, Rincón, Lagunitas, James, Centro, Pantano Grande, Potrero Rodríguez, Llano de Molagavita, Caney, Higueros, Vega de Infantes, Naranja y Potrero Grande (Ver mapa de Prediación Rural)

Permitiendo un mejor aprovechamiento de las potencialidades y un mejor tratamiento de las restricciones en esta división se contemplan zonas suburbanas que tienen reglamentación específica y áreas de expansión que se incluirán en el perímetro urbano a la vigencia de largo plazo del EOT

2. LOS USOS RURALES

CAPÍTULO 1.

USO POTENCIAL GENÉRICO

Artículo 123. De la Definición del suelo rural Lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas

Artículo 124. De la Clasificación de las tierras por su capacidad de uso. La clasificación de las tierras por su capacidad de uso, consiste en la agrupación de las diferentes unidades cartográficas en mapas de suelos que tienen similares limitaciones y respuestas a los mismos usos en forma sostenible, es decir, sin su deterioro

El sistema agrupa los suelos de acuerdo con las potencialidades y limitaciones para producir cultivos, condicionado además el riesgo a la degradación, así

Categorías utilizadas del sistema agrológico

Clasificación de los suelos del Municipio

Artículo 125. De Las categorías utilizadas del sistema agrológico. Consisten en grupos de unidades cartográficas que tienen las mismas limitaciones o riesgos

Existen ocho clases en donde el grado de limitaciones se hace mayor a medida que aumenta el número de la categoría (I a VIII), las clases se dividen en tierras arables (clases I a IV) y no arables (clases V a VIII)

La clase I no tiene limitación para la producción de cultivos intensivos y solo requiere las practicas agronómicas para los cultivos De la clase II a la IV aumenta el grado de limitación, se restringe el tipo de cultivos y se requieren practicas de manejo más intensas para mantener la productividad y sostenibilidad del recurso

La clase V esta limitada por la presencia de abundantes piedras y/o por el drenaje natural pobre Estas limitaciones se pueden eliminar para pasear posteriormente a una categoría mejor

Las clases VI, y VII, presentan limitaciones para producción de cultivos y mayores riesgos a la degradación de los suelos. Por estas razones se deben destinar a cultivos permanentes, pastos y bosques con practicas de conservación que eviten la degradación. La clase VIII presenta mayores limitaciones tendientes a la degradación agroecológica, por lo cual deben permanecer con vegetación protectora

Las subclases son divisiones de las clases de acuerdo con el tipo de limitación o riego que exista. Se designan con letras minúsculas así:

- e Erosión presente o susceptibilidad a ella
- h Exceso de humedad dentro del perfil de suelos. Encharcamiento o inundaciones
- c cuando el clima reduce o limita la producción de cultivos
- s para señalar problemas en la zona radicular

Artículo 126. De las categorías agrológicas del Municipio de Molagavita. Para el caso del Municipio de Molagavita las categorías se definen así:

Zona agrológica E son áreas de selvas erosionadas, presentes en las veredas de Guayabo, Chicacuta, Hobo parte media, Toma de agua parte baja, Caney parte baja, Higuerones, Vega de Infante, Naranjo parte baja y Potrero Grande parte baja, con un área total de 6194,12 Has correspondientes al 33,92% del total territorial

Zona agrológica Mg. son áreas de suelos de clima medio húmedo en relieve ondulado a quebrado, bien a moderadamente evolucionados y saturados, presentes en las veredas de Purnio parte alta, Hobo parte alta, Toma de agua parte media, Caney parte baja, Higuerones parte alta, Naranjo parte media a alta y Potrero Grande parte baja, con un área total de 4155,67 Has correspondientes al 22,76% del total territorial

Zona agrológica Fm son áreas de suelos de clima húmedo de relieve quebrado a escarpado, poco evolucionados y con afloramientos rocosos, presentes en las veredas de Purnio parte alta, Toma de agua parte alta, James parte alta, Hobo parte alta, Potrero Rodríguez parte alta, Llano de Molagavita parte media, Caney parte alta, Higuerones parte alta, Naranjo parte alta y Potrero Grande parte alta, con un área total de 3575,36 Has correspondientes al 19,58% del total territorial

Zona agrológica Fj son áreas de suelos de páramo a clima frío y húmedo, en relieve ondulado y quebrado, poco a moderado evolucionado y desaturados, presentes en las veredas de Potrero Rodríguez parte alta, Pantano grande, Centro parte alta, James parte alta, Toma de agua parte alta y Llano de Molagavita parte, con un área total de 3004,34 Has correspondientes al 16,45% del total territorial

Zona agrológica Tc son áreas de suelos de clima medio húmedo, en relieve ondulado a quebrado, bien a moderadamente bien evolucionados y saturados, presentes en las veredas de Potrero Rodríguez parte alta, Llano de Molagavita parte alta y Caney parte alta, con un área total de 1332,71 Has correspondientes al 7,29% del total territorial

Artículo 127. De la Clasificación de suelos del Municipio de Molagavita. Para el caso del sector rural el Municipió de Molagavita los suelos se encuentra así

Suelos de desarrollo agrario

Suelos de protección

Artículo 128. De los suelos de desarrollo agrario. Los cuales se distribuyen en zonas así

Zona agropecuaria semi intensiva (DA1) Area de lomas y laderas ligeramente onduladas y moderadamente erosionadas. Selva Inferior

Zona agropecuana Extensiva (DA2) Áreas de lomas, onduladas, moderadamente erosionadas Selva semi andina y andina

Zona agropecuaria Marginal (DA3) Area de lomas y laderas onduladas Selva Inferior

Artículo 129. De los suelos protección. Los cuales se distribuyen en zonas así

Zona Agro Pastoral (PR1) Comprende áreas de zonas escarpadas, onduladas de los pisos sub andino y andino

Zona de Páramo Intervenida (PR2) Comprende áreas de lomas y laderas

Zona de Páramo (PR3) Comprende áreas de lomas, escarpes

Zona de Manejo Especial (PR4) De laderas y escarpes, remociones naturales y humanas

31

Zona Forestal (PR5) Comprende áreas de zonas escarpadas, onduladas

CAPÍTULO 2.

USO POTENCIAL MAYOR RURAL

Artículo 130. Uso potencial. Se entiende por Usos Potencial, todas las actividades de carácter agrícola, pecuario, y forestal que se pueden implementar sobre una tierra determinada sin deteriorarla

Artículo 131. De La zonificación del uso potencial mayor de las tierras. Siguiendo la metodología anterior se zonificaron las siguientes categorías

Uso agropecuario

Uso potencial agroforestal

Uso potencial forestal

Uso de conservación y protección de los recursos naturales

Artículo 132. Del Uso Potencial Agropecuario. Hacen parte de este, las siguientes áreas de cultivo

Zona agropecuaria Semi Intensiva.

Zona agropecuaria Extensiva

Zona agropecuaria Marginal

Artículo 133. De La Zona agropecuaria Semi Intensiva. Es aquella en donde la siembra, labranza, recolección o pastoreo se realiza por largos periodos vegetativos, no existe la remoción frecuente y continua del suelo, ni se deja desprovisto de cobertura vegetal permanentemente, excepto entre las plantas, por cortos periodos estacionales, tales como café sin sombrío, frutales y fique

Artículo 134. De La Zona agropecuaria Extensiva. Es aquella que permite actividades intensivas de laboreo y remoción frecuente del suelo, generalmente tiene un periodo

vegetativo menor de un año (cultivos anuales como maíz, yuca, etc), dejando el suelo descubierto en alguna época del año.

Artículo 135. De La Zona agropecuaria Marginal. Es una zona que no requiere remoción frecuente y continua del suelo, este no se deja desprovisto de una cobertura vegetal protectora, aun entre las plantas, excepto por periodos breves y poco frecuentes, dentro de este tipo se encuentran cultivos agroforestales con cacao, cítricos y otros frutales y algunas zonas destinadas a la ganadería semi intensiva (sistemas silvopastoriles)

Artículo 136. Del Uso potencial Agroforestal. Son los usos que armonizan los cultivos agrícolas, forestales y pastoriles, mediante una correcta distribución de los suelos, con limitaciones para el uso continuado en agricultura o ganadería. Con el aporte de residuos vegetales se evita el desgaste de los suelos. Hacen parte de este uso

Áreas para sistemas Agrosilvopastoriles

Áreas para sistemas silvopastoriles

Artículo 137. De Áreas para sistemas Agrosilvopastoriles. Son los que combinan los pastos, la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, la labranza y recolección de la cosecha junto con la remoción frecuente y continua del suelo, dejándolo desprovisto de una cobertura vegetal permanente en algunas áreas, pero dejando el resto cubierto por árboles en forma continua y permanente, tales como café con sombrío, yuca con especies maderables y especies arbóreas leguminosas y/o combinaciones con pastos

Artículo 138. De Las áreas para sistemas silvopastoriles. Son los que combinan el pastoreo y la silvicultura, no requieren la remoción continua del suelo, ni lo dejan desprovisto de una cobertura vegetal protectora, en donde se permite la combinación de especies arbóreas con pastos, estableciendo un manejo del ganado estabulado dentro del bosque

Artículo 139. Del Uso potencial forestal. Son las áreas en las cuales los suelos presentan limitaciones para el uso agrícola o pecuario, así sea parcialmente,

originalmente son áreas en donde existieron bosques naturales. Hacen parte de este uso potencial forestal las siguientes áreas para bosques

Áreas para bosques Protectores

Áreas para bosques productores – protectores

Artículo 140. De Las áreas para bosques Protectores. Son áreas que no requieren la remoción del suelo, no lo dejan desprovisto de una cobertura vegetal en ninguna época el año. No admite la tala, garantizando su posterior recuperación.

Artículo 141. De Las áreas para bosques productores – protectores. Son los que no requieren la remoción continua del suelo, aunque lo dejen desprovistos de árboles en áreas pequeñas o por periodos breves, ya sea que la tala sea selectiva o por sectores, creando una protección permanente al suelo por la vegetación remanente, tales como Plantaciones heterogéneas de árboles nativos o introducidos con diferentes tasas de crecimiento, demanda y valor comercial.

Artículo 142. De los Usos Potenciales de conservación y protección de los recursos naturales. Esta categoría pretende regular la conservación y manejo de los recursos renovables (agua – suelo – flora – fauna). Son áreas que presentan una elevada fragilidad ecológica.

Hacen parte de los usos de conservación y protección de los recursos naturales las siguientes áreas

Áreas de protección hídrica

Áreas de Reserva Ecológica y Manejo Especial

Artículo 143. Las áreas de protección hídrica. Son áreas de protección y control especial, comprende zonas de afloramiento, márgenes de ríos y quebradas y zonas de recarga de acuíferos. Su manejo está relacionado con la conservación de los recursos hídricos que surten de agua a los acueductos.

Artículo 144. Las áreas de reserva ecológica y manejo especial: Comprenden las áreas de bosques naturales y las establecidas por encima de los 3000 metros sobre el nivel del mar. Dentro de estas están los páramos y bosque Altoandino, áreas de gran prioridad por la fragilidad que presentan

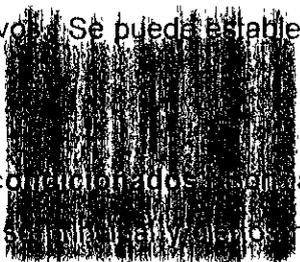
**CAPÍTULO 3.
REGIMENES DE USOS DEL SUELO.**

Artículo 145. Regímenes de usos del suelo. Se estableció la siguiente clasificación del uso del suelo para su reglamentación, en el territorio municipal, acorde con los lineamientos ambientales expedidos por la CAS. Hacen parte de estos regímenes los siguientes usos

- Régimen de Uso principal
- Régimen de Usos compatibles
- Régimen de Usos condicionados
- Régimen de Usos prohibidos

Artículo 146 Régimen de Uso principal. Es el uso deseable cuya explotación y/o aprovechamiento corresponde con la función específica de la zona y ofrece las mejores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista ecológico – económico – social, en un área y un momento dado.

Artículo 147. Régimen de Usos compatibles. Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, la productividad y la protección del suelo y demás recursos naturales respectivos. Se pueden establecer o practicar sin autorización o permiso previo



Artículo 148. Régimen de Usos condicionados Son aquellos que por presentar algún grado de incompatibilidad con el uso principal y por los riesgos ambientales previsibles y controlables para la protección de los suelos y sus recursos naturales conexos, están supeditados a permisos o autorización previa y condicionamientos específicos de manejo por parte de la CAS, y por la autoridad ambiental local

Artículo 149. Régimen de Usos prohibidos. Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguientes estarán en graves riesgos de tipo ecológico y/o para la salud y la seguridad de la población, y por lo tanto, no deben ser practicados ni autorizados por la CAS y las autoridades ambientales

Régimen de Usos Potenciales Específicos para Áreas Susceptibles de Actividades mineras

Artículo 150. Régimen de usos potenciales específicos del suelo para áreas susceptibles de actividades mineras. Aquellas zonas que requieren de explotación minera deben cumplir con las siguientes disposiciones

Uso principal:

Minería

Restauración ecológica para la producción

Usos compatibles:

Recreación contemplativa

Forestal (en minería de socavón)

Agropecuario tradicional (en minería de socavón)

Usos condicionados:

Minería

Infraestructura básica para la actividad minera

Ecoturismo

Recreación activa

Usos prohibidos:

Urbanos (aquellos que se clasifican por su densidad)

Artículo 151. De Las licencias mineras reconocidas En el Municipio de Molagavita no se relaciona ninguna licencia reconocida por el Ministerio de minas

Régimen de Uso Especifico para Microcuencas, Afloramientos de Agua y las Áreas de Drenaje Abastecedoras de Acueducto.

Artículo 152. Régimen de Uso Especifico para Microcuencas, Afloramientos de Agua y las Áreas de Drenaje Abastecedoras del Acueducto. El uso especifico para microcuencas, áreas de afloramientos de agua y áreas de drenaje abastecedoras de acueducto, por lo tanto tienen una caracterización especial por su descripción y funcionalidad

Artículo 153. De la Descripción y funcionalidad por las áreas de afloramiento de agua y áreas de drenaje abastecedoras de acueducto. Las zonas abastecedoras de agua en microcuencas de la zona de cordillera, conforman áreas de "interés público" por su función ecosistemática respecto a la oferta de recursos hídricos esenciales para los abastecimientos de agua a veredas y población del Municipio de Molagavita

Artículo 154. Régimen de Usos potenciales específicos del suelo para las áreas de afloramientos de agua y áreas de drenaje abastecedoras de acueducto Aquellas zonas afloramientos de agua y áreas de drenaje abastecedoras de acueducto ubicadas en el Municipio de Molagavita requieren cumplir las siguientes disposiciones:

Uso principal

Restauración ecológica y protección de los recursos naturales

Usos compatibles:

Recreación pasiva

Agroforestales

Investigación controlada de los recursos naturales

Forestal protector

Uso condicionado:

Agropecuario tradicional, para personas establecidas en el área e influencia o

Amortización

Ecoturismo

Captación de aguas

Minería

Aprovechamiento productos no maderables del bosque natural sin cortar los árboles y arbustos

Reforestación con especies introducidas

Infraestructura de apoyo para el turismo ecológico y recreativo

Puentes y obras de adecuación

Usos prohibidos:

Agropecuarios

Forestal productor

Industriales

Construcción de vivienda y parcelaciones

Minería y extracción de material de arrastre

Disposición de residuos sólidos

Caza de fauna silvestre

Artículo 155. De las Áreas periféricas de afloramientos y rondas de cauce. Son franjas de suelo de 30 y 10 metros como mínimo ubicadas paralelamente a los cauces de ríos y quebradas respectivamente, de 100 metros en la periferia de los afloramientos,

La funcionalidad de las áreas periféricas de afloramientos y rondas de cauce Las zonas de afloramientos de agua en microcuencas de la zona de cordillera, conforman áreas de "interés público" por su función ecosistemática respecto a la oferta de recursos hídricos esenciales para el abastecimientos de agua a las comunidades asentadas en el Municipio, Las rondas de cauces, son franjas de aislamiento y protección de corrientes y potenciales corredores biológicos

Artículo 156. Régimen de Usos potenciales específico para las áreas periféricas de afloramientos y rondas de cauce. Para aquellas áreas periféricas de afloramientos y rondas de cauce que requieren cumplir las siguientes disposiciones

Uso principal:

Restauración ecológica y protección de los recursos naturales.

Usos compatibles:

Recreación pasiva

Investigación controlada de los recursos naturales

Forestal protector

Uso condicionado:

Ecoturismo

Captación de aguas

Infraestructura de apoyo para el turismo ecológico y recreativo

Embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

Usos prohibidos:

Agropecuaria intensiva

Forestal productor

Industriales

Construcción de vivienda y Parcelaciones

Minería y extracción de material de arrastre

Disposición de residuos sólidos

Caza de fauna silvestre

Artículo 157. Directrices específicas para las áreas periféricas de afloramientos y rondas de cauce. Identificación y declaración como zonas de restricción ambiental (áreas forestales protectoras) las rondas y/o los retiros obligados de los cauces naturales de las corrientes hídricas en una distancia mínima de 30 metros a cada lado de los ríos y 10 metros a lado y lado de quebradas y arroyos, sean permanentes o no. Medido el nivel de áreas máximas estas zonas deben exigir el uso del árbol como principal cobertura

En los afloramientos de agua, mantener áreas forestales protectoras en una extensión de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia

CAPÍTULO 4.

CONFLICTOS DE USO

Artículo 158. De los Conflictos de uso de las tierras. Se evidencian los conflictos de uso, cuando existe discrepancia entre los usos actual y potencial mayor o se presenta desequilibrio, debido a que el uso actual no es el más adecuado, causando erosión y degradación de las tierras. La Jerarquización de conflictos de uso de la tierra, permite identificar prioridades para el ordenamiento territorial y constituye la base para la determinación de los tipos de uso alternativos

Los parámetros y nomenclatura para determinar las diferentes unidades que especifican los conflictos de uso del suelo son tomados del plan de manejo de las microcuencas del Municipio de Molagavita, según las siguientes categorías

Tierras en uso adecuado

Tierras en uso inadecuado

Tierras en uso muy inadecuado

Artículo 159. De las Tierras en uso adecuado. Son áreas donde el uso actual corresponde al uso potencial de las tierras sin causar erosión y degradación y protegiendo los recursos naturales

Artículo 160. De las Tierras en uso inadecuado Corresponde a áreas en las cuales el uso actual es mayor que el uso potencial que puede soportar, es decir están sometidas a actividades intensivas las cuales exceden su capacidad de uso, ocasionando el deterioro de los terrenos

Artículo 161. De las Tierras en uso muy inadecuado. Son áreas en las cuales el uso está muy por encima del uso potencial que puede soportar, por ejemplo, las zonas de recarga a afloramientos de cuencas hidrográficas con usos intensivos, ocasionando deterioros importantes en los ecosistemas

3. UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR

Artículo 162. De La unidad agrícola familiar (UAF) Es calculada localmente por la respectiva Unidad Municipal de Asistencia Técnica, UMATA, empleada para ello la metodología vigente del sistema nacional de transferencia de tecnología agropecuaria, SINTAP, del Ministerio de agricultura y desarrollo rural

Esta metodología fue diseñada para calcular la UAF en las denominadas zonas agroecológicas, enfoque modificado en la Ley 505 de 1999 donde se establece que el cálculo debe hacerse, en las zonas homogéneas geoeconómicas promedio determinadas a las autoridades catastrales para cada Municipio

Artículo 163. De La UAF promedio. Se plantea la revisión de la UAF en el corto plazo, teniendo en cuenta un enfoque socioeconómico de cada región debido a las variedades de cultivos que se dan en el sector rural, se recomienda un estudio mas detallado en donde tenga en cuenta el tipo de suelo, en concertación con las comunidades

4. HIDROGRAFÍA RURAL

Artículo 164. De La hidrografía rural. El sistema hídrico rural esta compuesto por las quebradas ubicadas en el suelo rural, incluyendo los afloramientos de corrientes naturales de agua

Los afluentes en los que se dividió el área rural del Municipio se relacionan en el siguiente cuadro

AFLUENTE	AREA (Km ²)	Longitud (Km)	CATEGORÍA
Río Negro	75 45	18	Sub Cuenca
Quebrada Chorrerón	17 55	17 51	Microcuenca
Quebrada Potrerana	17 51	8	Microcuenca
Quebrada Degrado	5 19	2	Microcuenca
Quebrada Chorrera	7 24	4 47	Microcuenca

Quebrada Ratona	5.78	4 87	Microcuencia
Quebrada Anaya	2 85	4 9	Microcuencia
Quebrada Nogala	9 83	3 87	Microcuencia
Quebrada Inahula	10 15	3 32	Microcuencia
Quebrada Centro	3 89	4 12	Microcuencia
Quebrada Mortiño	3 88	4 3	Microcuencia
Quebrada Hierba Buena	3 50	2 35	Microcuencia
Quebrada Hornito	1 88	1 75	Microcuencia
Quebrada Colorada	2 66	2 35	Microcuencia
Quebrada Loqueta	1 91	3 9	Microcuencia
Quebrada Guarnes	3 65	4 32	Microcuencia
Quebrada Palo Largo	3 85	4 47	Microcuencia
Quebrada El Hoyo	2 62	3 85	Microcuencia
Quebrada Tasajera	3 36	3 6	Microcuencia
Quebrada Seca	4 33	2 2	Microcuencia
Quebrada Guacamaya	3 15	3 7	Microcuencia
Quebrada Galeras	2 1	2 8	Microcuencia
Quebrada Sardinata	1 49	2 3	Microcuencia
Quebrada Lajitas	5 67	3 3	Microcuencia

5. EQUIPAMIENTO DEL SECTOR RURAL

Artículo 165. De Los equipamientos del sector rural. Los equipamientos del sector rural son espacios y construcciones destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios sociales de carácter formativo, cultural, deportivo y de bienestar

Artículo 166. De La política para la localización de equipamiento Plantear un conjunto de equipamientos en el sector rural minimizando los desplazamientos y promoviendo el desarrollo de sus veredas y corregimientos, atendiendo sus necesidades y respondiendo a los criterios de cobertura, evitando el desplazamiento y la migración hacia el sector urbano

Los equipamientos rurales por unidades de servicios Las unidades de servicios consolidaron los centros rurales integrales, los cuales podrían estar compuestos por Escuelas, Colegio de bachillerato, Polideportivos, Cancha múltiple, Inspección de policía, Salón comunal, Capillas y Centros de acopio

Artículo 167. De los Equipamientos Rurales por Unidades de Servicios. Las unidades de servicios rurales ubicadas en cada una de las unidades del Municipio de Molagavita (Unidades de Funcionamiento Espacial UFE) son los siguientes

UFE	EQUIPAMIENTO
Pumio	Inspección de policía, Escuela, Cooperativa, Establecimiento Comercial, Polideportivo, Telecom, Cementerio, Trapiche
Chicacuta	Inspección de policía, Escuela, Capilla, Establecimiento Comercial, Polideportivo, Puesto de Salud, Telecom, Cementerio
Alto de la Cabrera	Telecom, Escuela, Polideportivo, Salón Comunal, Establecimiento Comercial, Trapiche, Cooperativa
Laguna de Ochoas	Telecom, Escuela, Polideportivo, Establecimiento Comercial, Inspección de policía, Puesto de Salud, Salón Comunal, Capilla
Vega de Infantes	Cementerio, Escuela, Establecimiento Comercial
Potrero Grande	Escuela, Polideportivo, Salón Comunal, Establecimiento Comercial, Trapiche, Puesto de Salud
Junco	Capilla, Escuela, Polideportivo, Salón Comunal, Establecimiento Comercial, Trapiche, Telecom, Puesto de Salud
Potrero Rodríguez	Telecom, Escuela, Polideportivo, Salón Comunal, Establecimiento Comercial, Puesto de Salud
Centro	Telecom, Escuela, Polideportivo, Salón Comunal, Establecimiento Comercial, Puesto de Salud, Inspección de policía, Servicio Bancario, Capilla, Cementerio

6. CLASIFICACIÓN VIAL RURAL

Artículo 168. De la Comunicación vial rural. La buena comunicación vial rural permite la interconexión de los corregimientos y veredas entre sí. La función primordial desde el punto de vista vehicular es brindar accesibilidad.

Artículo 169. De la Jerarquía vial rural. Las vías en el sector rural se clasifican de acuerdo al alcance y a las posibilidades de conexión que presenta. Para la zona rural el sistema vial tendrá dos niveles de jerarquía, así:

- 1 Vías rurales primarias, Correspondiente a la vía Málaga – Km 22 – Bucaramanga
- 2 Vías rurales secundarias (Ver Plano Infraestructura Vial Rural)

Nº	Vías secundarias	LONGITUD VIA Km
1	ALTO MIRANDA - ALTO VENTANAS	4,5
2	MOLAGAVITA - Km 22	7,5
3	MOLAGAVITA - POTRERO GRANDE	21
4	MOLAGAVITA - ALTO DEL RAYO	16
5	ALTO DE LA CABRERA - CHICACUTA	12
6	LLANO DE MOLAGAVITA - CARRISAL	8
7	RAMAL A PURNIO CASERIO	2
8	RAMAL A LA CAPILLA	2
9	RAMAL A SABANA	1,2
10	RAMAL A VEGA DE INFANTES	1
11	RAMAL A HIGUERONES	1
12	RAMAL ARINCON	3,5
13	RAMAL A LAGUNITAS	1,2

Artículo 170. Sección mínima de vías. Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos de los componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el Municipio de Molagavita

Para las vías primarias:

- a Calzada mínima 6 00 metros
- b Cuneta – berma o andén según el caso 2 00 metros
- c Sección pública mínima 10.00 metros
- d Retro mínimo 15 00 metros a eje de vías

La superficie de rodadura deberá ser como mínimo, afirmada

Para las vías secundarias.

- a Calzada mínima 4 00 metros
- b Cuneta – berma o andén según el caso 1 50 metros
- c Sección pública mínima 7 00 metros
- d Retro mínimo 13 50 metros

7. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR RURAL.

Artículo 171. De las Disposiciones sobre servicios públicos. Se aplicarán todas las disposiciones contempladas sobre servicios públicos que sean pertinentes en el componente rural

Artículo 172. De las Disposiciones sobre desechos líquidos y sólidos. En el suelo rural se tendrá en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. En esta zona el tratamiento de aguas para consumo humano, los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos, y la disposición de desechos sólidos, tendrá carácter prioritario



La disposición de los desechos-líquidos. Del total del municipio 213 casas poseen alcantarillado, mientras que 262 usan tanques sépticos, el resto de las casas (1.402) tienen que usar otros sistemas

La disposición de los desechos sólidos En la zona rural, estos son degradados en las mismas fincas

Artículo 173. Tratamiento de las aguas residuales en el sector rural. Como requisito previo para aprobar cualquier tipo de desarrollo o actividad constructiva para usos residenciales, comerciales, de servicios industriales, se establece como acción prioritaria de saneamiento básico e hídrico, garantizar el tratamiento de todo tipo de agua residuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por la autoridad ambiental (CAS), para este fin se llevara a cabo un programa de mejoramiento de vivienda con énfasis en saneamiento básico rural

Artículo 174. Salud y Disposiciones sobre el déficit de la cobertura rural. Molagavita, sin ser un municipio donde se presta atención terciaria en salud, cuenta con una excelente infraestructura en el campo de la salud

La cobertura del centro de salud, es del 87% de la población, pudiendo implementar la utilización del espacio ya existente y no a la construcción de mas estructuras para atender al 13% de la población que no es atendida

Para hacer más efectiva la cobertura en el sistema, el municipio cuenta con 6 puestos de salud, en la zona rural y 1 en el centro casco urbano

INFRAESTRUCTURA	COBERTURA
Centro de Salud Casco Urbano	Centro, Pantano Grande, Llano de Molagavita, Sector Sabana, James, Lagunitas, Rincón, Alto de la Cabrera Mesetas, Toma de Agua parte alta y Hobo
Puesto de Salud el Pino	Potrero Grande
Puesto de Salud de Laguna de Ochoas	Naranjo, Vega de Infantes e Higuerones

Puesto de Salud del Km 20	Potrero Rodriguez
Puesto de Salud el Puerto	Pumio
Puesto de Salud de Chicacuta	Chicacuta, Guayabo y Rio Chico
Puesto de Salud del Junco	Caney

Artículo 175. Disposiciones sobre Agua: Actualmente los habitantes del área rural del Municipio de Molagavita, poseen servicio de agua, la cual No es potable y No esta regulado su abastecimiento, ni su calidad para lo cual se hace necesario la elaboración de estudios

Artículo 176. Disposiciones sobre el servicio eléctrico: La cobertura del servicio eléctrico en el área rural del Municipio de Molagavita es del 100%, a excepción de las viviendas desocupadas en las cuales el servicio a sido suspendido temporalmente Las comunidades rurales piden alumbrado público en todas las escuelas, salones comunales, canchas múltiples y puestos de salud, para lo cual el Municipio pedirá a la Electrificadora de Santander, realice los estudios de factibilidad técnico-económicos, correspondientes

Artículo 177. Disposiciones sobre telefonía rural: Se aspira a mejorar el servicio comunitario un punto telefónico en los sectores veredales, para lo cual el Municipio pedirá a la empresa Telecom, se realicen los estudios de factibilidad técnico-económicos correspondientes Los sectores que cuentan en la actualidad con servicio de telefonía son

NOMBRE DE LA INSTALACION	NIVEL DE SERVICIO DE SERVICIO		ACCESO
	NACIONAL	MUNICIPAL	
TELECOM CENTRO	NACIONAL	MUNICIPAL	BUENO
TELECOM Km 20	NACIONAL	LOCAL	BUENO
TELECOM EL JUNCO	NACIONAL	LOCAL	BUENO

TELECOM LAGUNA DE OCHOAS	NACIONAL	LOCAL	BUENO
TELECOM ALTO DE LA CABRERA	NACIONAL	LOCAL	BUENO
TELECOM CHICACUTA	NACIONAL	LOCAL	REGULAR
TELECOM PURNIO CASERIO	NACIONAL	LOCAL	REGULAR

8. NORMATIVIDAD DEL SECTOR RURAL

Artículo 178. De las Densidades habitacionales del sector rural. Los aprovechamientos en el suelo rural se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de valoración de los aspectos económicos del sector rural

Las densidades serán la resultante de la aplicación de los tamaños mínimos de lotes por unidad de vivienda que se establezcan en las áreas de intervención, presentando los mayores aprovechamientos en suelos que tengan contacto con el sector urbano y los menores en suelos de protección

Toda subdivisión o lote en suelo rural para el otorgamiento de su respectiva licencia (artículo 99 de la ley 388 de 1997) deberá ajustarse a la normativa vigente para su desarrollo, en especial al Decreto 1756 el 4 de Noviembre de 1999, emitido por la Corporación Autónoma Regional de Santander CAS

Artículo 179. De las Áreas mínimas de los lotes. Este parámetro busca controlar la subdivisión exagerada de los lotes con el fin de que no afecten los usos del suelo ni se aumente la densificación de las zonas rurales, así mismo la saturación de los acueductos y las soluciones al saneamiento de las aguas servidas

El área mínima de los lotes para desarrollo por parcelación, varía dependiendo de aspectos tales como la zonificación de los usos del suelo y el tipo de intervención posible. El área mínima será de 25 metros cuadrados con densidades de 20 habitantes por

hectárea y las normas que sobre el índice de ocupación y altura máxima, se determinará por la Administración Municipal

Artículo 180. De Las áreas mínimas de lotes en suelos En algunos casos será restringido el fraccionamiento de los predios y limitada su ocupación, así

- 1 Se considera prohibido la localización de vivienda campestre. Las construcciones que se autoricen en suelos de protección deben tener como propósito apoyar programas de investigación o visitas dirigidas. Para tal efecto se determinará previamente el tratamiento de los desechos, la disponibilidad de los servicios públicos y la destinación que tendrá la edificación
- 2 Todo desarrollo que se autorice debe proteger los bosques, las aguas existentes, el hábitat de la flora y la fauna local, debe garantizar la estabilidad de los suelos y la protección paisajística
- 3 Los predios que contemplen áreas construidas existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley 9 de 1989, se tolerara como uso establecido, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleve a la permanencia de la actividad en la zona

Artículo 181. Áreas mínimas de los predios para uso Agropecuario en suelo rural.

La subdivisión predial en suelo rural, diferente al suelo de protección y al suelo para Desarrollo por parcelación, estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar UAF, acorde con la actividad predominante, sea de explotación agropecuaria o forestal.

CAPÍTULO 1.

NORMAS PARA LAS PARCELACIONES EN ÁREAS RURALES.

Artículo 182. Del Objetivo: Se reglamentan las parcelaciones rurales con el objeto de controlar las subdivisiones de los predios productivos, conservar las formas de vida campestre y evitar la expansión de la construcción en altas densidades al exterior del perímetro urbano

Artículo 183. De los Tipos de parcelación en el suelo rural. En la clase de suelo rural se presentan tres tipos de parcelaciones dependiendo de la modalidad del suelo, así
Para las zonas rurales de producción, para las zonas rurales con modalidad de suelo de protección y para las áreas rurales con modalidad de suelo suburbano.

Artículo 184. De las Limitaciones de la parcelación en el suelo rural. Para las zonas rurales de producción se establece un área mínima concordante con el tamaño de la UAF (Unidad Agrícola Familiar) Para las áreas rurales con modalidad de suelo de protección no se permite subdivisión menor al doble del resultado de la UAF

Artículo 185. De las Licencias de parcelación. De conformidad con el decreto 1052 de 1998, toda parcelación o loteo en el sector rural, requiere de su respectiva licencia, la cual deberá ser tramitada ante la autoridad competente, para el caso de Molagavita es la Alcaldía Municipal

Artículo 186. De las Obligaciones de licencias de parcelación. No se podrá constituir escritura pública de loteo sin la observación de lo especificado anteriormente

En los casos que se detecten loteos sin licencia en el territorio del Municipio de Molagavita, la entidad competente iniciara el proceso de sanción determinado en las leyes de 388 1997 y 308 de 1996

CAPÍTULO 2.

PARCELACIONES RECREATIVAS EN ÁREAS RURALES

Artículo 187. Del Concepto. La parcelación recreativa es aquella dirigida a los sectores con uso del suelo rural sin desarrollar, orientado a ofrecer soluciones de vivienda recreativa, a mantener rangos bajos de densidad y preservar sus condiciones ambientales

Artículo 188. De las Actuaciones en parcelación recreativa. El desarrollo de predio en parcelación recreativa, se efectuará mediante las actuaciones de parcelación y construcción.

Artículo 189. De los Conjuntos abiertos en zonas de parcelación recreativa. Los predios en zonas de parcelación recreativa que se desarrollen como conjuntos abiertos no podrán ser cambiados a conjuntos cerrados una vez sean entregados a las obras de infraestructura y las cesiones correspondientes.

Artículo 190. De los Conjuntos cerrados en zonas de parcelación recreativa. Todo predio que se desarrollo por el sistema de conjunto cerrado en las zonas de parcelación recreativa, deberá proveer las cesiones públicas correspondiente al exterior del cerramiento del conjunto

Artículo 191. De las Actividades en zonas de parcelación recreativa. Para las zonas de parcelación recreativa se considera como actividad principal las dedicadas a viviendas de baja densidad

Artículo 192. De las Densidades en zonas de parcelación recreativas. Los predios que se desarrollen en zonas de parcelación recreativa, deberán plantear una densidad máxima determinada según su modalidad de 4 viviendas por hectárea

Artículo 193. De las Cesiones tipo A en las zonas de parcelación recreativa. Todo proyecto que se constituya en zonas de parcelación recreativa, deberá proveer áreas para zonas verdes y equipamiento comunal en un porcentaje equivalente al 10% del área neta urbanizable, de las cuales las tres cuartas partes estarán destinadas a zonas verdes y la restante en equipamiento comunal

Artículo 194. De las Cesiones tipo B en las zonas de parcelación recreativa. Todo proyecto que se desarrolle en zonas de parcelación recreativa, por el sistema de conjunto cerrado, deberá proveer áreas para la copropiedad equivalentes a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

Artículo 195. Otras cesiones públicas. Además de las cesiones especificadas en los articulos anteriores, todo proyecto según la topografía y configuración de lote, deberá plantear cesiones para rondas de ríos y quebradas, líneas de alta tensión, redes maestras de servicios, etc

Artículo 196. De las Normas generales de espacio rural para las zonas de parcelación recreativa. Todo proyecto diseñado en esta zona, deberá cumplir con los siguientes elementos de diseño del espacio urbano

- 1 Densidad por hectárea Máximo 20 habitantes
- 2 Densidad de construcción Máximo 1000 m² ocupados por hectárea
- 3 Cerramientos Solo se permiten Cerramientos en los desarrollos individuales dedicados a vivienda unifamiliar

Artículo 197. De los Usos en zonas de parcelación recreativa. Los usos principales compatibles, complementarios de las zonas de parcelación recreativas son los siguientes

- Usos principales Vivienda unifamiliar
- Usos compatibles y complementarios Comercio local y zonal, agrícola de recreación y turismo

Artículo 198. De las Normas constructivas de las zonas de parcelación recreativa. Todo proyecto que de desarrolle en zonas de parcelación recreativa, deberá regirse por las siguientes normas.

- Lote para construcción un área mínima de 25 metros cuadrados
- Altura Máxima dos pisos
- Aislamientos sobre predios vecinos Mínimo 5 metros por cualquiera de los costados
- Aislamientos sobre ríos y quebradas 30 metros a lado y lado y sobre afloramientos de agua 100 metros a la periferia

Artículo 199. De los Vertimientos de aguas residuales. Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales sobre las fuentes naturales, debiéndose prever un tratamiento ya sea por pozo séptico o planta de tratamiento de aguas residuales en función de la población servida

Artículo 200. Del Permiso de concesión de agua domestica y de riego. Para la captación y uso de aguas domesticas y para riego se requiere de la expedición del permiso de concesión por parte de la CAS, entidad que reglamentará los procedimientos y especificaciones requeridas para tales proyectos

Artículo 201. De las Normas sanitarias para el sistema de desagües en área de parcelación. La CAS en un término no mayor de doce meses estudiará y expedirá las normas sanitarias y ambientales para las áreas de parcelación Esta normatividad deberá prohibir los sistemas de alcantarillados combinados y establecerá las exigencias para cada unidad independiente y las requeridas para los desarrollados por el sistema de conjunto, incluyendo los sistemas de tratamiento si se requieren

9. LA GESTION RURAL

Artículo 202. De Los planes especiales rurales. Para el sector se definen planes para los siguientes atributos territoriales Plan para el mejoramiento de la calidad de vida y del desarrollo social y económico, y Plan Ambiental Rural, los cuales deben contemplar el equipamiento, el sistema de vías y transporte, los servicios públicos, el mejoramiento de vivienda rural y el medio ambiente

Artículo 203. Del plan para el mejoramiento de la calidad de vida y del desarrollo social y económico. Está orientado a mejorar la calidad de la vivienda y su entorno, así como el mejoramiento de la infraestructura social y de servicios, igualmente a mejorar las condiciones de mercadeo de los productos del sector rural y especialmente se trabajará en el tratamiento de aguas para el consumo humano Todo complementado con la red vial veredal

Artículo 204. Del plan ambiental rural. Esta orientado a promover el adecuado uso del suelo, a contener la expansión de las actividades urbanas sobre el sector rural y a preservar las condiciones de vida del sector rural Se promoverá la aplicación de tecnologías ambientalmente sostenibles, dando especial énfasis en la preservación de los bosques y zonas de protección del Municipio

10. ESPACIO PÚBLICO RURAL.

El espacio público en el ámbito rural del Municipio de Molagavita se encuentra conformado así

Elementos Naturales.

Artículo 205. Áreas para la Conservación del Sistema Orográfico: Dentro de estas encontramos el sistema montañoso conformado por el paso del Cañón del Chicamocha, considerado un potencial ecoturístico del Municipio, y el sistema de Páramo y bosque Altoandino del Cerro Santa Isabel, el cual es de uso exclusivo para protección

Artículo 206. Áreas para la conservación del sistema Hídrico: Se encuentran dentro de estas áreas los sectores de la Subcuenca del Río Negro y las Microcuencas de las Quebradas el Chorrerón, Potrerana, Degredo, Chorrera, Ratona, Anaya, Nogala, Inahula, Centro, Mortiño, Hierba Buena, Hornito, La Colorada, Loqueta, Guarines, Palo Largo, Hoyo, Tasajera, Seca, Guacamayas, Galeras, Sardinata y Lajitas las cuales son abastecedoras de acueductos urbano y veredales y que son de gran importancia para el Municipio, este sistema lo componen un aproximado de 60 afloramientos La cobertura que presenta el sistema hídrico es de baja a moderada para la zona rural del municipio de Molagavita, correspondiente a 124,13 Km² equivalente al 64,8% del total del territorio municipal

Artículo 207. Áreas de Especial Interés Ambiental: Comprende las áreas ubicadas por encima de los 3200 msnm, que corresponden a las áreas de Páramo y Bosque Altoandino sin descuidar aquellas áreas consolidadas como zonas boscosas dentro del territorio municipal (Ver mapa zonas boscosas)

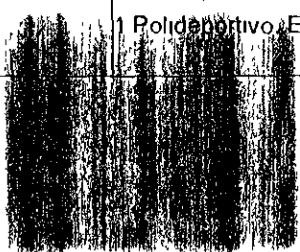
Elementos Artificiales o Construidos.

Artículo 208. Áreas integrantes de los Sistemas de Circulación Vehicular y Peatonal: Se encuentran dentro de estas áreas las vías primarias y las vías rurales secundarias distribuidas en sectores veredales del municipio

Artículo 209. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro: Se cuenta con 19 canchas múltiples localizadas en la zona rural, así:

Canchas múltiples del sector rural

VEREDAS	OBRAS DE RECREACION
CHICACUTA	1 Cancha Múltiple
PURNIO	1 C M En Purnio 1 C M En el Puerto 1 C M En Alto del Rayo
MESETAS	1 C M EN La Escuela
TOMA DE AGUA	1 C M En la Cabrera
CANEY	1 C M En el Junco 1 C M En el Hornito
POTRERO RODRIGUEZ	1 C M En el Km 20 1 C M En Sabana Larga
POTRERO GRANDE	1 C M
JAIMES	1 C M En el Salón Comunal
LAGUNITAS	1 C M En la Escuela
HIGUERONES	1 C M En la Escuela
CENTRO	1 Cancha de Fútbol En la Escuela 1 Polideportivo En el Parque 1 Polideportivo En la alcaldía



11. AMENAZAS Y VULNERABILIDAD EN EL SECTOR RURAL.

Artículo 210. Amenazas a Heladas: Las amenazas a heladas en el Municipio de Molagavita, pueden presentarse en las áreas comprendidas de los 2200 metros sobre el nivel del mar, ocasionando pérdida de cosechas y cultivos localizados en estas zonas

Artículo 211. Amenazas a Inundaciones. Las inundaciones ocurren cuando los aguaceros intensos o de larga duración sobrepasan la capacidad de retención de humedad del suelo y los cauces. Se presentan depresiones inundables, en la planicie aluvial, específicamente en las vegas de los ríos y en las terrazas bajas, cuando la cubierta vegetal original que regula el régimen hídrico ha desaparecido o se ha reducido drásticamente

Las inundaciones constituyen una amenaza cuando las áreas mencionadas se destinan para propósitos diferentes a los de protección, ocasionando pérdidas económicas o humanas

Las zonas más frágiles en el Municipio de Molagavita se encuentran situadas en las riberas del río Negro, desde su parte media hasta la baja, debido a que en este sector el caudal aportante de tributarios es considerable y la tipología del cauce no es muy marcada, con pendientes fuertemente marcadas y gran presencia de sinclinales

Durante época de invierno, en la vereda Chicacuta se presentan inundaciones causadas por el río Chicamocha y la quebrada Chorrerana, las cuales arrasan los cultivos de tabaco, plátano y yuca. Estas inundaciones no han causado daño directo a las viviendas ubicadas en las laderas del río. En las veredas El Guayabo y Vega de Infantes las inundaciones se presentan en las vegas del río Chicamocha y en el pasado estos desbordamientos afectaron varias viviendas

Artículo 212. Amenazas a deslizamientos. Son generados por la implementación de técnicas artesanales de extracción de material rocoso y mineral en zonas de alta pendiente. En el Alto de La carbonera se presenta fragilidad debida principalmente al

desarrollo de actividades relacionadas con la minería del carbón y por la intensa actividad tectónica de la zona

Artículo 213. Amenazas por fenómenos climáticos. Entre los que se encuentran las inundaciones y flujos terrosos de lodo. Las inundaciones y los flujos terrosos constituyen una amenaza que representa peligro potencial para los cultivos, los pastos y la población residente

Artículo 214. Amenazas por flujos. Los flujos terrosos ocurren a causa de los intensos aguaceros, los cuales ocasionan las crecientes de las quebradas, que al encontrar un material poco consolidado arrastran suelo, roca y barro, son comunes en las laderas de los cerros de áreas húmedas y corrientes rápidas. Este tipo de amenaza se presenta durante la época de invierno en los valles de las quebradas La Chorrera, Hierbabuena, El Hornito, El Naranjo y La Despensa como consecuencia de la fuerte pendiente del lecho de estas corrientes las cuales, al encontrar el macizo rocoso fracturado arrastran los fragmentos de roca y suelo

Artículo 215. Amenazas por degradación del suelo. Se pueden presentar dos tipos, por erosión y por remoción en masa

Amenaza por erosión: En las veredas El Caney, El Naranjo y Potrero Grande la erosión está asociada a la pendiente moderadamente escarpada del terreno y al alta productividad agrícola de la zona. En la parte alta de la vereda El Hobo se presenta una amenaza alta por erosión debido a diversos factores tales como la fuerte pendiente del terreno (50-75%) El pobre desarrollo de los suelos, el alto grado de fracturamiento y foliación de las rocas metamórficas y a las técnicas inadecuadas de agricultura. Si este proceso erosivo continúa de manera acelerada, la erosión del suelo puede llegar a desestabilizar el terreno y generar amenazas por remoción en masa, como en el caso de la finca Meneses en donde el intenso agrietamiento junto con la inestabilidad del terreno provocaron el desplome de la finca

En las partes altas del cañón del Chicamocha se presenta un avanzado estado de erosión el cual está representado por surcos y cárcavas

Amenaza por remoción en masa: Se distinguen flujos de suelo, reptación, desprendimientos y deslizamientos

Otros factores que inciden notablemente en la remoción del material pendiente abajo son la fuerte precipitación, la cual genera aumento del caudal de las corrientes y geodinámico del río Negro el cual va socavando su valle sobre el depósito cuaternario y lo va desestabilizando. A lo largo del valle del río Negro, en el sector comprendido entre las quebradas Los Anayas y la Loqueta se observan grietas y deslizamientos los cuales afectan el sector de pueblo viejo y la parte baja de la vereda Potrero Rodríguez

Cerca de las bases del puente sobre el río Negro se observó un grueso nivel de suelo orgánico. Este tipo de suelo no es capaz de soportar estructuras (debido a su composición) y no debe usarse como material de construcción debido a que reduce las características de capacidad de soporte del suelo, incrementa su compresibilidad y en algunas ocasiones puede contener gases tóxicos que se desprenden durante procesos de excavación. Actualmente, una creciente del río Negro causó la destrucción de las bases del puente sobre este río, dejando incomunicadas las veredas de Llano de Molagavita y Caney

En la vereda Lagunitas, sobre la margen derecha de la quebrada El Mortiño, se presenta una corona de deslizamiento de grandes dimensiones (80 m x 120m) sobre una ladera escarpada con pendientes entre 50% y 75%. En estas veredas también se han reportado agrietamientos en las fincas de Luis Antonio Rincón e Ismael Prada. Igualmente se han presentado pequeños deslizamientos a lo largo de las quebradas Sogamitas Agua Azul

En El Junco vereda El Caney, la mayoría de casas presentan agrietamientos, principalmente en los sectores de La Pampa y Llano de Soto

En la vereda Potrero Grande se presentan deslizamientos a lo largo de las quebradas Corral Falso y El Carral, agrietamientos en los sectores de Palo Largo y Laguna Negra y en las fincas de El Hato, Horizonte y Rodeo se han presentado grietas

En la vereda Toma de Agua, a lo largo de la quebrada El Degredo se presentan pequeños deslizamientos, principalmente por deforestación

Los flujos de escombros son el principal tipo de amenaza para las viviendas de la vereda de Chicacuta, en especial para la escuela y el Puesto de Salud. En este sector, se observa una relación directa entre flujos de escombros y los perfiles de meteorización poco profundos, en los cuales las fallas están relacionadas con cambios de esfuerzos y lixiviación

Artículo 216. Vulnerabilidad a sismicidad moderada: Pueden presentarse sismos de intensidades entre 1 y 6,5 en la escala de Richter, todo el territorio es vulnerable a estos efectos, y se presentaran posibles daños a edificaciones sin estructura

12. RIESGOS.

Artículo 217. Riesgo a inundaciones: Se pueden presentar en una franja entre 30 y 50 metros sobre, según datos históricos de torrencialidad del Cauce y demarcan su cota de inundación sobre un tiempo de retorno de 50 años, en estos valores, en márgenes del río Negro el riesgo se intensifica hacia la parte media y baja, en cuanto al río Chicamocha la zona de riesgo se extiende a lo largo del recorrido del mismo en límites con el Municipio

**TITULO V
GESTION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO.**

**SUBTITULO 1.
ACCIONES URBANISTICAS.**

**CAPÍTULO 1.
ACCIONES URBANISTICAS GENERALES**

Artículo 218. De la Definición de instrumentos de gestión. Son todos los medios que puede utilizar la administración municipal, según el caso, para realizar eficaz y eficientemente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento

territorial que le competen. Los instrumentos de gestión pueden ser de planeamiento urbanístico, de actuación urbanística o de financiamiento del ordenamiento territorial

Los instrumentos de gestión deberán contemplar los mecanismos que garanticen una equitativa distribución de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los afectados, según cada caso en particular

Artículo 219. De la Definición de instrumentos de planeamiento urbanístico. Son instrumentos de planeamiento urbanístico todas las acciones administrativas que contengan decisiones referidas al ordenamiento territorial del Municipio de Molagavita. El presente EOT es el instrumento básico del planeamiento del desarrollo territorial del Municipio de Molagavita. Son igualmente instrumentos de planeamiento en el Municipio, el programa de ejecución y los decretos del Alcalde mediante los cuales se desarrolle y se reglamente el EOT

También son instrumentos de planeamiento las licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionadas con ella.

Artículo 220. De las Actuaciones urbanísticas. Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano y rural, la urbanización y edificación de inmuebles. También son actuaciones urbanísticas, la realización de obras públicas específicas a cargo de entidades públicas o de particulares por delegación de aquellas, así no estén directamente ligadas a un proceso de urbanización o de edificación

Artículo 221. De las Clases de actuaciones urbanísticas. Son las acciones que tipifican y regulan los procesos de urbanización a través de las cuales se produce el espacio urbano construido de la ciudad. Estas son

Parcelación

Urbanización

Edificación de inmuebles

Artículo 222. De las Actuación urbanística de parcelación. Esta relacionada con las acciones de división y subdivisión de lotes de terreno edificados o sin edificar, así como la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que de dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen y deben cumplir con los rangos de índices de ocupación y habitabilidad estipulados en las fichas normativas y la Unidad Agrícola Familiar U A F.

Artículo 223. De la Actuación urbanística de urbanización. La relacionada con acciones de adecuación de terrenos sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de localizar posteriormente actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos a través de cesiones urbanísticas gratuitas (son formas de producción de espacio público que hacen parte del sistema de espacio público, su destinación será para la conformación de vías locales, equipamientos colectivos y espacio públicos secundario en general), las cuales serán definidas por las normas urbanísticas mediante estándares de urbanización. Además define las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos, y se realizara la división en áreas destinadas al uso privado

Todo Plan parcial que se proyecte desarrollar debe contemplar un mínimo de 15 metros cuadrados de espacio público por habitante como lo exige el decreto 1504 de 1998

Artículo 224. De la Actuación urbanística de edificación de inmuebles. Es la relacionada con las acciones encaminadas a la construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación de las edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos del suelo urbano permitidos. En esta actuación se definen las siguientes categorías para la expedición de licencias

Edificación predio a predio

Edificación con licencia colectiva.

Edificación con restricciones

Edificación restringida

Edificación sin fraccionamiento

Edificación para espacio público

Artículo 225. De la Edificación predio a predio. Aplica a los inmuebles que cumplan con el funcionamiento de los usos de suelo urbano para su construcción, se permite con licencia individual o predio a predio

Artículo 226. De la Edificación con licencia colectiva. Aplica a inmuebles en sectores del Municipio que cumplan con el funcionamiento del uso del suelo urbano permitiendo los incluidos en planes parciales o unidades de actuación urbanística, definidos en el EOT o aquellos que se den por iniciativa del sector público y privado, posterior a la aprobación de este

Artículo 227. De la Edificación con restricciones. Aplica a inmuebles que hacen parte del patrimonio histórico y aquellos que se incluyan una vez se haga el estudio de valoración estipulado en el CAPÍTULO de conservación del patrimonio, Tan solo permite modificaciones o adecuaciones para el funcionamiento del uso del suelo urbano permitido y reparaciones que no afecte su estado o valor original

Artículo 228. De la Edificación restringida. Aplica a inmuebles que hacen parte de ecosistemas ubicados en sector de importancia ambiental del Municipio, en el cual la autoridad ambiental define las características de las intervenciones edificables que cumplan con el funcionamiento del uso urbano permitido, o aquellos que se encuentran en zonas de riesgo que tan solo se permiten obras de estabilización y reparaciones hasta el momento en que se realice el traslado o reubicación de la población afectada

Artículo 229. Edificación sin fraccionamiento. Aplica a inmuebles en sectores del Municipio que cumplan con el funcionamiento del uso del suelo urbano y suburbano permitido, en los cuales no se admite la división y subdivisión del inmueble con el objeto de preservar la calidad de vida del entorno y el desarrollo social y cultural de sus habitantes y deben cumplir con los rangos de índices de ocupación y habitabilidad

Artículo 230. De la Edificación para espacio público. Aplica a inmuebles en sectores del Municipio que cumplen con el funcionamiento del uso del suelo urbano, suburbano y

de expansión urbana como parte integral del sistema del espacio público destinado a parques de cobertura local y zonal; incluye las zonas verdes y áreas libres

Artículo 231. De las Formas de ejecución de las actuaciones urbanísticas. Las actuaciones urbanísticas así como los proyectos, programas u obras de urbanismo o de edificación correspondientes podrán ser desarrolladas por los propietarios individuales de manera aislada, las personas jurídicas resultantes de la asociación voluntaria de los propietarios de los inmuebles que conformen la zona objeto de la actuación o mediante esquemas de gestión asociada, conforme a lo previsto en el CAPÍTULO 5 artículo 36 de la ley 388 de 1997

Artículo 232. De La naturaleza de las actuaciones urbanísticas. Podrán ser privadas, públicas o mixtas

Artículo 233. De La naturaleza de las actuaciones urbanísticas privadas. Serán privadas las actuaciones urbanísticas aisladas que desarrollen los propietarios individuales de los respectivos predios conforme a las reglamentaciones urbanísticas y a las respectivas licencias

Artículo 234. De La naturaleza de las actuaciones urbanísticas públicas. Serán públicas las actuaciones que sean desarrolladas directamente por las entidades públicas del orden municipal dentro de la órbita de sus respectivas competencias o por cualquier entidad administrativa del segundo grado del orden municipal que se cree y organice con el objeto específico de desarrollar la respectiva actuación

Artículo 235. De La naturaleza de las actuaciones urbanísticas mixtas. Serán mixtas todas las actuaciones que se desarrollen por persona jurídica o mediante cualquier otro esquema legalmente admisible de asociación voluntaria u obligatoria, en el cual participen uno o más particulares y una o más entidades públicas del orden municipal

Artículo 236. De la Participación del Municipio en entidades mixtas para la ejecución de actuaciones urbanísticas En desarrollo de la facultad prevista en el inciso 4 del artículo 36 de la ley 388 de 1997, el Municipio podrá crear entidades públicas

o participar en la creación de entidades mixtas, con el fin de ejecutar programas, proyectos u obras que deban realizar por razón de las actuaciones urbanísticas previstas en este EOT o en los instrumentos que lo desarrollen. En desarrollo de la facultad prevista en el inciso 5 del artículo 36 de la ley 388 de 1997, el Municipio podrá celebrar contratos de fiducia mercantil sujetos a las reglas previstas en los artículos 1226 y siguientes del código de comercio tanto para la ejecución de proyectos urbanísticos como para la realización de programas de vivienda de interés social, sin las limitaciones y restricciones de que trata el numeral 5º, del artículo 32 de la ley 80 de 1993, y siempre que las actuaciones respectivas se ajusten al presente EOT y a los instrumentos que lo desarrollen.

También podrá participar el Municipio en la gestión asociada de proyectos urbanísticos o de programas de vivienda de interés social mediante la celebración de cuentas en participación, consorcios o mediante cualquier otra modalidad contractual legalmente válida en Colombia, siempre y cuando se adopten mecanismos que proporcionen la debida protección a los intereses patrimoniales de la entidad pública interviniente.

**SUB CAPÍTULO 2.
PLANES PARCIALES**

Artículo 237. De la Definición. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente EOT para las áreas del suelo urbano, para la totalidad de las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana, para algunos sectores del suelo rural y para todas las áreas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, así como para los macroproyectos y para las operaciones urbanísticas especiales para las cuales así se disponga explícitamente en el EOT del Municipio de Molagavita.

El plan parcial es un instrumento especial que permite sujetar el desarrollo de áreas considerables del suelo del Municipio a las mismas normas urbanísticas específicas y en la medida de lo posible a una gestión unificada, con el fin de garantizar el mejor aprovechamiento del mismo y la dotación completa de servicios públicos básicos y de los elementos de equipamiento colectivo.

Artículo 238. De la Adopción de los planes parciales. La adopción del Plan Parcial mediante decreto expedido por el Alcalde es una condición necesaria para poder iniciar la ejecución de la actuación urbanística respectiva conforme a las disposiciones de carácter procedimental que a continuación se establecen

La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan etapa preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación

Artículo 239. De la Autoría del Plan parcial. El proyecto del Plan Parcial puede ser elaborado tanto por el Municipio de Molagavita, como por las comunidades o por los particulares interesados de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 27 de la ley 388 de 1997 y el artículo 11 del decreto reglamentario 1507 del 4 de agosto de 1998

Para efectos de la aplicación de esta norma, se presumirá el interés en cabeza del particular, grupo de particulares o comunidad que presente a consideración de la Administración Municipal el proyecto del Plan Parcial para su estudio y aprobación Esta presunción no admitirá prueba en contrario

Artículo 240. De los Tipos de plan parcial. Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada

Planes Parciales de conservación, que tendrá como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros

Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo En estos casos, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras,

equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona

Planes parciales de mejoramiento integral, para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros

Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados

Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano y de expansión urbana

Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que lo requieran

SUB CAPÍTULO 3.

PLANES PARCIALES URBANOS, EN EL TERRITORIO MOLAGAVITENSE.

Para el casco urbano del Municipio de Molagavita se determinaron 5 clases de planes parciales, a saber

Artículo 241. Plan parcial de conservación ambiental: Los cuales tendrán como objetivo la recuperación y conservación de los sectores urbanos de características ambientales

Artículo 242. Planes parciales de desarrollo y mejoramiento del espacio público: Comprende las áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano, No han sido urbanizadas

Artículo 243. Planes parciales de desarrollo industrial: Comprende las áreas aledañas a la zona industrial, y cuyo desarrollo futuro es exclusivamente de carácter industrial

Artículo 244. Planes parciales de mejoramiento del espacio público: Comprende las áreas que requieren el mejoramiento del espacio público

Artículo 245. Planes parciales de renovación o redesarrollo: Comprende sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales en el uso de la tierra y/o de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo

Artículo 246. Del Contenido de un Plan Parcial. Para la radicación de un proyecto del Plan Parcial por particulares o comunidades organizadas ante la Oficina Asesora Municipal deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

- 1 Carta de presentación de proyecto de Plan Parcial
- 2 Propuesta de delimitación del área objeto de la actuación urbanística
- 3 Los objetivos del Plan Parcial
- 4 Directrices urbanísticas
- 5 Las normas urbanísticas específicas para la operación urbanística o para la Unidad de Actuación
- 6 Propuesta de estímulos a los propietarios e inversionistas
- 7 El diseño urbanístico
- 8 La adopción de los instrumentos de manejo del suelo
- 9 El proyecto de la liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar a favor del Municipio y los mecanismos para realizar y asegurar el pago de la misma
- 10 Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios
- 11 El procedimiento de gestión y la estrategia institucional para el desarrollo de la unidad de actuación y para la ejecución del proyecto respectivo
- 12 Programa de ejecución de obras de urbanismo
- 13 Proyección financiera
- 14 Constitución y reglamento de la Junta de Propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística
- 15 Memoria justificativa del Plan Parcial

Artículo 247. De la Carta de presentación de proyecto de Plan Parcial. La carta de presentación del proyecto deberá contener por lo menos lo siguiente

- 1 La información requerida para su plena identificación

- 2 El tipo del suelo en el cual se encuentre localizado el terreno objeto de la proyectada actuación según la clasificación en el componente General del presente Esquema de Ordenamiento
- 3 El área, expresada en metros cuadrados, del terreno objeto de la proyectada actuación
- 4 El nombre, identificación y datos de localización del topógrafo responsable del levantamiento de la zona objeto del plan parcial
- 5 La relación de inmuebles que integran el área objeto del Plan Parcial con la denominación, el área, el nombre de los propietarios según el folio de matrícula inmobiliaria
- 6 El tipo de actuación según se trate de urbanización o de edificación
- 7 La forma como se desea ejecutar la actuación según si se trate de un macroproyecto, de una unidad de actuación urbanística o de una operación urbana específica

Artículo 248. Del Proyecto de delimitación del área objeto de la actuación urbanística. El proyecto de Plan Parcial deberá incluir un levantamiento topográfico del área objeto de la actuación urbanística, a escala 1 500 elaborado y firmado por un topógrafo profesional, georreferenciado al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC

Con el plano de levantamiento, de igual manera el proyecto del Plan parcial deberá contener una descripción literal de la zona por su cabida total expresada en metros cuadrados y linderos georeferenciados con coordenadas del IGAC

Para aquellas actuaciones que de conformidad con lo establecido en este Plan de Ordenamiento o en el respectivo Plan Parcial, deba ser desarrolladas a través Unidades de Actuación Urbanísticas, además del levantamiento y de la descripción de la zona, el proyecto deberá incluir una relación de los inmuebles que conforme el área objeto de la actuación por su denominación, nomenclatura urbana si la hubiere, área real y cabida según títulos, expresadas ambas en metros cuadrados, y por el número de matrícula inmobiliaria .

En este caso también se deberá adjuntar un certificado de matrícula inmobiliaria o de libertad y tradición e cada uno de los inmuebles individualmente considerados que hagan parte de la zona objeto de la reglamentación expedidos dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la radicación del Proyecto de plan Parcial y un registro topográfico de cada uno de los inmuebles incluidos en la relación, siendo entendido que la sumatoria de las áreas de los registros individuales deberá coincidir exactamente con la del levantamiento de la zona a que atrás se hizo referencia

Si en la zona objeto de la actuación existieren edificaciones de mas de un piso, sujetas a régimen de propiedad horizontal o cualquier otra forma de propiedad compartida o copropiedad, el levantamiento individual solo deberá realizarse respecto del predio sobre el cual estén construidas dichas edificaciones

Artículo 249. De los Objetivos del Plan Parcial. El Plan Parcial deberá incluir una descripción de los objetivos de tipo urbanístico que justifiquen su aprobación y adopción

Artículo 250. De las Directrices urbanísticas. El Proyecto de Plan Parcial debe incluir las directrices urbanísticas específicas que orientan la respectiva actuación o la operación en los siguientes aspectos

Aprovechamiento de los inmuebles que integran el área objeto de la operación o del globo resultante de la integración o el reajuste en caso de unidades de actuación

Suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión y el mejoramiento integral o las actuaciones de renovación consideradas

Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación o actuación y sus prioridades de desarrollo.

Artículo 251. De las Normas urbanísticas específicas para la operación urbanística o para la unidad de Actuación. Dentro de estas normas, deben estar definidas las reglamentaciones relativas a usos específicos del suelo, intensidades o índices de ocupación, intensidades o índices de construcción, retiros, aislamientos, empates, alturas, etc

Artículo 252. De los Estímulos a los propietarios e inversionistas del Plan Parcial.

La definición o señalamiento de los mecanismos de estímulo a los propietarios e inversionistas estarán centrados en facilitar los procesos de concertación, integración, inmobiliaria o reajuste de tierras, u otros acuerdos, para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios

Artículo 253. Del Diseño urbanístico del plan Parcial.

Se presentara al nivel de anteproyecto para el área objeto de la operación o de la Unidad de Actuación respectiva. Dicho diseño debe contener como mínimo la definición del trazado y características tanto de las áreas útiles proyectadas como el espacio público y las vías (especialmente en el caso de las unidades de actuación), de la red vial secundaria, de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial. El diseño deberá tener en cuenta los sistemas estructurantes definidos en el presente EOT que pudieran estar afectando la zona objeto de intervención urbanística

El diseño urbanístico debe contemplar la definición de las tipologías de las edificaciones, el proyecto de la delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las áreas útiles, la ocupación máxima y áreas construibles según cada uso específico, volumetrías, capacidad y localización de parqueos, etc. Todo de conformidad con el contenido de las normas urbanísticas de carácter específico que se plantean en el mismo proyecto de Plan Parcial

Artículo 254. De la Adopción de los instrumentos de manejo del suelo. Para tal efecto se adjuntara el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, según el caso, o la explicación de la operación por el sistema de cooperación entre partícipes, según los criterios y las normas de carácter procedimental que se establecen en este Esquema de Ordenamiento Territorial

Tratándose de Unidades de Actuación Urbanística. La autorización de la cooperación entre partícipes o de cualquier otro mecanismo que no implique englobe de los inmuebles

integrantes del área objeto de la intervención, el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria según el caso, estará condicionada a que con el Proyecto de Plan Parcial cumpla con las dos condiciones que se establecen a continuación.

- 1 Que el diseño urbanístico contemple una división predial cuyos elementos de espacio público puedan coincidir con los límites de los predios individuales de los propietarios participantes en la actuación sin que se sacrifique la armonía del proyecto integralmente concebido, ni el cumplimiento de las normas urbanísticas, ni la seguridad acerca de las cesiones a favor del Municipio, ni la articulación armónica del área objeto de la operación o de la actuación con las zonas contiguas a ella
- 2 Que contenga un acuerdo suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable, que garantice la distribución equitativa entre ellos las cargas y beneficios derivados de la operación o de la actuación urbanística específica

SUB CAPÍTULO 4.

PLUSVALÍA EN EL PLAN PARCIAL

Artículo 255. De la Plusvalía en el Plan Parcial. El proyecto de Plan Parcial deberá incluir la liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar a favor del Municipio y los mecanismos para realizar y asegurar el pago de la misma, todo de conformidad con las normas previstas en el acuerdo de carácter general mediante el cual el consejo del Municipio de Molagavita regule su aplicación según lo dispuesto en el CAPÍTULO noveno (IX) de la ley 388 de 1997, el cual se da a conocer a continuación

TOMADO DE LA LEY 388 DE MAYO / 97

CAPÍTULO IX

PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

Artículo 73. Noción. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 42 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan

derecho a las entidades publicas a participar en las plusvalias resultantes de dichas acciones Esta participacion se destinara a la defensa y fomento del interes comun a traves de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, asi como al mejoramiento del espacio público, y en general, de la calidad urbanistica del territorio municipal o distrital

Los Concejos Municipales y Distritales estableceran mediante acuerdo de caracter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios

Artículo 74. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participacion en la plusvalia de que trata el articulo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanisticas segun lo establecido en el articulo 8° (**Artículo 8°. Acción urbanística**). La función publica del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la accion urbanistica de las entidades Distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervencion en los usos del suelo Son acciones urbanisticas, entre otras

Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansion urbana

Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposicion y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos, y los equipamientos de servicio de interes publico y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos

Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las sesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanisticas

Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas

Determinar las zonas no urbanizables que presente riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda

Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley

Calificar y localizar terreno para la construcción de viviendas de interes social

Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria

Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos publicos, directamente por la entidad publica o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes

Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley

Localizar las areas criticas de recuperación y control para la prevencion de desastres, asi como las áreas con fines de conservacion y recuperación paisajistica

Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del Municipio, de comun acuerdo con la Corporación Autónoma Regional de la respectiva jurisdicción, para su proteccion y manejo adecuados

Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas

Todas las demás que fueren conducentes con los objetivos del Ordenamiento del Territorio

Parágrafo 1. Las acciones urbanísticas aqui previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen (en los términos previstos en la presente ley) y que autorizan especificamente ya sea a destinar el inmueble a un uso mas rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que

se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

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.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los o instrumentos que le desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere el caso.

Parágrafo 2. Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional.

Artículo 75. Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

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

Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado.

de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Artículo 76. Efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas, homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto a la base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 77. Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual, multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 78. Área objeto de la participación en la plusvalía. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 79. Monto de la participación. Los Consejos Municipales o Distritales, por iniciativa del Alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Parágrafo 1. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos

precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar

Parágrafo 2. En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al Municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, 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

Artículo 80. Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o Instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta ley

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la Entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado

Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo

Artículo 81. Liquidación del efecto de plusvalía. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde municipal o

distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Municipal o Distrital

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificar a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periodicos de amplia circulación en el Municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el código Contencioso Administrativo

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez se firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente

Parágrafo. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular, disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones Distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas, homogéneas beneficiarias

Artículo 82. Revisión de la estimación del efecto de plusvalía Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo

de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el código Contencioso Administrativo.

Artículo 83 Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía, solo será exigible en el momento en que se presenta para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1 Solicitud de la licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta ley.
- 2 Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- 3 Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
- 4 Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos en que se establece en el artículo 88, y siguientes de la presente ley.

Parágrafo 1 En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adiciones objeto de licencia correspondiente.

Parágrafo 2. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra

cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso

Artículo 84 Formas de pago de la participación. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas

- 1 En dinero efectivo
- 2 Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto Esta forma, solo sera procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administracion tendrá en cuenta el avalúo que se hará practicar por expertos contratados para tal efecto

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros

- 3 El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes
- 4 Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor 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, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas

6 Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada

Artículo 85. *Destinación de los recursos provenientes de la participación.* El producto de la participación en la plusvalía a favor de los Municipios y distritos se destinará a los siguientes fines

Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social

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

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

Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general

Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística

Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana

Parágrafo. El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación de las plusvalías

Artículo 86. Independencia respecto de otros gravámenes. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de esta ley, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras

Parágrafo: En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la presente ley, no se podrá tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento estos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere el caso

Artículo 87. Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas. Cuando se ejecuten obras públicas en el plan de ordenamiento territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades Distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo Municipio, distrito o área metropolitana, conforme a las siguientes reglas

- 1 El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite al costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluida las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar de conformidad con lo previsto en la presente ley
- 2 En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la presente ley

- 3 La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 83 de la presente ley
- 4 Se aplicaran las formas de pago reguladas en el artículo 84 de la presente ley

Parágrafo. Además de los Municipios y distritos, las áreas metropolitanas podran participar en la plusvalia que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes de desarrollo metropolitano, aplicándose en lo pertinente lo señalado en este CAPÍTULO, sobre tasas de participación, liquidacion y cobro de la participación

Artículo 88. *Derechos adicionales de construcción y desarrollo.* Las administraciones municipales y Distritales, previa autorizacion del Concejo Municipal o Distrital, a iniciativa del alcalde, podran emitir y colocar en el mercado titulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de esta ley, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participacion municipal o distrital en la plusvalia generada

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinacion a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generado correspondiente

Artículo 89. *Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo* Los titulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construccion y desarrollo, seran transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetaran a las normas previstas para los titulos valores, y su emision y circulacion estaran sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores

A efectos de darles conveniente utilizacion para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los titulos seran representativos en el momento de la emision de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del titulo y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias debera estar claramente

incorporada en el contenido del titulo junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias A la unidad de equivalencia se le denominara Derecho Adicional Basico

Artículo 90. Exigibilidad y pago de los derechos adicionales Los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial, a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causaran a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva

Para la liquidación del efecto plusvalía a cargo de cada uno de los inmuebles que integren el área objeto del Plan Parcial, en el proyecto correspondiente se deberá especificar y delimitar claramente, las zonas y subzonas beneficiarias de una o más acciones urbanísticas contenidas en este mismo plan

Las áreas generadoras de plusvalía en el Municipio de Molagavita serán demarcadas por la Administración Municipal, previo estudio y aprobación por parte del consejo Municipal

Artículo 256. De Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios. El proyecto de Plan Parcial deberá contener la descripción detallada de los mecanismos mediante los cuales se busque y se garantice una equitativa distribución entre los afectados de las cargas y de los beneficios derivados de la acción urbanística o del conjunto de acciones contempladas en dicho plan Para efectos de la aprobación del Plan Parcial, se entenderá que existe la suficiente garantía de equidad en esa distribución, siempre que incluya un acuerdo sobre la forma como se asumirán las cargas y los beneficios inherentes a toda la actuación, suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable

Artículo 257. De los Procedimientos de gestión para el desarrollo de la Unidad de Actuación y para la ejecución del proyecto respectivo El proyecto de plan parcial deberá incluir una descripción general de los mecanismos y estrategias previstas para el

desarrollo de la unidad de Actuación el organigrama de la entidad gestora y la distribución de funciones y responsabilidades, los tiempos o fases dentro de los cuales deberá intervenir los diversos tipos de profesionales, los mecanismos de coordinación interinstitucional propuestos, etc

Artículo 258. Del Programa de ejecución de obras de urbanismo. El proyecto de Plan Parcial deberá incluir una programación general de obras de urbanismo que comprenda las diferentes etapas o fases de ejecución y que sea consistente con la proyección financiera

Artículo 259. De la Proyección financiera. El plan parcial deberá contener la proyección financiera de la ejecución de las obras de urbanismo, en armonía con los demás documentos del plan

Artículo 260. De la Constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística. Si no se expresa nada sobre el particular en el proyecto de Plan Parcial, las relaciones entre los propietarios de los inmuebles localizados dentro de la zona objeto de la intervención y la forma de tomar las decisiones respectivas se sujetará de manera supletiva por las normas previstas para las Asambleas Generales o Juntas de Socios de sociedades comerciales, en las normas mercantiles, en cuanto no pugnan con su propia naturaleza

Artículo 261. De la Memoria justificativa del Plan Parcial, de las condiciones de partida y los criterios generales de diseño. La oficina Asesora de la Administración Municipal, mediante resolución de carácter general, podrá condicionar la tramitación de los planes parciales que se le formulen para su estudio y aprobación, a que la información completa o partes determinadas de ella, le sea entregada también en medio magnético y con las especificaciones que puedan ajustarse a su propio sistema

Artículo 262. De la Formulación del proyecto de Plan parcial. El proyecto completo del Plan Parcial, elaborado con base en las directrices y parámetros que se fijan en el presente plan de ordenamiento, se radicará ante la administración municipal, entidad que

tendrá a su cargo la responsabilidad de coordinar, a partir de ese momento, todos los trámites de estudio, información pública y consultas del proyecto hasta su aprobación

Artículo 263. De los Planes parciales de origen oficial. Los proyectos de planes parciales que elabore la administración municipal deberán contener como mínimo los documentos relacionados en este acuerdo, salvo en cuanto a la carta de presentación. En estos casos dicha carta será sustituida por una resolución mediante el cual la administración municipal decida formular el Plan Parcial y ordene iniciar los trámites respectivos de información pública y consultas conforme al procedimiento siguiente

Artículo 264. Del Estudio de viabilidad. Se presumirá la viabilidad de los planes parciales de origen oficial a partir del momento en que quede en firme la resolución a que se hizo referencia anteriormente. Los proyectos de planes parciales elaborados por particulares, una vez radicados ante la administración municipal se someterán a los estudios y análisis tendientes a determinar la viabilidad del plan. La administración municipal deberá enviar oportunamente a las dependencias del Municipio a todas las entidades descentralizadas con competencia para conocer de cada uno de los temas planteados en el proyecto de plan parcial y a las empresas de servicios públicos, comprometidas en la propuesta, la información completa que les permita, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del proyecto, emitir sus conceptos individuales escritos dirigidos a la administración municipal sobre la viabilidad de las actuaciones urbanísticas respectivas

Una vez recibidos todos los conceptos y a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento expresada en el inciso anterior la administración municipal llevará el proyecto de plan parcial y los conceptos individuales de las entidades descentralizadas, dependencias del Municipio y empresas de servicios públicos al Comité Municipal de seguimiento urbanístico a fin de unificar y determinar los criterios que le permitan a la administración municipal adoptar una posición determinada sobre la viabilidad de proyecto de plan parcial. Con base en las conclusiones y recomendaciones, del comité municipal de seguimiento urbanístico, la administración municipal expedirá una resolución referida exclusivamente al proyecto del Plan Parcial en la que se adopte una de las siguientes decisiones.

Declararlo viable y ordenar que se continúen los tramites tendientes a la aprobación del mismo

Declararlo no viable, en cuyo caso deberá motivar su determinación, con base en por lo menos una de las causales que para el efecto se establecen en este documento

Devolverlo a los interesados para que, dentro del término que se establezca en la misma resolución y máximo dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual ese acto administrativo quede en firme, se hagan los ajustes o las modificaciones necesarias para que sea procedente la declaratoria de viabilidad del proyecto del Plan Parcial. Si vencido el término para ajustes o modificaciones los particulares no hubieren radicado los documentos mediante los cuales se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas, se entenderá declarado como no viable el proyecto del Plan Parcial, sin necesidad de expedición de un nuevo acto administrativo

La notificación de la resolución de viabilidad del proyecto del plan parcial deberá efectuarse de conformidad con lo establecido en el código contencioso administrativo

Artículo 265. De las Condiciones generales para la declaratoria de viabilidad. Para que un proyecto de plan parcial sea declarado como viable por la Administración Municipal, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones

1. El proyecto de Plan Parcial debe ajustarse a la forma de presentación, términos y condiciones, que se establezcan en el respectivo reglamento y deberá contener por lo menos, toda la información y documentación relacionada en el presente documento
2. Tanto la información que se incluya por los interesados al diligenciar los formularios respectivos como la que contenga todos y cada uno de los documentos que conformen su contenido, debe ser completa y ajustarse a la realidad. La inexactitud en la información que se suministre o la falsedad de cualquiera de los documentos podrá dar lugar a la declaratoria de no – viabilidad del proyecto de plan parcial, o a su revocatoria, según el caso, sin perjuicio de las acciones penales a que pueda haber lugar
3. Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que según el tipo de plan parcial y la naturaleza de la

actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar establezca el presente EOT.

- 4 Los objetivos del Plan Parcial así como las directrices urbanísticas del mismo, teniendo en cuenta la localización y el área de la zona objeto de intervención y la naturaleza de esta última, no deben estar en contradicción con las previsiones del presente Esquema de Ordenamiento Territorial
- 5 Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o que regule la operación urbanística según el caso, deberán estar ajustadas a las normas de carácter estructural y general contenidos en este EOT
- 6 El diseño urbanístico en el ámbito de anteproyecto, para el área objeto de operación o de la Unidad de Actuación respectiva debe respetar y tener en cuenta los sistemas estructurantes definidos en el presente EOT que pudiere afectar la zona objeto de intervención urbanística propuesta. El diseño también deberá ajustarse a las normas urbanísticas estructurales y generales del presente EOT así como a las específicas que se contemplen en el propio proyecto de plan Parcial. Si la zona objeto de la intervención propuesta ya tuviera espacio o áreas destinadas legalmente al uso público, el diseño urbanístico debe respetar dichas áreas y su destinación.
- 7. A menos que el Municipio en ejercicio de la función pública que le compete, este en condiciones de comprometerse a ejecutar las obras de urbanismo primario de la municipalidad, de las cuales puede depender la viabilidad de la actuación propuesta en el proyecto de Plan parcial respectivo, o al menos a darle en su ejecución la prioridad necesaria para que a su vez la ejecución pueda ajustarse a la programación de las obras de urbanismo secundario respectivas, debe estar garantizada la adecuada conexión de la zona objeto de la intervención propuesta tanto a las vías del sistema vial de la municipalidad como a las redes matrices de servicios públicos de energía eléctrica, de acueducto y alcantarillado, de teléfonos y de gas
- 8 Igualmente debe prever las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción o instalación de estos últimos, necesarios para que la ejecución de la actuación urbanística o de la operación urbana según el caso, genere una zona urbanísticamente autosuficiente según las exigencias o los parámetros que para cada tipo de plan parcial o según la localización o la naturaleza de la intervención se exija en las normas respectivas.

- 9 El proyecto de ajuste de tierras o de integración inmobiliaria si hubiere lugar a él, debe ajustarse a los requisitos de forma y de fondo que se establezcan en el presente documento
- 10 Tratándose de unidades de actuación urbanística se autorizara como mecanismos para la gestión asociada la cooperación entre partícipes o cualquier otro que no implique él englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención, siempre que el proyecto del Plan Parcial incluya el convenio a que se refiere la adopción de los instrumentos de manejo de suelo
- 11 La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del Municipio en el proyecto de Plan Parcial y la forma de causación y pago que allí se proponga debe ajustarse a las normas de la ley 388 de 1997 y demás disposiciones concordantes, a las que se establezcan el acuerdo de carácter general mediante el cual se adopte para el Municipio de Molagavita su estatuto de participación en plusvalía y a las del presente EOT
- 12 El programa de ejecución de obras de urbanismo secundario debe estar en armonía con la proyección financiera del proyecto Los esquemas de gestión y la estrategia institucional previstos en el proyecto del Plan Parcial para el desarrollo de la unidad de actuación y para la ejecución del proyecto respectivo deben ser jurídicamente viables
- 13 Las normas sobre la constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística debe permitir la participación de todos ellos en los procesos de toma de decisiones

Artículo 266. De la Concertación del proyecto de Plan Parcial por la autoridad ambiental. En caso de requerirse por expresa disposición legal de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la ley 388 de 1997, en el artículo 16 del decreto 1507 de 1998 y en los numerales 19 y 20 del artículo 8 del decreto 1753 de 1994, la administración municipal enviará una copia completa del proyecto del Plan Parcial a la autoridad ambiental competente según cada caso en particular para iniciar con ella, a partir de tal momento el proceso de concertación a que atrás se hizo referencia

El Municipio y la autoridad ambiental dispondrán de ocho (8) días hábiles para realizar el proceso de concertación a que atrás se hizo referencia, vencidos los cuales se entenderá concertado y aprobado en esa instancia del proyecto de plan parcial

Artículo 267. De la Revisión por parte del consejo consultivo de ordenamiento.

Vencido el término de que trata el artículo anterior o estando en firme la resolución que determine que dicha concertación no se requiere conforme a los criterios expuestos en los artículos anteriores, la administración municipal someterá el proyecto de plan parcial a consideración del consejo consultivo de ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes. Las observaciones o recomendaciones del consejo consultivo de ordenamiento no serán de obligatoria observancia por parte de administración municipal.

Artículo 268. De la Información pública. Aprobado el plan parcial por la autoridad ambiental competente o estando en firme la resolución que determine que dicha aprobación no se requiere, la administración municipal mediante una convocatoria pública, invitará a los propietarios de inmuebles localizados dentro del área objeto del plan parcial y a sus respectivos vecinos, para poner a disposición de ellos el proyecto completo de plan parcial y para que dentro del mismo término establecido para la revisión del proyecto de plan parcial por parte del consejo consultivo de ordenamiento a que se hizo referencia anteriormente, expresen sus recomendaciones y observaciones.

Para los efectos de aplicación de estas normas se entenderá como propietario quien acredite el derecho real de propiedad con su respectivo certificado de libertad y tradición expedido con una anticipación no mayor a los treinta (30) días calendario anterior a la fecha de la convocatoria. Serán "vecinos" para los mismos efectos, quienes acrediten por el mismo medio, la propiedad de inmuebles de dominio privado que colinden con cualquiera de los inmuebles que integran el contorno del área objeto de la intervención.

Artículo 269. Del Trámite de observaciones y recomendaciones. Vencido el término, la Administración Municipal iniciará y adelantará los estudios y análisis de los conceptos, observaciones y recomendaciones que haya recibido tanto del consejo consultivo de ordenamiento, como de los propietarios y vecinos de la zona objeto de intervención.

El término dentro del cual la administración municipal adelantará dichos estudios dependerá de la complejidad de las observaciones y recomendaciones que se formulen al

proyecto de plan parcial pero, en ningún caso, sobrepasará los treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de vencimiento del término previsto en el presente documento

Si para el estudio de algunos de uno o más de los temas debe intervenir otra dependencia de la administración municipal, alguna de sus entidades descentralizadas o una empresa de servicios públicos, la tarea se le asignará a la dependencia, entidad o empresa responsables en el comité municipal de seguimiento urbanístico que se celebre para tal efecto

El resultado del estudio y análisis a que se refiere esta disposición así como las eventuales modificaciones al proyecto de plan parcial si las hubiere, deberán quedar reflejados y justificados suficientemente en las motivaciones de la resolución aprobatoria del plan parcial

Artículo 270. De la Aprobación del proyecto de plan parcial. Surtidos todos los tramites a que se refieren los artículos anteriores la administración municipal expedirá la resolución aprobatoria del proyecto del plan parcial respectivo, la cual estará sujeta al tramite de publicación previsto en el código contencioso administrativo para todos los actos de carácter general. La publicación incluirá la totalidad de los documentos escritos del proyecto de plan parcial

Si el Plan Parcial ha previsto la ejecución del proyecto o programa propuesto mediante una unidad de actuación urbanística, la misma resolución aprobatoria se notificará personalmente a los titulares de derechos reales sobre los inmuebles que integran el área objeto de la intervención y a los propietarios de los inmuebles vecinos. Con dicha notificación se entregará el proyecto de delimitación a que se hizo referencia en el presente documento. Esa notificación y entrega deberá entenderse sin perjuicio de la audiencia pública a que se refiere el artículo 29 del decreto 1507 del 4 de agosto de 1998

Artículo 271. De la Adopción del plan parcial. En firme la resolución aprobatoria expedida por la administración municipal y transcurridos por lo menos de quince (15) días desde la fecha de publicación de proyecto conforme a lo previsto en el código contencioso administrativo, el plan parcial será adoptado por decreto del Alcalde del Municipio de Molagavita.

Si el programa o proyecto propuesto en el plan parcial debe ejecutarse mediante una unidad de actuación urbanística, además de la resolución aprobatoria y la publicación del proyecto del plan parcial la adopción de este último debe estar antecedida por la resolución aprobatoria de la delimitación de la unidad de actuación urbanística respectiva conforme a lo establecido en el presente documento

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que quede en firme el decreto de adopción del plan parcial, el Alcalde o quien este determine por delegación procederá a solicitar los avalúos de que trata el inciso segundo del artículo 80 de la ley 388 de 1997 para efectos de la liquidación del efecto plusvalía derivado de la acción urbanística respectiva Para tal efecto se tendrá en cuenta lo previsto en las disposiciones que sobre la participación en la plusvalía por las acciones urbanísticas del Municipio dicte el consejo del Municipio de Molagavita en el acuerdo de carácter general que tendrá que expedir conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 73 de la ley 388 de 1997

Artículo 272. Del Reconocimiento y regularización de situaciones existentes. Para regularizar situaciones existentes que no cuentan con las licencias pertinentes que estén localizadas en sectores normativos que lo permitan, o aquellos localizados en otras zonas que la administración municipal considere adecuado al modelo de ordenamiento, se procederá de la siguiente manera

La administración municipal reconocerá la existencia del inmueble objeto de regularización mediante la incorporación a los planes oficiales Con base en un análisis de la situación existente del área en que se encuentra el inmueble, se delimitará la zona objeto de regularización, con el fin de que otros inmuebles en la misma situación puedan ser incorporados al proceso

El área delimitada será objeto de un plan parcial en el cual se definirán

- Las condiciones en las cuales se puede regularizar el uso Cesiones tipo A (parques y equipamientos), viales y demás afectaciones sobre el predio
- Las normas urbanísticas para el desarrollo futuro de los predios

Las actuaciones en el espacio público y los sistemas generales necesarios para el proceso de regularización y la forma como se repartirán los costos de ejecución de estas obras

Los inmuebles dedicados a actividades comerciales o de servicios existentes según la definición de usos adoptada por el plan de ordenamiento territorial, que no tienen licencia y se encuentran sobre vías de plan vial y que la administración municipal haya reconocido como susceptibles de regularización, podrán realizar este proceso únicamente si se comprende un costado de manzana completo en el cual la administración municipal haya definido el diseño de los andenes, se solucione el estacionamiento de vehículos en otros lugares y los particulares se comprometen a cubrir los costos de las obras diseñadas

**SUB CAPÍTULO 5.
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Artículo 273. De la Definición. Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan los planes parciales que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al derecho de dominio que le impone a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la destinación que se le imponga en las normas urbanísticas específicas contenidas en el respectivo plan parcial

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmueble de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y

telefono, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios

Artículo 274. Del Contenido del proyecto de delimitación. Además del formato de presentación general que adopte el respectivo reglamento, el proyecto de delimitación de la unidad de Actuación urbanística comprenderá una copia completa de los documentos relacionados en los numerales 2, 7, 8, 9,10, y 14 de las condiciones generales para la declaratoria de un plan parcial

Además comprenderá las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere el caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes

En los casos de proyectos en zonas con tratamientos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona

Artículo 275. Del Trámite de objeciones y observaciones. Estando en firme la resolución aprobatoria del proyecto de plan parcial respectivo a que se hizo referencia con relación a la adopción del plan, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre inmuebles que hagan parte de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos a fin de que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la realización de la respectiva audiencia, formulen las objeciones y observaciones que estimen pertinentes

La administración municipal, mediante comunicación dirigida a todos y cada uno de los propietarios que integran la proyectada unidad de actuación así como a los que colinden con ella y mediante convocatorias en medios masivos de comunicación, los citará a una audiencia pública cuyo objeto sea el de darles a conocer el proyecto de delimitación del Plan Parcial

La forma de la citación y convocatorias, la oportunidad en la que deba realizarse la audiencia y en general todos los demás aspectos inherentes al proceso de participación de los propietarios y vecinos en la delimitación de la unidad de actuación, serán determinados por el Alcalde mediante decreto de carácter general en desarrollo de su función reglamentaria

Dentro de los quince días hábiles siguientes al vencimiento del término para proponer objeciones u observaciones que se acaba de hacer referencia, la administración hará los estudios y análisis pertinentes, debiendo concluir si mantiene el proyecto sin modificación alguna o si, por el contrario realiza algún cambio. En todo caso su determinación deberá estar debidamente fundamentada.

Artículo 276. De la Aprobación del proyecto de delimitación. Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, la administración someterá el proyecto de delimitación a consideración del Alcalde para su aprobación.

El alcalde ordenará la publicación del proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística. Habiendo transcurrido por lo menos quince días desde la publicación y en todo caso a más tardar dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación en debida forma, el alcalde aprobará, mediante una resolución de carácter particular, la unidad de actuación urbanística

El acto administrativo de aprobación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación

Artículo 277. De la Convocatoria a propietarios. En firme el acto aprobatorio de la Unidad de Actuación urbanística y el decreto de adopción del plan parcial correspondiente, la administración municipal, con base en la información contenida en los documentos de que trata la carta de presentación del plan parcial, convocará a las personas que en los certificados de libertad y tradición que aparezcan inscritos como

dueños, con el fin de conformar la Junta Provisional de propietarios de inmuebles en la Unidad de actuación

El objeto de esta junta será el de definir las bases para la actuación urbanística a partir de un proyecto que para tal efecto le someterá a consideración de ella ante la administración municipal, la cual elaborará esta dependencia oportunamente a partir de la información del plan parcial respectivo a que se refieren los numerales 6, 8, 10, 11, 12 y 14 De las condiciones generales para la declaratoria de viabilidad

Artículo 278. De la Instalación de la Junta Provisional de propietarios. La junta provisional de propietarios desde su primera reunión se someterá en su funcionamiento a las normas del reglamento incluido en el respectivo plan parcial conforme a lo dispuesto en el numeral 13 de las condiciones anteriormente mencionados.

La junta se entenderá instalada sobre la fecha para la cual haya sido convocada por la administración, cualquiera que sea el número de propietarios asistentes a la misma o el porcentaje de tierra que respecto del área total de la unidad de actuación este representado en la reunión Los propietarios que no asistan a la reunión de la instalación de la Junta Provisional directamente o mediante apoderado, se tendrán como renuentes para los efectos legales previstos en el inciso 2 del artículo 44 de la ley 388 de 1997 Esa presunción se entenderá sin perjuicio de que, con posterioridad, el propietario decida participar voluntariamente adhiriéndose incondicionalmente a todas las decisiones que la junta provisional de propietarios haya adoptado si su participación o asistencia.

Artículo 279. De la Participación en la junta provisional. La participación de cada propietario en la Junta Provisional será equivalente al porcentaje que su terreno represente en la totalidad del área de la unidad de actuación

Respecto de unidades de actuación para la ejecución de proyectos de renovación urbana o predesarrollada, o de desarrollo en suelo urbano o de expansión en el que existan áreas destinadas al uso público, el área susceptible de ser representada en la Junta será lo resultante de restarle a la superficie total de la unidad de actuación urbanística, la que corresponda a espacios públicos o de uso público

La participación en la Junta provisional de propietarios de la unidad de Actuación de cada uno de los dueños de inmuebles en edificaciones o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, será la resultante de aplicarle al porcentaje que le corresponda al predio en el área de la unidad de actuación según la fórmula expresada en los dos ítem anteriores, el índice o porcentaje de participación que a ellos respectivamente les corresponda en los bienes comunes o de uso común de la edificación o conjunto, conforme al reglamento de propiedad horizontal correspondiente

En caso de inmuebles sometidos a cualquier tipo de dominio compartido entre dos o más personas, diferente de la propiedad horizontal, el inmueble será representado en la junta provisional por la persona que acredite tener la representación de la comunidad correspondiente conforme a las disposiciones del derecho civil que regulan la materia

Artículo 280. Del Quórum deliberatorio y quórum decisorio. Para que la junta provisional pueda deliberar y decidir válidamente, será necesario que este representado como mínimo un número plural de propietarios que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, incluida en dicho porcentaje la parte que le corresponda a las entidades públicas participantes por ser propietarias de inmuebles en la unidad de actuación o por adquirirlos para adoptarlos conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 44 de la ley 388 de 1997

Artículo 281. De las Funciones de la junta provisional de propietarios. La junta provisional de propietarios le corresponderá definir las bases para la actuación urbanística de la respectiva unidad. En desarrollo de ese objetivo, a la Junta le corresponderá

Adoptar su propio reglamento

Aprobar del proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria de que trata el numeral 9 de las condiciones generales para la declaratoria de viabilidad, el presente documento, si hubiere lugar a ello

La adopción de un método que permita cuantificar los aportes de cada uno de los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación así como de otros posibles inversionistas y fijar el porcentaje de cada uno de ellos en el patrimonio de la entidad gestora o del fondo que se proyecte constituir según el caso, incluida la parte que le

corresponda al Municipio o a cualquiera de sus entidades descentralizadas por concepto de la participación en la plusvalía o por cualquier otro concepto según lo que al respecto haya quedado establecido en el Plan parcial. Para tal efecto se tendrá en cuenta tanto los avalúos de que trata la adopción del plan parcial, en el presente documento, como las disposiciones que mediante acuerdo de carácter general dicte el consejo de Molagavita, en materia de participación en plusvalía, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 25 de la ley 388 de 1997.

- En la valoración de los inmuebles objeto de aportes, deberá tenerse en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de adopción del plan parcial y de la delimitación de la unidad de actuación conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 45 de la ley 388 de 1997
- La determinación del método para realizar la consolidación del patrimonio de la entidad gestora, para determinar su valor económico y para distribuir las participaciones entre los distintos aportantes
- La determinación de la naturaleza jurídica de la entidad gestora. Si se trata de una sociedad mercantil, la determinación debe referirse igualmente al tipo de sociedad, a las condiciones para la celebración del contrato de socios, al proyecto de estatutos de la persona jurídica proyectada y a los mecanismos para la toma de decisiones relativas al funcionamiento de la sociedad. De ser una fiducia mercantil, debe fijarse el mecanismo de selección de la sociedad fiduciaria en cuya cabeza se constituirá el patrimonio autónomo respectivo, los criterios para evaluar las calidades mínimas en cuanto a experiencia e idoneidad de la sociedad fiduciaria en la ejecución de proyectos urbanísticos o de construcción según la naturaleza de la actuación y el sistema para la toma de decisiones relativas a las relaciones entre los fiduciarios y beneficiarios y entre estos y la sociedad fiduciaria durante la ejecución del fideicomiso
- La determinación del objeto de la entidad gestora y definición de los límites de su gestión
- La determinación de los mecanismos de toma de decisiones relativas a la ejecución del proyecto
- La determinación del sistema jurídico para la conformación predial del área objeto de la intervención, del proyecto de reajuste de tierras o de la integración inmobiliaria para su posterior sometimiento a la aprobación de la Administración Municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 388

La determinación de las estrategias generales de ejecución, tales como: fuentes de recursos líquidos para financiar el funcionamiento de la entidad gestora y las inversiones, programación general de actividades y fases de ejecución, sistemas de comercialización o de adjudicación de las áreas útiles resultantes del proceso urbanístico, forma de pago al Municipio de la participación en plusvalía, etc.

La determinación del régimen y normas sobre sistemas de contratación, mecanismos generales de selección de contratistas y de control de ejecución de contratos

Establecimiento de previsiones sobre la duración máxima de la entidad gestora, las condiciones para su extinción, la disolución de ella, la liquidación del patrimonio y sobre la restitución de los aportes de los participantes como consecuencia de dicha liquidación

Las decisiones a que se refiere esta disposición serán adoptadas con votos favorables que presenten por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de participaciones en la Junta provisional de propietarios, calculadas en la forma prevista en este documento

Artículo 282. De los Efectos de las decisiones de la Junta provisional de propietarios. Serán de obligatoria observancia para todos los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación. Si por no estar de acuerdo con las bases de la actuación adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios, uno o algunos de ellos deciden no participar en la actuación o abstenerse de adoptar sus inmuebles a la entidad gestora, habrá lugar a que el Municipio adquiera esos inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación y si se trata de una unidad de actuación de desarrollo prioritario, a que el Municipio opte por el mecanismo de la enajenación forzosa o de la expropiación por vía administrativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997

Artículo 283. De las Reglas para el funcionamiento de la junta provisional de propietarios. La junta provisional de propietarios para todos los efectos a que haya lugar se regirá por las normas del reglamento de funcionamiento que ella misma adopte, por las del respectivo Plan Parcial y, en lo no previsto en unas y otras, se regirá de manera supletiva por las normas previstas para las Asambleas Generales o Juntas de Socios de sociedades comerciales previstas en las normas mercantiles, en cuanto no pugnan con su propia naturaleza

Artículo 284. De la Constitución de la entidad gestora. Definidas las bases de la actuación se constituirá la entidad gestora de conformidad con las decisiones al respecto adoptadas por la Junta Provisional de propietarios y según las previsiones del respectivo plan parcial. A partir de ese momento se entenderá disuelta la Junta Provisional de Propietarios por haber cumplido satisfactoriamente su objeto. Las decisiones sobre la nueva entidad, lo mismo que las relacionadas con los aspectos inherentes a la ejecución del proyecto serán tomadas de conformidad con lo que sobre el particular se haya definido en las mencionadas bases para la actuación.

Artículo 285. De la Aprobación y tramite del proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria. La nueva entidad gestora una vez creada, someterá a consideración de la Administración Municipal el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, previamente aprobada por los propietarios de inmuebles al definir las bases de la actuación respectiva. La administración municipal deberá dar respuesta dentro de los 15 días hábiles siguientes a la solicitud.

De la misma manera la entidad gestora podrá adelantar el diseño urbanístico y de solicitud de licencia para la actuación globalmente considerada o para la etapa del proyecto que corresponda según el caso con el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria aprobado por la Administración Municipal se podrá otorgar la respectiva escritura de reajuste o englobe y de constitución de la nueva urbanización si fuere el caso. En los proyectos que se realicen por etapas, las adjudicaciones o enajenaciones de predios que se hagan en la escritura de reajuste o integración solo pueden versar sobre inmuebles que correspondan a etapas para las cuales se disponga de licencia de urbanismo.

Artículo 286. De la Cooperación entre partícipes. Cuando para el desarrollo de una actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo viable y equitativo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes siempre y cuando se garantice la sesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial. En este caso el acuerdo sobre el reparto de cargas y beneficios entre

los participes deberá estar ajustado a lo que sobre el particular se hubiera expresado en el respectivo Plan Parcial

En la cooperación entre participes la entidad gestora, si se constituyere o contratase, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la ley.

Para estos eventos de cooperación entre participes, la Junta Provisional de Propietarios podrá tener el carácter de permanente o, una vez definidas las bases de la actuación, podrá ser sustituida por otro u otros organismos decisorios según el reglamento que los mismos propietarios adopten para tal fin

Artículo 287. De la Ejecución de las obras urbanísticas o de edificación en unidades de actuación. Estando aprobado el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, la entidad gestora tramitará ante la entidad municipal correspondiente, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la construcción de todas las obras o las de la primera etapa del proyecto, según el caso.

Obtenida la licencia, procederá la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso

**SUBCAPÍTULO 6.
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS**

Artículo 288. De las Urbanizaciones aisladas en suelos de expansión. El desarrollo por urbanización de predios en suelos de expansión en el Municipio de Molagavita siempre se regirá por las normas del respectivo plan parcial. Si de conformidad con estas normas las actuaciones correspondientes no estuvieren ligadas a la ejecución de una unidad de actuación urbanística, se aplicara la dispuesta en el artículo 51 de la ley 388 de 1997 y en el Parágrafo del artículo 39 de la misma

Artículo 289: Urbanizaciones en suelo de expansión La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios, correspondientes, según las previsiones de los planes de Ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de su propietarios las sesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas así

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objetos del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las sesiones y la realización de obras públicas, correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono así como las sesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación y plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones

Esta clase de actuaciones urbanísticas aisladas podrán autorizarse mediante la adopción de los respectivos planes parciales solo en la medida en que la extensión de la tierra en cabeza de un solo propietario garantice la posibilidad de contar con la totalidad de las cesiones y equipamientos colectivos que exijan las normas respectivas

Es obligación en la fase de construcción la instalación de señalización y manejo de tráfico. Cualquier accidente causado por la omisión en una adecuada señalización o la inducción de accidentes de tráfico o peatones causados por negligencia en el manejo de tráfico será responsabilidad de los interesados. Se considera de prioridad de tráfico peatonal sobre el vehicular.

Artículo 290. De la Edificación aislada. Los predios de área útil resultantes de la constitución y desarrollo de una urbanización en suelo de expansión o en suelo urbano, podrán ser edificados de manera independiente o aislada por sus propietarios o adquirientes según el caso, previa la obtención de la respectiva licencia de construcción. Será requisito especial para poder iniciar las obras de edificación, además de la respectiva licencia, haber terminado y entregado a satisfacción de la administración municipal, las obras de urbanización de la zona objeto del plan parcial, las de la unidad de actuación o las de la etapa a la que correspondan, según el caso.

Artículo 291. De los Instrumentos de actuación. Son todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, en desarrollo de las políticas, estrategias y normas previstas en el presente Plan de Ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Lo son igualmente, los medios que se establezcan para garantizar el pago de las compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados, pro razón de cargas que se les impongan por la asignación de tratamientos de conservación, las unidades de actuación urbanística, la cooperación entre participantes, la adquisición de inmuebles por enajenación forzosa de inmuebles, el reajuste de tierras, los modelos de actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria, con instrumentos de actuación el Fondo de compensación, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y a la convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos de contenido económico y los demás contemplados en la ley.

Artículo 292. De los Instrumentos de gestión. Son los procedimientos de carácter técnico y jurídico que se refieren especialmente a los mecanismos de intervención del suelo, de gestión asociada de proyectos y de financiación que puede utilizar el Municipio para el desarrollo territorial.

Son "Herramientas de planificación y gestión" que permite el desarrollo de los instrumentos de gestión que el Municipio puede aplicar en el proceso de ejecución de este plan. Dichos instrumentos son

Reparto de cargas y beneficios

Instrumentos de intervención sobre la estructura predial

Instrumentos de intervención jurídica

Instrumentos de intervención financiera

Artículo 293. Del Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes parciales deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Son mecanismos que garantizan este propósito, los siguientes

Las unidades de actuación urbanística

Aprovechamiento Urbanísticos

Compensaciones

Transferencia de derechos

Artículo 294. De los Instrumentos de intervención sobre la estructura predial. Son los instrumentos que permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana, estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o de expansión. Los instrumentos que intervienen sobre la estructura predial son:

Reajuste de suelos

Integración inmobiliaria

Cooperación entre participes

Artículo 295. De los Instrumentos de intervención jurídica. Son los instrumentos requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Los instrumentos de intervención jurídica son:

- Enajenación voluntaria
- Enajenación forzosa
- Expropiación judicial
- Expropiación por vía administrativa

Artículo 296. De la Enajenación voluntaria. Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial determinado por un avalúo comercial efectuado por el instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes.

Artículo 297. De la Enajenación forzosa. Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por el alcalde municipal con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta, que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias, de desarrollo o construcción prioritarias realizadas previamente por la respectiva administración.

Artículo 298. De la Expropiación judicial. Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales por la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la entidad competente.

Artículo 299. De la Expropiación por vía administrativa. Es un mecanismo jurídico de adquisición de terrenos o inmuebles, que se requieren con prontitud, asegurando en todo caso la justa compensación económica de sus propietarios, así como la garantía de transparencia en las entidades administrativas competentes. La condición necesaria para utilizar este mecanismo se sustenta en la determinación previa de las condiciones de urgencia, declaradas por la autoridad o instancia competente, según determinación del respectivo consejo municipal.

Se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa

Artículo 300. De los Instrumentos de financiación. Son todos los medios que le permitan al Municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas que son de su competencia o los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación respectivas. Son instrumentos de financiación

La participación de plusvalía

La contribución de valorización

Los bonos y pagares de reforma urbana

Financiación privada

La emisión de títulos representativos de derechos de construcción

Los derechos de edificabilidad

Los pagares de reforma urbana

Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociado de carácter pública o mixta

Las demás que consagre la ley

SUB CAPÍTULO 7.

PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

Artículo 301. Del Programa de ejecución: Se define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el EOT, que deben ser ejecutadas durante el periodo de la correspondiente administración municipal, junto con lo definido en el correspondiente plan de desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos

Artículo 302. De la Competencia del programa de ejecución. La adopción de programa de ejecución es de competencia del Municipio de Molagavita

Artículo 303. Del Tramite del programa de ejecución. El programa de ejecución se ajustara a lo previsto en el respectivo plan de desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Dicho programa se integrará al plan de inversiones de tal manera que conjuntamente con este, sea puesto a consideración del Consejo Municipal por parte del Alcalde del Municipio y su vigencia se ajustará a los periodos de las administraciones municipales

Artículo 304. Del Contenido minimo del programa de ejecución. Incluye lo siguiente.

Los programas y proyectos u obras de infraestructura vial

Los programas y proyecto u obras de infraestructura de transporte.

Los programas y proyectos de expansión de servicios públicos domiciliarios.

Localización de los predios para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de vivienda de interés social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos programas y proyectos

El programa de ejecución deberá concordar con las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de Ordenamiento

Artículo 305. De las Prioridades previstas del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Los planes parciales podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en el Plan de Ordenamiento territorial

Artículo 306 De la Ejecución de las unidades de actuación urbanística. El desarrollo de las unidades de actuación comprende la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial

La ejecución de las unidades de actuación se realizara siguiendo los procedimientos establecidos en la ley 388 de 1997

CAPÍTULO 2.

ACCIONES URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS.

SUB CAPÍTULO 1.

INDICES.

Artículo 307. De la Definición de los índices. Son la forma de medir el aprovechamiento de un predio específico

Artículo 308. De los Tipos de índices. Los índices que se aplican en el Plan de Ordenamiento de Molagavita, son de dos tipos, los referidos a la cantidad de terreno ocupado en un predio dado y aquellos referidos a la cantidad de área construida sobre un predio específico

Artículo 309. De los Índices de ocupación (I.O.) señalan la fracción de área total del lote que se permite cubrir con edificación, se expresan en decimales

Formula I O = área cubierta / área del lote

Artículo 310. De los Índices de construcción (I.C.). Señalan la cantidad de área que se permite construir en el lote como proporción del área total del mismo, se expresan en enteros y decimales

Formula = I C = área construida / área del lote

Artículo 311. De las Clases de índices. Según el globo de terreno sobre el cual se efectúa la actuación urbanística se determinan dos clases de índices, índices netos e índices brutos

Artículo 312. De los Índices brutos Se denominan índices brutos aquellos en los cuales el área del globo total de terreno incluyen espacio público, vías, parques y plazoletas (Se aplica para planes parciales)

Artículo 313. De los Índices netos. Se denominan índices netos aquellos relacionados exclusivamente a un predio individual, se aplican a los desarrollos predio a predio o de loteo individual

Artículo 314. De la Aplicación de los índices. Todo proyecto de urbanización, de construcción y las ampliaciones, modificaciones y adecuaciones deberá cumplir con los índices netos especificados para la zona normativa correspondiente. Si se plantea un plan parcial o una unidad de actuación se adoptara los índices brutos correspondientes

Artículo 315. De la Altura máxima. La altura máxima expresada en pisos será la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos

Artículo 316. De las Limitaciones de altura. La altura máxima permitida se limita en los siguientes casos

- 1 En los conjuntos existentes afectados a propiedad horizontal, en donde se toma como altura máxima la existente
- 2 En el entorno inmediato de edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico, en donde las edificaciones colindantes al predio que constituye patrimonio, no podrán sobre pasar su altura
- 3 En los predios de desarrollo individual menores de 60 m², su altura máxima permitida es de dos pisos
- 4 En los predios con frentes menores de 10 metros. Lo cual se constituye en el frente mínimo para cumplir las especificaciones de parqueo, en donde la altura máxima será de tres pisos
- 5 En las modificaciones o cambio de actividad del predio residencial a comercial o institucional

Artículo 317. De la Incidencia de los aislamientos en los índices. La ocupación del terreno puede ser inferior al máximo exigido, al conjugar los requerimientos de aislamientos posteriores, anteriores y patios internos de ventilación

Artículo 318. De la Incidencia de los patios internos en los índices. Los patios internos mínimos deben ser de tres metros por tres metros, si se plantean de menores dimensiones se contabilizan como buitrones y por ende como área construida

Artículo 319. De la Incidencia de los aislamientos posteriores en los índices. Los aislamientos posteriores en los índices deben ser la resultante de $1/3$ de la altura de la edificación para construcciones mayores de 5 pisos, 5 metros para construcciones de 5 pisos Para alturas entre dos 2 y tres 3 pisos deben ser de 3 50 mts. El aislamiento posterior debe ser a todo lo largo del fondo del predio. Si se plantean aislamientos laterales estos no podrán ser inferiores a 3 50 mts

Los índices se aplican a todas las edificaciones nuevas En las edificaciones existentes al momento de la expedición del presente documento no se podrá ampliar en altura, ni en área una edificación que no cumpla con los aislamientos generales de la zona

No se podrá invocar empates volumétricos con edificaciones existentes colindantes que al momento de la expedición del presente documento no cumplan las normas de aislamientos anteriores posteriores o laterales

Artículo 320. De las Restricciones a la edificabilidad por exigencias de parqueos. De igual manera podrá limitarse la edificabilidad de un predio sino se cumple con las exigencias de parqueaderos de la zona respectiva.

Artículo 321. De las Áreas construidas que se contabilizan para el cálculo de los índices. Para el cálculo de los índices de construcciones se contabiliza todos y cada uno de los pisos de la edificación incluyendo los altillos y semisótano Se exceptuará de esta contabilidad los sótanos y mezzanines En el área de actividad múltiple del centro, el aislamiento posterior se exige a partir del segundo piso

Artículo 322. De Los mezzanines en la contabilidad de áreas construidas. Para que un elemento de la edificación se considere mezzanine deberá cumplir con los siguientes requisitos

Un área máxima del 60% del área construida en el primer piso

Vació sobre el primer piso e inmediato a la fachada

Altura total máxima del primer piso incluyendo el mezzanine Cinco metros con cincuenta (5 50 metros)

Si no se cumple alguno de las anteriores condiciones se considera como un piso adicional y se contabilizara para los índices de construcción

Artículo 323. De los Altillos. Se considera altillo el remate de la edificación, el cual deberá ocupar el 60% del área del piso inmediatamente inferior y deberá estar retrocedido sobre el frente (o los frentes) del predio. Si se incumple con esta condición, se considera como un piso adicional, y se deberá cumplir con las exigencias de ascensores si la altura en pisos de la edificación lo requiere

Artículo 324. Del Nivel cero de las edificaciones. Para todas las edificaciones se tomara el nivel cero de la misma el nivel de acceso y desde este se contabilizara la altura de la edificación

Si un predio cuenta con dos accesos desde vías distintas, con diferentes niveles, o el frente del predio presenta diferentes niveles en el desarrollo de su frente, el proyectista deberá indicar en planta y alzada en que punto del nivel natural del terreno determinada el nivel cero, el cual debe cumplir con lo establecido para los predios con topografía inclinada del presente documento

Artículo 325. De las Bonificaciones por utilizar el primer piso en uso exclusivo de parqueo. En los sectores residenciales en los cuales se destine el primer piso exclusivamente para estacionamiento, este piso no se contabilizara como área construida para el cálculo de los índices

Artículo 326. De los Índices en sectores sin desarrollar. Para los sectores sin desarrollar y el suelo de expansión urbana se aplica los rangos de índices reglamentados por la administración municipal

Artículo 327. De los Índices en planes parciales. En los planes parciales se aplican los índices brutos. Se garantizará para el desarrollo urbano del Municipio de Molagavita, un índice bruto de ocupación de 200 habitantes por hectárea.

Para predios mayores de 2 500 metros cuadrados o manzanas conformadas por un solo predio y que estén delimitadas por vías y espacio de uso público se podrán aplicar los índices brutos, siempre y cuando no se fraccione el predio y se desarrolle como una sola unidad urbana y arquitectónica.

SUB CAPÍTULO 2.

CESIONES OBLIGATORIAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 328. De las Actuaciones urbanísticas y las cesiones obligatorias en espacio público. Toda actuación urbanística deberá estar acompañada de las cesiones obligatorias gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general.

Artículo 329. De las Cesiones Tipo A. Todo proyecto en tratamiento de desarrollo y los planes parciales de las zonas de expansión deberán ceder gratuitamente áreas para espacios público local, para equipamiento y comunales, un porcentaje del área neta. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos públicos en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas por su localización y linderos, previo visto bueno de localización de estas cesiones por parte de la administración municipal. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

Las áreas de cesión no podrán localizarse en terrenos con pendientes superiores al 25% o en aquellos que tengan restricciones ambientales.

Artículo 330. De la Integralidad de las cesiones. En el caso del sistema de tratamiento global, las cesiones para la conformación del espacio de uso público deberán ser cuantificadas y localizadas teniendo en cuenta la totalidad del área neta del globo

Artículo 331. De las Cesiones de los predios resultantes de tramitaciones. Cuando las unidades resultantes del proceso de tramitación global se destinan para el desarrollo de construcciones individuales o de lotes para posterior construcción individual, estos nos deberán hacer nuevas cesiones Tipo A

Artículo 332. De las Cesiones para los copropietarios. El desarrollo de un terreno por el sistema de conjunto abierto o cerrado, deberá ceder, además, las áreas libres y construida de uso y propiedad de los habitantes del conjunto denominadas cesiones Tipo B, de forma proporcional a los usos y a las áreas construida así

Conjunto comerciales	El 25% del área construida así	
Zonas verdes y juegos		24%
Administración		1%

Conjuntos industriales	EL 30% del área construida así	
Canchas y zonas verdes		28 5%
Administración, cafetería y primeros auxilios		1 5 %

Conjuntos residenciales 15 metros cuadrados por cada 80 m², de construcción en vivienda, para

- Parques y zonas verdes
- Juegos infantiles
- Administración
- Parqueo de visitantes

Los cupos de parqueos para propietarios y visitantes serán los establecidos por las normas del tratamiento correspondiente.

**SUB CAPÍTULO 3.
LICENCIAS**

Artículo 333. De la Obligatoriedad de las licencias. Toda actuación deberá estar sustentada en una licencia, otorgada por la autoridad competente, en los términos que definen los decretos 1052 y 1504 de 1998

Artículo 334. De la Definición de licencias. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras

Artículo 335. De las Clases de licencias. Las licencias pueden ser de urbanismo o de construcción

Artículo 336. De la Licencia de urbanismo y sus modalidades. Las licencia de urbanismo es 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 plan de ordenamiento territorial del Municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se conceden para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para él 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

Artículo 337. De la Licencia de construcción y sus modalidades. La licencia de construcción es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del Municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones. Se eliminan los permisos menores de 25 metros cuadrados

Artículo 338. De la Competencia. Para el Municipio de Molagavita, las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por la administración municipal

Artículo 339. De los Titulares de las licencias. Podrá ser titular de la licencia de urbanismo o construcción en el Municipio de Molagavita la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud de la misma su calidad de propietario, poseedor inscrito, fiduciario, del bien inmueble en el cual se proyecte realizar la respectiva actuación urbanística. También podrá serlo el titular de otro derecho real principal siempre que en el acto jurídico constitutivo del mismo conste expresa la facultad de solicitar la licencia. Respecto de bienes inmuebles que hagan parte de patrimonios constituidos a título de fiducia, los fiduciantes o los beneficiarios solo podrán ser titulares de licencias de urbanismo o construcción cuando se hubiesen reservado expresamente esa facultad en el acto constitutivo de la fiducia.

Si un inmueble respecto del cual se hubiere otorgado licencia de urbanismo o de construcción fuere enajenado, se presumirá el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del nuevo propietario sin que se admita prueba en contrario. Se aceptará como cesionario de la misma al nuevo propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que este debidamente anotado el acto de enajenación del inmueble.

No obstante lo contemplado en esta disposición, la licencia de urbanismo o de construcción no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la proyectada actuación.

Artículo 340. De las Solicitantes de licencias. Las licencias de urbanismo y de construcción en el Municipio de Molagavita podrán ser solicitadas directamente, o por interpuesta persona, por quienes puedan ser sus titulares conforme a lo dispuesto en la ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios y este Plan de Ordenamiento.

Artículo 341. De las Normas aplicables. Las normas urbanísticas aplicables al proyecto de urbanismo o de construcción, serán las que se encontraren vigentes al momento de la radicación de la solicitud de la licencia en debida forma.

El proyecto igualmente deberá ajustarse a las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud de la licencia.

Artículo 342. De la Solicitud de licencia de urbanismo. La solicitud de licencia de urbanismo debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias adicionales:

Solicitud mediante formato que adopte por vía reglamentaria la administración municipal

Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.

Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

Certificado de existencia y representación legal del solicitante si este fuere una persona jurídica.

Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento según el caso.

La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentaria.

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

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

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

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

Artículo 343. De la Solicitud de licencia de construcción. La solicitud de licencia de construcción debe efectuarse mediante la radicación ante la autoridad competente, de los documentos que se relacionan a continuación en original y dos (2) copias.

- Solicitud mediante formato que adopte por vía reglamentaria la administración municipal.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener mas de tres meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia
- Copia del recibo de pago del ultimo ejercicio fiscal del impuestos predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio
- Certificado de existencia y representación legal del solicitante sí este fuere una persona jurídica
- Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento según el caso
- La relación de predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores, en el formato especial que para el efecto adopte la administración municipal por vía reglamentada
- La constancia de pago de la plusvalía Si el inmueble (s) objeto de la solicitud se encontrara afectada por ese beneficio.
- La manifestación de sí el proyecto a consideración se destinara o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejara constancia en el acto que resuelva la licencia.
- Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinan la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el CAPÍTULO A 11 del titulo A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quien se harán responsables legalmente de los suelos y de la información contenida en ellos
- Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmados o rotulados por un arquitecto, quien se hara responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos

Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas, o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos relacionados en esta cláusula, un concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedido por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el Municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta días calendario siguientes a la fecha de la solicitud. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 344. De los Materiales y métodos alternos de diseño. En caso de que el proyecto de edificación implique la utilización de materiales estructurantes diferentes de los consagrados en la ley 400 de 1997, con la solicitud de la licencia deberá acreditarse la autorización previa de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes conforme a lo previsto en los artículos 9 y 14 de la ley 400 de 1997.

En caso de que el proyecto de edificación implique métodos de análisis y diseño diferentes de los consagrados en la ley 400 de 1997, el solicitante deberá adjuntar a la solicitud de licencia

Una evidencia demostrativa de la seguridad, durabilidad y resistencia sísmica del proyecto y un memorial suscrito y presentando personalmente ante notario por el diseñador estructural, en el cual este último asuma irrevocablemente la responsabilidad sobre los métodos de análisis y diseño alternos.

Una autorización de uso de los métodos de análisis y diseño alternos expedida por la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistente conforme a los artículos 10 y 14 de la ley 400 de 1997.

En caso de que el proyecto de edificación implique métodos constructivos y de materiales cubiertos diferentes de los consagrados en la ley 400 de 1997, el solicitante de la licencia deberá adjuntar a esta un memorial suscrito conjuntamente entre el constructor y el diseñador estructural presentado por ambos personalmente ante notario, en el cual asuman irrevocablemente la responsabilidad de tales métodos y materiales.

Si el proyecto de edificación contempla la utilización total o parcial de sistemas prefabricados, la solicitud de la licencia de construcción, además de los requisitos contemplados en el artículo anterior deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 12 de la ley 400 de 1997

Artículo 345. De la Comunicación de la solicitud de las licencias. La solicitud de las licencias será comunicada por la administración municipal a los vecinos del inmueble(s) objeto de la actuación urbanística proyectada, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz. En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de la solicitud.

Si fueren más de veinte (20) los predios vecinos a cuyos propietarios, poseedores o tenedores fuere necesario comunicar la solicitud de licencia, esta comunicación se hará mediante la publicación en un periódico de amplia circulación local o nacional.

Artículo 346. Del Trámite de objeciones. Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en él trámite de manera oportuna, serán decididas en el mismo acto mediante el cual se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 347. Del Término para la expedición de las licencias. La administración municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma.

Artículo 348. Del Silencio administrativo positivo. Vencido el plazo a que se refiere el inciso anterior sin que el encargado de la expedición de licencias hubiere manifestado formalmente al respecto, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. Para que el titular de una licencia adquirida por silencio administrativo positivo pueda ejercer los derechos derivados de la mismas, deberá

Protocolizar la copia de la solicitud de licencia donde conste la fecha de su radicación en debida forma, la firma del funcionario ante quien haya hecho la radicación y el número y clase de documentos entregados por el respectivo trámite

Hacer una declaración jurada en el sentido de no haber sido notificado de determinación alguna respecto de la solicitud, dentro del término legal

En todo caso y sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiere haber lugar, la administración municipal ante quien se hubiere radicado la solicitud de la licencia deberá expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieren para evidenciar la aprobación del proyecto presentado

Artículo 349. Del Contenido de la licencia. Tendrá como mínimo lo siguiente

Nombre del titular

Nombre del urbanizador o del constructor responsables según el caso

Vigencia

Características del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación

Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia

Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción según el caso, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados

Además del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones

La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura con área igual o superior a tres mil metros cuadrados (3 000 m²). Si el área de la construcción de la estructura es menor, la obligación a cargo del titular de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes

Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implemento de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y las demás normas reglamentarias

Artículo 350. De la Notificación de licencia. El acto mediante el cual se resuelve la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente se hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificara a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo

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

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

Artículo 351. De la Vigencia y prórroga. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más. Siempre que se solicite una prórroga, esta deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsables, según caso

Artículo 352. De las Urbanizaciones y construcciones por etapas. En las urbanizaciones por etapas la administración municipal, aprobará el proyecto urbanístico completo para todo el predio o predios en los cuales se pretenda ejecutar la actuación urbanística. No obstante las licencias que autoricen la ejecución de las obras respectivas se podrán solicitar tramitar y expedirse para una o más etapas, conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del decreto 1052 del 10 de junio de 1998

La vigencia de la licencia para cada una de las etapas, lo mismo que sus eventuales prórrogas, estarán sujetas al término máximo establecido en el inciso primero del punto anterior. No obstante, para que la licencia de una nueva etapa pueda ser expedida con base en las normas urbanísticas vigentes al momento de la aprobación del proyecto globalmente considerando de tal forma que no implique la modificación de este, la solicitud respectiva deberá elevarse con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la licencia para la etapa inmediatamente anterior.

Artículo 353. De la Localización de la licencia en la obra. Será obligación especial del titular, mantener la licencia en el sitio de la obra junto con juego completo de los planos, de los diseños y de los demás documentos aprobados, de tal manera que puedan ser exhibidos ante la autoridad competente cuando sean requeridos por ella. El incumplimiento de esta obligación implicará la decisión de suspensión inmediata de la obra u obras por parte del funcionario competente hasta cuando pueda realizar las verificaciones a que haya lugar

Artículo 354. De la Vallas de anuncio de obra. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia de urbanismo o de construcción, el titular

de ella deberá instalar una valla dentro del predio respectivo, claramente visible desde la vía pública de mayor importancia sobre la cual tenga límite el proyecto, en los términos del artículo 27 del decreto 1052 del 10 de junio de 1998

Artículo 355. De la Vigilancia y control. De acuerdo con lo establecido en el numeral 7° del artículo 101 de la ley 388 de 1997 y en el artículo 73 del decreto 1052 de 1998, al Alcalde del Municipio, le corresponderá vigilar y controlar el cumplimiento de este EOT, de los instrumentos que lo desarrollen y en general de todas las normas urbanísticas, por parte de la administración municipal

Artículo 356. De la Legalización de urbanizaciones y barrios. En el Municipio de Molagavita le corresponderá a la administración municipal, la competencia para expedir los actos de legalización de barrios o urbanizaciones que se hubieren desarrollado antes del 9 de agosto de 1996, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 del decreto 1052 de 1998

Artículo 357. De las Sanciones e infracciones urbanísticas. El incumplimiento de lo estipulado en el presente acuerdo acarreará la imposición de las sanciones establecidas en la ley 388 de 1997, sin perjuicio de las acciones penales y civiles a que haya lugar.

Artículo 358. De los Requerimientos de las Empresas de servicio en las actuaciones urbanísticas. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, las entidades de servicio establecerán los requisitos y procedimientos previos para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizara su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación

Artículo 359. De las Cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística. Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrollan los planes parciales que deben ser urbanizados o construidos como una unidad de planeamiento, con el

objetivo de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre el propietario de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios

Artículo 360. De la Reglamentación especial urbanística. En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la entidad de desarrollo urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir entre otros aspectos.

Condiciones al Tránsito vehicular

Organización de la seguridad del sector

Normas de paisajismo

Condicionamientos a los constructores, entre otros aspectos

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector

Artículo 361. De la Información sobre licencias no concedidas. Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos la administración municipal que negó la licencia pondrá en conocimiento de ello a los demás funcionarios de la administración municipal de Molagavita. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta

Artículo 362. De los Archivos urbanos. La administración municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizando de las licencias otorgadas

Artículo 363. De la Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismo resistente. De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997 y las entidades municipales competentes para el estudio, tramite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes, vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud

Artículo 364. Del Tránsito de normas de construcción sismo resistentes. Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobados bajo el régimen de construcciones sismo resistentes previsto en el decreto 1400 de 1984, continuaran rigiéndose por esa norma, aun cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

SUB CAPÍTULO 4.

ASPECTOS AMBIENTALES.

Artículo 365. De la Licencia ambiental. Se entiende por licencia ambiental la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de una obra o actividad, sujeta al cumplimiento por el beneficio de la licencia de los requisitos que la misma establezca en relacion con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada

Artículo 366. Del Requisito de licencia ambiental. Requerirá licencia ambiental para su ejecución de proyectos, obras de actividades, que puedan generar deterioro grave en el medio ambiente, a los recursos naturales renovables o al paisaje

Todo proyecto que modifique o proponga acciones o actuaciones a las normas urbanísticas estructurales definidas en el numeral 1 del artículo 15 de la ley 388 de 1997, se someterá a consideración de la autoridad ambiental para que se concreten los aspectos exclusivamente ambientales

Artículo 367. De la Competencia de la licencia ambiental. Será otorgada por la Autoridad Ambiental, de conformidad a lo establecido en la ley 99 de 1993.

En la expedición de las licencias ambientales y para el otorgamiento de los permisos, concesiones y autorizaciones se acatarán las disposiciones relativas al medio ambiental y al control, la preservación y la defensa del patrimonio ecológico

Dentro del área habilitada para el proyecto quedan prohibidas el uso de vallas, pasacalles y publicidad de dimensiones mayores a 1 m² de estructura, en defensa del patrimonio paisajístico de la zona. Para la zona de protección ambiental, áreas de zonas verdes, árboles, arbustos, parques y similares se prohíbe el uso de estos elementos para instalar publicidad de cualquier tipo o utilizarlos como soportes o parte de alguna construcción, no definida en este proyecto

Artículo 368. Del Concepto del estudio de impacto ambiental. El estudio de impacto ambiental es un instrumento para la toma de decisiones y para la planificación ambiental para definir las correspondientes medidas de prevención, corrección, compensación y mitigación de impactos y efectos negativos de un proyecto, obra o actividad. Según lo establecido en el artículo 22 del decreto 1753 de 1994

Artículo 369. Del Estudio de impacto ambiental. Conjunto de información, que deberá presentar ante la autoridad ambiental competente, el peticionario de una licencia ambiental

El estudio de impacto ambiental contendrá información sobre la localización del proyecto y los elementos abióticos, bióticos y socioeconómicos del medio que puede sufrir deterioro por el respectivo proyecto o actividad, para cuya ejecución se pide la licencia y la evaluación de los impactos que pueden producirse. Además incluirá el diseño de los planes de manejo ambiental respectivo.

La autoridad ambiental otorgará la licencia ambiental fijará los términos de referencia de los estudios de impacto ambiental en un término que no podrá exceder de treinta (30) días

744

hábiles, contados a partir de la solicitud por parte del interesado, salvo que los términos de referencias hayan sido definidos de manera genérica para la actividad por la autoridad ambiental. Según lo establecido en el artículo 52 del decreto 266 del 2000

Para los proyectos que en virtud del presente documento no sean susceptibles de licenciamiento ambiental, la autoridad competente establecerá los lineamientos ambientales a tener en cuenta y exigirá al propietario del proyecto la presentación del documento en donde se condense la información requerida para su efectivo control y seguimiento

SUB CAPÍTULO 5.

CONTROL SOBRE EMISIONES CONTAMINANTES Y RUIDO.

Artículo 370. De la Clasificación de sectores de restricción de ruido ambiental. Para la fijación de normas de ruido ambiental se fija la siguiente sectorización

Artículo 371. De los Sectores A, Tranquilidad y silencio. Son áreas urbanas donde esta situados el equipamiento dotacional comunitario de bienestar social, salud y educación

Artículo 372. De los Sectores B, tranquilidad y ruido moderado. Son zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, equipamiento de servicios de recreación y equipamiento dotacional comunitario de educación a excepción de guarderías y jardines infantiles que hacen parte del sector A

Artículo 373. De los Sectores C, ruido intermedio restringido. Zonas con usos permitidos industriales y comerciales, oficinas y otros usos relacionados

Artículo 374. De los Sectores D. Zonas suburbana o rural de tranquilidad y ruido moderado. Áreas urbanas habitantes destinadas a la explotación agropecuaria, o zonas residenciales suburbanas y zonas de servicios de recreación y descanso. Lo anterior según lo establecido en el artículo 15 del decreto 948 de 1995

Artículo 375. Del Ruido de maquinaria industrial. Prohíbese la emisión de ruido por maquinas industriales en sectores clasificados como A y B en horario nocturno

Artículo 376. De los Establecimientos industriales y comerciales ruidosos: En sectores A y B, no se permitirá la construcción o funcionamiento de establecimientos comerciales e industriales susceptibles de generar y emitir ruido que pueda perturbar la tranquilidad pública, tales como tabernas, bares, discotecas y similares, decreto 0948 de Junio 5 de 1995

Por ningún motivo se colocaran parlantes orientados hacia la parte exterior del establecimiento o fuera del mismo no se permitirá anunciar productos o parlantes fuera del establecimiento

Artículo 377. Del Ruido producido por las plantas eléctricas. Los generadores eléctricos de emergencia o plantas eléctricas, deben contar con silenciadores y sistemas que permitan el control de los niveles de ruido, dentro de los valores establecidos por los estándares en zonas o vías públicas a ninguna hora

Artículo 378. De la Promoción de ventas con altoparlantes o amplificadores. No se permitirá la promoción de venta de productos o servicios, o la difusión de cualquier mensaje promocional mediante el anuncio con amplificadores o altoparlantes en zonas o vías publicas, a ninguna hora

Artículo 379. Del Claxon o bocina y ruido en vehículos de servicio. El uso de estos elementos esta restringido, solo se utilizara como una señal de peligro o en casos de emergencia, quien los accione innecesariamente será sancionada Los anteriores dispositivos no podrá exceder los 65 decibeles (Db – A)

Artículo 380. De las Sirenas y alarmas. El uso de sirenas solo estará autorizado en vehículos policiales o militares, ambulancias y carros de bomberos Prohíbese el porte y uso de sirenas en vehículos particulares y oficiales.

Ningún vehículo de transporte de pasajeros o carga de servicio público, particular y oficial podrá tener pito de bajo o de freno de aire, ni cornetas de aire comprimido

Conductor que sea encontrado accionado los anteriores artefactos será multado y obligado a desmontarlas inmediatamente y las mismas decomisadas

Artículo 381. Del Uso del silenciador. Prohíbese la circulación de las fuentes móviles que no cuenten con sistema de silenciado en correcto estado de funcionamiento.

Artículo 382. Del Control a emisiones de ruido. Están sujetas a restricciones y control todas las emisiones, sean continuas, fluctuantes, Transitorias o de impacto. La regulación ambiental tendrá por objeto la prevención y control de la emisión de ruido urbano, rural doméstico y laboral que trascienda al medio ambiental o al espacio público

La Secretaria de Salud y Medio Ambiente y la autoridad ambiental aplicará los estándares establecidos por el Ministerio del Medio Ambiente a las diferentes clases y categorías de emisiones de ruido ambiental y a los lugares a donde se producen sus efectos, así como los mecanismos de control y medición de sus niveles, siempre que trascienda al medio ambiente o al espacio público Lo anterior según lo establecido en el artículo 42 del decreto 948 de 1995

Artículo 383. Del Ruido en sectores de tranquilidad y silencio. Prohíbese la generación de ruido de cualquier naturaleza por encima de los estándares establecidos, en los sectores definidos como sector "A" en el artículo 517 del presente acuerdo, salvo en caso de prevención de desastres o de atención de emergencia. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 43 del decreto 948 de 1995

Artículo 384. De la Prohibición de generación de ruido Prohíbese la generación del ruido que traspase los límites de una propiedad, en contravención de los estándares permisibles depresión sonora o dentro de los horarios fijados por las normas respectivas Lo anterior, según lo establecido en el artículo 45 del decreto 948 de 1995

Artículo 385. De la Obligación de impedir perturbación por ruido. Los responsables de fuentes de emisión de ruido que pueda afectar el medio ambiental o la salud humana,

deberán emplear los sistemas de control necesarios, para garantizar que los niveles de ruido no perturben las zonas aledañas habitadas conformes a los niveles fijados por la autoridad ambiental. Lo anterior según lo establecido en el artículo 45 del decreto 948 de 1995.

Artículo 386. Del Area perimetral de amortiguación de ruido. En las zonas industriales del Municipio, se establecerá un área perimetral de amortiguación contra el ruido o con los elementos de mitigación del ruido ambiental. Lo anterior según lo establecido en el artículo 52 del decreto 948 de 1995.

Artículo 387. De la Restricción al ruido en zonas residenciales. En áreas residenciales o de tranquilidad, no se permitirá, a ninguna persona la operación de parlantes, amplificadores, instrumentos musicales o cualquier dispositivo similar que perturbe la tranquilidad ciudadana o que genere hacia la vecindad o el medio ambiente, niveles de ruido superiores a los establecidos en los estándares respectivos, lo anterior, según lo establecido en el artículo 55 del decreto 948 de 1995.

Artículo 388. De la Operación de equipos de construcción, demolición y reparación de vías. La operación de equipos y herramientas de construcción de demolición o de reparación de vías, generadoras de ruido ambiental en zonas residenciales, en horarios comprendidos entre las 7 00 a m y las 7 00 p m de lunes a sábado o en cualquier horario los días domingo y feriados, estará restringida y requerirá permiso especial de la autoridad competente.

Aun si tramitara el permiso ante la autoridad competente para la emisión de ruido en horarios restringidos, este deberá suspenderlos cuando medie queja de al menos dos (2) personas. Lo anterior según lo establecido en el artículo 56 del decreto 948 de 1995.

Artículo 389. De los Materiales de desecho en zonas públicas. Prohíbese a los particulares y entidades públicas, depositar o almacenar en las vías públicas o en zonas de uso público, materiales de construcción, demolición o desechos, que puedan originar emisiones de particular de aire. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 22 del decreto 648 de 1995.

El dueño del proyecto esta obligado a cumplir las normas consagradas en lo relacionado con actividades de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción. La capa orgánica del suelo tendrá un manejo individual.

La propuesta de un desarrollo urbanístico debe ajustarse al menor movimiento de tierra posible. Una manipulación eficiente de los volúmenes de tierra, obliga a disponer de áreas de maniobra. Lugares de almacenamiento de material removido o del material relleno, mientras se ubica en el sitio de disposición final. Se debe en la propuesta de ajuste del proyecto a desarrollar, presentar un plan de manejo de desechos sólidos que incluya el manejo los espacios para evitar su acumulación inadecuada que produzca en fenómenos de lluvias, escorrentías de lodos o sobrepeso que generan erosión o movimientos en masa.

Queda prohibido el uso del espacio público acorde con las definiciones y restricciones determinadas en el decreto 1504 de 1998, para el manejo o disposición de escombros, materiales de construcción, equipos, residuos o basuras en la fase de construcción y operación del proyecto.

Con el propósito de disminuir y prevenir la ocurrencia de contaminación del aire durante la construcción del proyecto es indispensable que se tomen las acciones necesarias para lograr el cumplimiento del decreto 948 de 05 de junio de 1995 sobre prevención y control de la contaminación atmosférica y protección de la calidad del aire, así:

Que las volquetas, mezcladoras y demás vehículos utilizados en la construcción cumplan con las normas allí establecidas.

Los titulares del cambio de uso y propietarios de los proyectos por vía propia y a través de sus contratistas implementaran acciones de control de generación de material particulado (polvo) en el área de proyecto.

El trámite de materiales y el acarreo de tierra será desarrollado con las medidas de control necesarias para evitar la incorporación de material particulado a la atmósfera y a las vías circundantes.

No se permitirá la realización de quemas de material vegetal de monte, este debe ser transportado a las zonas de botadero autorizadas, lo mismo que los sobrantes e inertes resultantes de la excavación y desechos de construcción

Artículo 390. De las Mallas protectoras en construcción de edificios. Las construcciones de edificios de mas de tres plantas deberá contar con mallas de protección con sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 34 del decreto 948 de 1995

CAPÍTULO 3.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

SUB CAPÍTULO 1.

NORMAS EXTERNAS.

Artículo 391. De la Definición de las normas externas para el espacio privado. Las normas externas son aquellas que reglamentan los elementos del espacio privado que por su relación directa con el espacio de uso y propiedad pública se consideran estructurantes de dicho espacio

Artículo 392. De los Elementos de las normas externas del espacio privado. Las normas externas del espacio privado se refieren a los siguientes elementos

Aislamientos anteriores en cuanto a dimensión, uso y tratamiento de dicho aislamiento
en el caso en que se exija

Alturas máximas, mínimas, únicas

Aislamientos laterales y posteriores

Voladizo pórticos

Tratamiento de fachada

Acceso

Rampas

Uso de predio

Bonificaciones

Artículo 393. De las Normas externas generales. Las consignadas en los siguientes ítem deberán aplicarse en todos y cada uno de los predios de las zonas normativas.

Artículo 394. De la Dimensión de los antejardines y/o retrocesos. La dimensión de los antejardines y/o retrocesos en las zonas normativas, en el caso en que se exijan, será fijada por la administración municipal de Molagavita según desarrollo del sector

Artículo 395. De los Predios en los cuales el área de antejardín y/o retroceso deba ser tratado como Zona Dura Arborizada. Todos los predios ubicados en áreas de actividad múltiple y comercial que posea área de antejardín y/o retroceso deberán ser tratado como Zona dura Arborizada, además no deberá tener cerramientos ni obstáculos que impidan el paso peatonal a través de la misma Ley de accesibilidad 161 de 1997.

Se permitirá el cubrimiento de las áreas de antejardín, siempre y cuando la cubierta sea autoportante, es decir sin apoyo y estructura sobre el área de antejardín

Los establecimientos que amplíen su actividad comercial sobre el área de antejardín, el mobiliario utilizado en ningún caso podrán ser fijo, es decir cuando el establecimiento esté cerrado el espacio debe quedar totalmente libre y sin ningún tipo de obstrucción

La administración municipal realizará un estudio para el cobro de la utilización del espacio público privado por parte de los establecimientos que amplíen su actividad comercial sobre el área de antejardín

Artículo 396. De la Determinación de la preservación de aquellos elementos de vegetación que poseen valores ecológicos y ambientales. Todos los planteamientos para nuevas construcciones dentro de los sectores objeto de estos planes parciales deberán incluir el levantamiento de arborización y zonas verdes de predio para que la administración municipal, pueda determinar la preservación de aquellos elementos de vegetación que a su juicio poseen valores ecológicos y ambientales

Cuando a opinión de la administración municipal, existan elementos de arborización que deban conservarse, esta podrá autorizar compensaciones en las normas sobre aislamientos de manera que el índice de ocupación no varíe

Artículo 397. De la Arborización al frente del predio. Todos los predios dentro de los sectores objeto de esta reglamentación deberán dotar de arborización al frente del predio en proporción de un árbol por cada cinco (5) metros de frente del predio. En las diferentes áreas de actividad, los árboles se localizarán de tal manera que no creen interferencia con el tráfico peatonal, deberán plantarse de una altura mínima de 1.50 metros y siguiendo las especificaciones establecidas por la autoridad ambiental. Sobre las vías primarias y secundarias la arborización se localizará según lo determinen las normas específicas correspondientes a cada una. En las áreas de actividad múltiple, comerciales y dotacionales las zonas verdes serán tratadas como zona dura arborizada

En cuanto al programa de manejo de zonas verdes y repoblación forestal, se debe ajustar a las siguientes condiciones

- 1 La magnitud de la repoblación forestal debe ser ajustada a la propuesta de compensación ambiental que determine el deterioro realizado con el movimiento de tierra. Esta compensación se realizará por el concepto de biomasa equivalente.
- 2 El programa debe contener varias actividades como manejo de la cobertura vegetal removida y producción de material vegetal, empujamiento y arborización, deberá igualmente el programa recuperar el sistema pluvial y fortalecer los corredores de la cañada permanente y los drenajes naturales, disponiendo unas franjas de aislamiento de mínimo 10 metros a lado del predio sobre las cuales sembrará árboles nativos de altura superior a 1.50 m cada cinco metros y en lo posible aprovechar la regeneración natural existente de las especies en la zona de vida, realizando el manejo de aguas superficiales de acuerdo a las recomendaciones dadas.

Artículo 398. De la Volumetría. La Volumetría para un predio será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre índices, altura, aislamientos, retrocesos, bonificaciones y estacionamientos consignados en el cuadro del tratamiento correspondiente

Artículo 399. De la Contabilidad de Volumetría. Se contabilizarán todos y cada uno de los pisos del proyecto a excepción de tanques de agua y punto fijo.

Para los proyectos que desarrollen sus parqueaderos al nivel de primer piso, este no se contará para la altura ni como área construida

Artículo 400. De los Predios con topografía inclinada. En los predios con topografía inclinada la altura máxima permitida según el tratamiento correspondiente, se tomara en el punto medio del nivel natural del terreno

No se acepta la construcción de viviendas sobre rellenos, los rellenos que se construyan en parqueaderos con vías o demás infraestructura diferente a vivienda se deben estabilizar técnicamente siguiendo las recomendaciones del estudio geotécnico

Artículo 401. De los Aislamientos. Todos los predios deberán cumplir con los aislamientos exigidos según el tratamiento correspondiente. Cuando los lados del proyecto no sean paralelos, a los bordes del predio, o cuando sean paralelos, pero con diferentes distancias, se podrán permitir los aislamientos por promedio ponderado, siempre y cuando

- 1 El punto mínimo de aislamientos sea de dos metros con cincuenta (2 50 metros), sin servidumbre de vista por el lateral y cuatro metros (4 00 metros) para el posterior
- 2 El aislamiento entre frentes de edificaciones de un mismo conjunto deberá ser de cinco metros (5 00 m) como mínimo, medidos a partir del voladizo
- 3 El área de aislamiento que está siendo ocupada por la construcción se compensará con las áreas donde se este dejando un aislamiento mayor del exigido, de tal forma que el área total resultante de la ampliación de los aislamientos por promedio sea igual a la resultante de la aplicación regular de la norma

En los predios esquineros el aislamiento posterior será resultante de la prolongación de los aislamientos de los predios vecinos

Artículo 402. De los Voladizos. Se permitirán voladizos únicamente, donde y como lo especifique el área de actividad correspondientes, o donde se requiera como solución de empate, en cuyo caso serán determinados por la administración municipal

No se permitirán elementos de cubrimiento del espacio público tales como pórticos, pérgolas y toldos los que permitan el tráfico peatonal cubierto. La administración municipal deberá reglamentar la dimensión, tipos de materiales y parámetros de diseño para estos elementos en los antejardines

Artículo 403. De las Culatas. Todas las edificaciones que generan culatas deberán tratarlas como fachadas cerradas, con materiales de acabado que no requieran mantenimiento

Artículo 404. Del Empate con las construcciones colindantes. Con el fin de lograr un perfil urbano homogéneo y armónico para cada vía, todas las construcciones nuevas en los sectores objeto de esta reglamentación deberán realizar una solución de empate con las construcciones colindantes de carácter permanente que cumplan con el parámetro establecido. Dicho empate deberá realizarse a nivel de parámetros, voladizos, retrocesos y aislamientos

Se consideran de carácter permanente aquellas construcciones que encontrándose en buen estado de conservación, cumplan por lo menos con el sesenta por ciento (60%) de la norma permitida en cuanto a altura, y que puedan completar la altura mínima exigida para actualizar su uso

Artículo 405. De las Bonificaciones. En las áreas reglamentadas por el presente, se permitirán uno o varias de las bonificaciones siguientes, en la proporción y en la oportunidad que la norma del tratamiento correspondiente así lo especifique

- Por uso de vivienda

Se permitirá un incremento en altura para aquellas construcciones con uso exclusivo en vivienda, a partir de la plataforma, la cual puede ser comercial

- Por cesión de espacio público

Se permitirán incrementos en altura para aquellos predios que hagan cesiones de espacio público, abierto, cubierto y/o descubierto, como plazoletas y pasajes comerciales. La Administración Municipal, conceptuará sobre la localización y utilización de dichos espacios

- Por cesión de parqueo adicional.

Para aquellas construcciones que prevean estacionamientos adicionales a los exigidos, los cuales serán de propiedad privada pero de uso público

El predio que se acoja a bonificaciones deberá cumplir con todas las demás normas externas e internas correspondientes, según tratamiento, a la altura que se plantea

Artículo 406. De Las edificaciones de esquineros. Todas las edificaciones de esquina deberán adecuar parámetros de construcción de modo que se mantengan libres las áreas determinadas por los radios mínimos de curvatura exterior o interior de los andenes, según tipo de vías que conformen la intersección. En estas edificaciones el acceso a parqueaderos se deberá plantear al fondo de la vía de menor tráfico

Artículo 407. De las Normas externas para planes parciales. En los planes parciales las normas externas referentes al dimensionamiento, tratamiento y uso del espacio privado de primer piso, colindante con el espacio de uso público deberán cumplirse en su totalidad desde la primera etapa de desarrollo en los casos en que se permitan desarrollos por etapas

SUB CAPÍTULO 4.

NORMAS INTERNAS PARA EL ESPACIO PRIVADO.

Artículo 408. De las Normas internas. Son aquellas que regulan los elementos de estructura y uso interno del espacio privado que no son directamente estructurantes del espacio público

Artículo 409. De los Elementos de estructura que regulan las normas: Las normas internas se refieren a

- 1 Densidad
- 2 Area residencial mínima
- 3 Equipamiento comunitario
- 4 Estacionamientos internos
- 5 Patios
- 6 Dimensionamiento de predios
- 7 Adecuaciones internas

Artículo 410. De las Adecuaciones y/o ampliaciones en toda las áreas de actividades. En todos los tratamientos se permitirán las adecuaciones y/o ampliaciones, se permitirán dos tipos de adecuaciones así

Ampliaciones de las estructuras existentes para que puedan lograr la altura mínima por el tratamiento correspondiente, siempre y cuando cumplan todas las normas volumétricas

Adecuaciones para actualización de uso, según los usos permitidos por el tratamiento correspondiente, en aquellas estructuras que cumplan con normas de altura mínima y aislamientos

Artículo 411. De la Densidad residencial. La densidad residencial para aquellos predios donde se de, el uso de vivienda será resultante de la correcta aplicación de

- 1 Volumetría permitida según tratamientos, índices, alturas, densidades, aislamientos
- 2 Area residencial mínima
- 3 Equipamiento comunitario

Artículo 412. Del Area residencial mínima. El área residencial mínima es aquella área mínima permitida, según el número de alcobas, siendo esta área de veinticinco metros cuadrados (25.000 m²) por cada alcoba De acuerdo a lo anterior, las áreas residenciales mínimas permisibles serán las siguientes.

Vivienda de una (1) alcoba – 25 m²

Vivienda de dos (2) alcobas – 50 m²

Vivienda de tres (3) alcobas – 75m²

Dentro de estas áreas mínimas se incluyen todas y cada una de las alcobas del proyecto. Estas áreas mínimas permisibles no incluyen áreas comunes de dos o más viviendas como son los puntos fijos y las circulaciones comunales.

Artículo 413. Del Area de equipamiento comunal. Es el área que todo proyecto de vivienda deberá ceder, para que sea utilizada por parte de los residentes de dicho proyecto como complementando del mismo.

El área de este equipamiento es proporcional al área construida para uso de vivienda, debiendo preverse quince metros cuadrados (15 m²) por cada ochenta metros cuadrados (80m²) construidos en vivienda multifamiliar.

Artículo 414. Del Area correspondiente al equipamiento comunal. Se distribuiría en los siguientes usos según la magnitud del proyecto.

1. Uso recreativo: En todos los casos se exigirá un mínimo del cuarenta por ciento (40%) del área del equipamiento para zonas verdes, jardines o zonas de juegos al aire libre.

2. Uso administrativo. Todos los proyectos de vivienda multifamiliar con una area construida en vivienda superior a mil doscientos metros cuadrados (1200 m²) deberán prever el uno por ciento (1%) del equipamiento comunal para administración, seguridad y emergencia de la edificación, con un mínimo de doce metros cuadrados (12 m²).

3. Uso múltiple. Los proyectos con mas de 2 000 m² de construcción en vivienda deberán prever un 10% del área correspondiente al equipamiento comunal, para un salón múltiple y otro uso comunal cubierto como lavandería o juegos cubiertos con área mínima de 3 000 m².

154

Uso educativo. A partir de 20 00 m² de área construida en vivienda se exigirá el 1% del equipamiento comunal para guardería

A partir de 50 000 m² se exigirá el 7% del equipamiento comunal para guardería, kinder o similar

Dentro del equipamiento comunal se podrá contabilizar el estacionamiento para visitantes exigidos según estrato y/o tratamiento

El área restante del equipamiento comunal total exigido podrá plantearse en cualquiera de los usos establecidos

Todos los espacios destinados a equipamiento comunal deberán ubicarse anexos a las áreas de circulación comunal de manera que se garantice su carácter y uso comunal

Artículo 415. Del Equipamiento comunal en proyectos con área inferior a dos mil metros cuadrados. Los equipamientos comunales en proyectos con áreas inferiores a dos mil metros cuadrados, construidos en vivienda podrán ser equivalentes a las áreas libres de aislamientos

Artículo 416. De los Predios medianeros donde las etapas se refieren a la altura. Para predios medianeros donde las etapas se refieran a la altura, el proyecto deberá cumplir, desde la primera etapa, con la totalidad de las normas referentes a aislamientos, tratamientos de zonas anteriores, equipamiento comunal, estacionamientos internos y para visitantes

Artículo 417. De los Proyectos en los cuales cada etapa corresponde a una construcción independiente. Para proyectos en los cuales cada etapa corresponde a una construcción independiente, esta deberá prever estacionamientos y equipamiento comunal correspondiente al área total construida en dicha etapa

Los parqueos por gestión asociada deberán cumplir con un área mínima del predio, requiere de circulación libre, los parqueos con servidumbre se contabilizan como un cupo de parqueo, no se permite el parqueo de vehículos sobre el espacio público ni el área de antejardín y se deberá certificar los cupos de parqueos de cada establecimiento mediante un título notarial

La administración municipal reglamentará los parqueos por gestión asociada y ejercerá el respectivo control para su cumplimiento

Artículo 420. Del Establecimiento con actividad no acorde con el EOT. Es el establecimiento en funcionamiento que no cumple con la actividad planteada en el plan de ordenamiento territorial, sin embargo puede continuar su actividad si cumple con las siguientes características

Tener inscripción de industria y comercio y aparecer registrado en la Secretaría de Hacienda Municipal

Poseer una edificación especializada con su infraestructura para la actividad, debidamente tramitada con su respectivo licencia de construcción

Si el establecimiento posee licencia de construcción pero no cumple con su infraestructura para la actividad deberá acogerse a lo establecido para los establecimientos con actividad acorde al EOT y no cumpla con su infraestructura

Los establecimientos que no tengan que trasladarse y que no cumplan con el cupo de parqueos pueden construirlos por gestión asociada arrendar los cupos a terceros en el sector, quienes se trasladen y construyan deben cumplir con las normas de parqueo, si se trasladan y adecuan pueden cumplir por gestión asociada o arrendar los cupos a terceros en el sector

El establecimiento con actividad no acorde con el EOT que no cumpla con los tres numerales del presente ítem deberá ser reubicado en el momento que venza la inscripción de industria y comercio y necesite de su renovación en la Secretaría de Hacienda, la administración municipal ejercerá el control y dará cumplimiento o lo establecido

187

El establecimiento con actividad no acorde con el EOT con edificación especializada, con su infraestructura para la actividad y que no ha tramitado su respectiva licencia de construcción deberá reubicarse.

SUB CAPÍTULO 6.

ESPACIO PÚBLICO URBANO.

Artículo 421. De las Normas sobre el espacio público urbano. Será reglamentado con base en la función que cumpla dentro de la estructura urbana, y con base en el tipo de actividades a desarrollar en él

Artículo 422. De la Prioridad del espacio público en los planes parciales. Se considera el espacio público como prioritario en el caso de los Planes parciales y será determinante del uso y de la Volumetría del espacio privado, para los predios en ellos localizados

Artículo 423. Del Diseño y reglamentación del espacio público urbano. Deberán considerar todos aquellos elementos que inciden en la definición de su carácter y podrán ser impositivos o tipológicos

Artículo 424. De la Ejecución de las obras de adecuación del espacio público. Las obras de adecuación y/o rehabilitación del espacio público serán ejecutadas por el sistema de valorización

Artículo 425. De las Actividades sobre el espacio público. El espacio urbano de uso público en razón de su función estructurante y jerarquizadora, se reglamenta en cuanto a las actividades que en él pueden desarrollarse, en el carácter y diseños que debe considerarse

Artículo 426. De la Actividad pública y privada sobre el espacio público. Para efectos de la reglamentación del espacio de uso público, se contemplan dos tipos de actividades a ser desarrolladas

Actividad pública

Actividad privada de beneficio común

Artículo 427. De las Actividades Públicas. Las actividades públicas que se desarrollan en el espacio urbano son aquellas generadas a partir de la acción pública para el beneficio general de la comunidad

Artículo 428. De las Actividades privadas. Las actividades privadas, de carácter comunal, que se desarrollan en el espacio urbano son aquellas generadas a partir de la acción privada para beneficios de sectores limitados de la comunidad

Artículo 429. De los Usos sobre el espacio público. Según las diversas actividades públicas que se adelantan, se definen los siguientes usos sobre el espacio urbano

Circulación

- a De peatones
- b Sobre zonas verdes
- c De bicicletas
- d De vehículos, públicos o privados

Permanencia

- a Sobre plazoletas
- b Sobre zonas verdes
- c Sobre zonas verdes viales
- d Sobre andenes
- e Sobre bahías de estacionamientos

Recreacional – dotacional o institucional

- En parques infantiles
- En parques de diversiones mecánicas
- En establecimientos deportivos cubiertos o descubiertos
- En establecimientos dotacionales o institucionales especializados

Artículo 430. De las Actividades privadas y sus usos sobre el espacio público.

Según las diversas actividades privadas que se adelantan, se definen los siguientes usos sobre el espacio urbano:

Formales

 Prolongaciones comerciales sobre terrazas de uso público

 Emblemas comerciales o publicitarios

Informales

 Loterios, voceadores de periódicos, enlucidores de calzados y similares

Los permisos se otorgaran de conformidad con el decreto 1540 de 1998

SUB CAPÍTULO 7.

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

Artículo 431. De la Definición de los elementos del espacio público. Son las franjas de terreno destinadas a la circulación vehicular y/o peatonal dentro del Municipio, cuyo trazado y perfiles son definidos por el Plan Vial; según la propiedad puede haber vías públicas o privadas. Las vías puede ser vehiculares y peatonales

Artículo 432. De las Ampliaciones viales. En el ordenamiento del sistema vial que implique la ampliación de vías para una eficiente movilidad, se establece que estas ampliaciones deben restituir el espacio público, es decir a la ampliación vial se debe conservar la zona verde (tratada como zona dura arborizada) y el antejardín, existente al momento de la ampliación

No se acepta la compensación de espacio público cedido para la ampliación vial en otro sitio, la restitución se plantea sobre la misma ampliación y conservando como mínimo el mismo perfil de antejardín, andén y zona verde (tratada como zona dura arborizada)

Artículo 433. De las Vías peatonales. Deben permitir el tráfico ocasional de vehículos de emergencia o mantenimiento, salvo que las condiciones de pendientes de terreno lo impidan

Artículo 434. De la Prohibición de cerrar de forma permanente las vías públicas. En concordancia con el principio constitucional del libre Tránsito esta prohibido cerrar de forma permanente las vías públicas, independientemente de su perfil o características

SUB CAPÍTULO 8.

ESPACIO PÚBLICO EN LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 435. De la Competencia para la reglamentación de los planes parciales. Corresponde a la Administración Municipal de Molagavita reglamentar, para su adopción por parte del Alcalde la reglamentación de los planes parciales

Artículo 436. De la Reglamentación urbanística que debe contemplar los planes parciales. La reglamentación que prepara la Administración Municipal de Molagavita para la implementación de los Planes Parciales, deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos

Aprovechamiento

Indices de ocupacion y de construcción, densidades, alturas y bonificaciones

Tratamiento del espacio urbano al nivel de primer piso

Fijación de voladizos, pórticos, retrocesos, accesos, rampas y sus características específicas de construcción y diseño

Espacios públicos

Fijación de la dimensión, uso, tratamiento y su función con respecto a la circulación peatonal y/o vehicular

Tratamiento paisajístico

Fijación de la localización y tipo de arborización, vegetación y visuales paisajistas

Equipamiento urbano

Fijación de los elementos de equipamiento urbano requeridos para zonas normativas, los Planes parciales y las unidades de actuación, como bancas, elementos de iluminación, telefonos y canecas públicas, determinando su localización y características generales de diseño

Tratamiento de fachada

Fijación de las características de ritmo volumétrico, sentido general y textura, cuando así se requiera

Bahías de parqueo

Fijación de las dimensiones, localización y especificaciones del diseño de las bahías de estacionamiento que se consideren necesarias para las paradas del bus o buseta en caso de ser necesario al implementarse el servicio en el Municipio de Molagavita

Usos

Fijación de usos particulares para la zona específica, cuando sea el caso y las zonas condiciones específicas de funcionamiento y volumétrica para dicho uso

Las normas específicas para las zonas normativas, los planes parciales y las unidades de actuación a que hace referencia el presente ítem, deberán enmarcarse dentro de las disposiciones general del presente EOT

Control Sobre Cesión Tipo A

Artículo 437. De los Elementos de control de zonas de uso público. Los elementos de control son aquellos que se utilizan para proteger las funciones de un espacio público determinado el cual no debe restringir el uso, desplazamiento, recreación o relación ciudadana. Se regulan de la siguiente manera

- 1 Las zonas de cesión tipo A pueden ser objeto de control para propósitos de seguridad y mantenimiento exclusivamente, cuando se encuentren ejecutadas o se ejecuten en ellas las obras de construcción y/o adecuación para el desarrollo de usos dotacionales previstos en el presente documento siempre y cuando no se prive a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, para la cual la administración municipal definirá sus características como parte del mobiliario urbano
- 2 En ningún caso se permitirá efectuar controles al interior de las zonas de cesión tipo A que subdividan total o parcialmente el terreno, así dichas zonas se encuentren discriminadas y delimitadas específicamente para la construcción de infraestructura propia del uso recreativo público y/o de cualquiera de las instalaciones previstas como parte del equipamiento comunal público

- 3 Sin perjuicio de lo anterior y cuando sea estrictamente necesario, al interior de las zonas de cesión Tipo A podrá utilizarse, para fines de control, elementos del mobiliario urbano tales como barandas y rejas con altura máxima de 1,20 metros según las disposiciones vigentes
- 4 El control de las zonas de cesión tipo A con frente sobre dos o más zonas de uso público vial deberá tener como mínimo dos accesos de cuatro metros cada uno, con doble hoja de 2,00 metros localizados estratégicamente con relación a los puntos de mayor afluencia de usuarios
- 5 En todos los casos, el diseño de los controles de las zonas de cesión tipo A deberá ajustarse a las especificaciones técnicas previstas en las disposiciones vigentes sobre la materia
- 6 Las vías, las zonas de control ambiental y zonas de ronda no podrán tener ningún elemento de control

**SUB CAPÍTULO 9.
PUBLICIDAD EXTERIOR Y VALLAS PÚBLICAS**

Artículo 438. De las Prohibiciones y limitaciones generales de la publicidad exterior.
No podrá colocarse publicidad exterior visual o permitirse actividades publicitarias de cualquier clase, en los siguientes lugares

- En las áreas que constituyan espacio público de conformidad con el decreto 1504 de 1998, o con las normas que las modifiquen, complementen o sustituyan
- En las zonas históricas, edificios o sedes de entidades públicas u oficiales, salvo que se trate de los avisos que indican el nombre de las entidades y lugares históricos y de la publicidad exterior visual que de manera eventual anuncia obras de remoción o eventos artísticos, bajo la tutela de estas entidades
- En los sectores residenciales, salvo que se trate de avisos adosados a la pared de establecimientos comerciales, los cuales en los sectores antes señalados, no podrán tener iluminación. Esta prohibición no se aplicará sobre los ejes viales de actividad múltiple
- En las zonas declaradas como reservas naturales, hídricas y en áreas de manejo y preservación ambiental, excepto las vallas o publicidad exterior visual de tipo

institucional que informen sobre el cuidado de estas zonas, las cuales en todo caso deberán ser armónicas con el objeto de esta norma

En los lugares en los que su colocación obstaculice el tránsito peatonal o vehicular, en los lugares donde interfiera con la visibilidad de la señalización vial, informativa y de la nomenclatura urbana, aun cuando sean removibles

En los lugares en que se puedan perjudicar o comprometer el tránsito vehicular o la seguridad del ciudadano

En los pavimentos de las calzadas o aceras en bordillos y en los terrenos adquiridos o cedidos para vías o espacios públicos

En establecimientos comerciales que carezcan o no tengan la matricula de la industria y comercio legalmente expedida por la administración municipal

Tampoco podrá anunciarse espectáculos públicos o representaciones sin haber cumplido con los requisitos exigidos por los acuerdos municipales o por las leyes o decretos vigentes

La colocación de rótulos, carteles o placas o similares que por su forma, color, dibujo o inscripciones, mensajes puedan inducir a confusión con señales reglamentarias de tráfico, impida su visibilidad o produzcan deslumbramientos a los conductores de vehículos

Con elementos sustentados o apoyados en árboles, farolas y otras instalaciones similares de servicio público

Los constituidos de materias combustibles en zonas forestales, de abundante vegetación o de especies aisladas de consideración

Aquellas que en el ejercicio de la actividad publicitaria utilice a la persona humana física en movimiento con la única finalidad de ser soporte material del mensaje, anuncio o instrumento de captación de atención al público

Aquellas actividades publicitarias que por su objeto, forma, contenido o por su mensaje sean contrarias a la constitución política, a las leyes o a los acuerdos municipales

Artículo 439. De las Modalidades de publicidad. El mensaje publicitario podrá manifestarse a través de las siguientes modalidades

Publicidad estática. Tendrán esta consideración la que se desarrolla mediante instalaciones fijas

Publicidad móvil. Aquella que sea autotransportada o remolcada su soporte por vehículo automotor por tracción

Artículo 440. De las Normas generales para la publicidad exterior visual. La publicidad exterior visual debe cumplir con las siguientes características

- La resistencia a la intemperie del material
- El ensamble debe estar sobre estructura metálica u otro material estable, instalada con sistemas fijos resistentes a los fenómenos de la naturaleza
- Estar debidamente integrada física, visual y arquitectónicamente al paisaje respetando el medio ambiente existente y sus demás elementos constitutivos
- La instalación de elementos permanentes o Transitorios en los diferentes sitios en que se permita, tendrá en cuenta las condiciones especiales de visibilidad y preservación de paisaje, además de las condiciones de seguridad física
- Los textos deben aparecer escritos en correcto castellano Se exceptúa lo referente a nombre de personas naturales o jurídicas, los protegidos por el registro de marcas y las razones sociales Los letreros deben ser de lecturas simples y breves Para las vías de alto flujo vehicular, los dibujos no podrán ser de interpretación complicada Las leyendas y dibujos no se deben confundir con las señales o marcas de tránsito Las vallas no deben emplear lenguaje o imágenes violentas, ni que atenten contra la moral, el orden público, la seguridad social, ni constituir actos de competencia desleal
- A toda publicidad exterior visual se le deberá dar adecuado mantenimiento, de tal forma que no presente condiciones de suciedad, inseguridad o deterioro
- Para la instalación de vallas en las vías regionales, departamentales, nacionales dentro del perímetro urbano del Municipio, se deberá tener el previo concepto favorable sobre el impacto ambiental y ecológico emitido por parte de la Autoridad ambiental

Artículo 441. De la Definición de avisos. Entiéndase por aviso el elemento que se utiliza como anuncio, identificación, señal, advertencia o propaganda que con fines profesionales, culturales, comerciales, turísticos o informativos se instalen adosados a las fachadas de las edificaciones

Artículo 442. De la Ubicación de avisos. En cada establecimiento solo se permitirá un aviso, salvo que la edificación sostenga dos (2) o más fachadas en cuyo caso se autorizará uno (1) por cada una de ellas. Los avisos deberán reunir las siguientes características

Solo podrá existir un (1) aviso por fachada los avisos no podrán exceder el 30 % del área de la fachada del respectivo establecimiento. En cualquier caso los avisos no podrán tener el área de la fachada del respectivo establecimientos. En cualquier caso de ser superior dichas dimensiones ha de tomarse como valla

Cuando en una misma edificación se desarrollan varias actividades comerciales estas se anunciarán dentro de un mismo marco, el cual deberá cumplir con los requerimientos de este documento

Artículo 443. De la Reglamentación para la fijación de avisos en las fachadas de las edificaciones. Son disposiciones para la fijación de avisos en las edificaciones en el Municipio de Molagavita, las siguientes

El aviso se fijará íntegramente sobre la superficie edificada sin sobrepasar sus dimensiones, ni cubrir puertas ni ventanas y en ningún caso podrá superar el antepecho del segundo piso de la edificación

En ningún caso los avisos podrán colocarse sobrepuestos a elementos en relieve o salientes de la fachada

En las áreas reglamentadas por el tratamiento de conservación, la administración municipal determinará las normas relativas a avisos, mediante una reglamentación especial

Artículo 444. De la Definición de vallas. Todo anuncio permanente o temporal utilizado como medio masivo de comunicación que permite difundir mensajes publicitarios, cívicos,

comerciales, turísticos, culturales, políticos, institucionales, artísticos, deportivos, informativos o similares que se coloca o ubica para su apreciación visual en lugares exteriores y que generalmente se encuentra montando sobre una estructura metálica o de otro material estable, con sistemas fijos, el cual se integra física, visual, arquitectónica y estructuralmente al elemento que lo soporta, susceptible de contener en su interior elementos planos que hagan posible la exhibición de mensajes de contenido fijo o variable

Las dimensiones de los avisos y las vallas se sujetarán siempre a las dimensiones contempladas por la ley 140 de 1994 o con las normas que las modifique, complementen o sustituyan

Artículo 445. De las Disposiciones para la ubicación de vallas. Las disposiciones para la ubicación de vallas en el Municipio de Molagavita, son las siguientes

- 1 Podrán ubicarse vallas en los espacios privados a las vías según destinación aprobada por la administración municipal, únicamente en zonas de actividad comercial de cobertura urbana previo el consentimiento del propietario o poseedor
- 2 No se podrán ubicar vallas en las áreas de actividad residencial
- 3 Cuando se ubiquen en patios internos o estacionamientos la estructura de la valla podrá ser tubular sin superar una altura de 15 metros
- 4 No se podrán ubicar vallas en las áreas que constituyen espacio público ni dentro de los 500 metros de distancia a los bienes declarados a los monumentos nacionales
- 5 El área de la valla no podrá superior a 48 m² y su proporción geométrica deberá esta en relación de 8 a 6 ó 6 a 8
- 6 No se permiten vallas sobre las cubiertas de las edificaciones

Artículo 446. De las Vallas institucionales. Tienen por objeto comunicar actividades de los organismos del estado Se registrarán por lo previsto en este documento y solo por excepción autorizada por el Alcalde Municipal o por su delegado, podrán utilizarse en el espacio público adyacente a la obra en desarrollo Estas vallas son temporales y contienen información institucional preventiva, reglamentaria o direccional sobre servicios públicos o sistemas de seguridad o transporte, construcción y reparación de obras y vías

programadas de recreación, turismo, medio ambiente, cultura, salud e higiene o comportamientos cívicos, el área máxima será de 18 metros cuadrados y se podrá utilizar pintura o materiales reflectivos

Artículo 447. Ninguna persona natural o jurídica podrá instalar publicidad exterior visual en el Municipio sin el respectivo registro, este se otorgará para cada estructura de vallas. Una estructura no podrá tener mas de dos caras con publicidad. La secretaria de gobierno será competente para el control, registro o sancion de vallas y murales artísticos en el Municipio de Molagavita, al igual que los avisos de establecimientos comerciales

Ninguna autoridad administrativa podrá expedir permisos o licencias para elementos de publicidad exterior visual comercial que no estén contemplados en el presente documento

Artículo 448. Del Procedimiento para adquisición de registros de vallas. El registro será otorgado por un periodo no superior a cinco años a través de procedimientos de licitación o de remate de los cupos que la secretaria de gobierno y la autoridad ambiental determine. El procedimiento de otorgamiento será reglamentado para la administración municipal

Artículo 449. De la Definición de pasacalles y pendones. Son formas de publicidad exterior visual que tienen como finalidad anunciar de manera eventual, ocasional o temporal una actividad o evento o la promoción de comportamientos culturales, artísticos, institucionales, electorales o cívicos o de interés ciudadano. No podrán contener mensajes comerciales o de patrocinador en un área superior al 25% del tamaño total de pasacalle o pendón. Esta publicidad exterior visual podrá colocarse por un tiempo no superior a Setenta y dos (72) días antes del inicio del evento y durante el desarrollo del mismo, debiendo ser retirados en un plazo máximo de 48 horas de la finalización del evento, transcurridos los cuales y no se hiciere lo realizará la Administración Municipal a costa del infractor, que incurrirá en multa por valor de uno y medio salario Mínimo legal mensual vigente

La autorización para la instalación de pasacalles y pendones será otorgada por administración municipal

Los pasacalles y pendones deberán ser desmontados por quien hizo el registro o solicitud de permiso

Artículo 450. De las Características generales de los pendones. Deberá cumplir con las siguientes condiciones

Ser elaborados en telas, lonas, plásticos o paneles y pegados en la parte superior e inferior a una reglilla de madera

Se permitira la colocación de pendones en las vías públicas y en las condiciones anunciadas en el ítem anterior, para los siguiente eventos cívicos, institucionales, culturales, artísticos, políticos y deportivos

Entre uno y otro pendón debera existir una distancia minima de 200 m

El Alcalde Municipal a su delegado podrá autorizar la colocacion o ubicación de pendones en las fachadas de los edificios integramente comerciales, por motivo de ventas extraordinarias,-excepcionalmente por un periodo no superior a 30 días y por 3 veces al año, que deberán ser retirados en un plazo máximo de 48 horas de finalizado el permiso, transcurridos en los cuales y si no se hiciere lo haran los empleados municipales designados, a costa del infractor que incurra en multa por valor de uno y medio salario mínimo legal mensual vigente

El Alcalde Municipal o su delegado podrá utilizar la colocación o ubicación de pendones en fachadas de edificios públicos, por motivo de exposiciones y un carácter excepcional, por un periodo no superior a 30 días que deberán ser retirados en un plazo máximo de 48 horas finalizado el permiso, transcurridos los cuales si no lo hiciere, lo hará la secretaria de Gobierno Municipal a costa del infractor, que incurrrá en una multa por valor de uno y medio salario mínimo legal mensual vigente

Artículo 451. De las Características generales de los pasacalles. Deberá cumplir con las siguientes condiciones

Ser elaborados en telas, lonas, plásticos o paneles o materiales similares y perforados de tal forma que permita la libre circulación del aire

Entre uno y otro pasacalle deberá existir una distancia mínima de 300 metros.

Deberán ser instaladas a una altura única de 5 metros con relación al nivel de la calzada.

Podrán contener mensajes publicitarios siempre y cuando estos no sobrepasen el 25% del área de los elementos de publicidad exterior visual.

En ningún caso se permitirá su fijación sobre luminarias de parques, plazoletas, vías peatonales, zonas verdes, elementos del sistema hídrico u orográfico, sobre los entornos de 200 metros de los monumentos, zonas arqueológicas e institucionales estatales.

Artículo 452. De la vigencia del presente acuerdo: El presente acuerdo rige a partir de su aprobación por parte de Honorable Concejo Municipal y posterior sanción y promulgación por parte del Ejecutivo Municipal y deroga todas las normas que le sean contrarias y una vez aprobado por el Concejo Municipal, tendrá la vigencia Proyectada por el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio de Molagavita.

Dado en la sala de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Molagavita Santander a los dos (2) días del mes de Abril de dos mil cuatro (2004).



MARTHA LEONOR GUARIN M.
Presidenta Concejo Municipal



LUDY ESTELA HERRERA V.
Secretaria Concejo Municipal.

**LAS SUSCRITAS PRESIDENTA Y SECRETARIA DEL HONORABLE
CONCEJO MUNICIPAL DE MOLAGAVITA SANTANDER.**

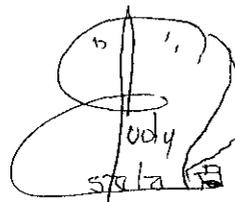
CERTIFICAN:

Que el anterior Acuerdo Número 06 (Abril 2) de 2004, fue Presentado, Analizado, Discutido y Aprobado por unanimidad, teniendo en cuenta que se realizaron tres sesiones y verificadas en días diferentes, contando con la asistencia del Quórum reglamentario para este fin.

Dado en la sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de Molagavita Santander, a los dos días (2) del mes de Abril de dos mil cuatro (2004).



MARTHA LEONOR GUARIN M
Presidenta Concejo Municipal



LUDY ESTELA HERRERA V
Secretaria Concejo Municipal

