

Acuerdo No. 020 del año 2006

(Diciembre 29)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA."

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MOSQUERA, CUNDINAMARCA, EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, EN ESPECIAL DE LAS CONFERIDAS POR LOS NUMERALES 2 DEL ARTICULO 313 DE LA CONSTITUCION NACIONAL, LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 9 DE 1989, LA LEY 152 DE 1994, LAS LEYES 142 Y 143 DE 1994, LA LEY 810 DE 2004 Y LOS DECRETOS 879 DE 1998, 151 DE 1998, 1420 DE 1998, 1504 DE 1998, 1507 DE 1998, 1599 DE 1998, DECRETO 4002 DE 2004 Y DECRETO 564 DE 2006.

CONSIDERANDO:

**PRIMERO:** Que el Municipio de Mosquera adoptó su Plan Básico de Ordenamiento Territorial, mediante Acuerdo número 01 de 2000.

**SEGUNDO:** Que la Ley 388 de 1997 artículo 24 numeral 1º y el artículo 12 de la Ley 810 de 2003, establecen la posibilidad y el procedimiento para efectuar la revisión a los Planes de ordenamiento Territorial.

**TERCERO:** Que el Decreto 4002 de 2004 del Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial modifica las normas anteriores y estableció: "Al comienzo del período constitucional del Alcalde, y por iniciativa de éste se puede proceder a revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de uno de ellos, según los establecido en dichos planes. Tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contempladas en los mismos planes de ordenamiento territorial para su revisión, según los criterios establecidos en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1 de la Ley 902 del 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del PBOT que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo o mediano plazo, definidos en los componentes general y urbano del PBOT podrá emprenderse en cualquier momento a iniciativa del alcalde municipal, siempre y cuando demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de éstas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el PBOT de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.

El proyecto de revisión del PBOT deberá acompañarse por lo menos de los siguientes documentos y estudios técnicos sin perjuicio de aquellos que sean necesarios para la correcta sustentación del mismo ante el juicio de las distintas instancias y autoridades de consulta, concertación y aprobación:

- Memoria justificativa, indicando con precisión la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica de la evaluación de sus impactos sobre el PBOT vigente.
- Proyecto de acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión.
- Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos, respecto de los objetivos planteados en el PBOT vigente.

**CUARTO:** Que el Alcalde Municipal acometió los estudios técnicos, en aras de realizar la Revisión y Ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mosquera.

**QUINTO:** Que en desarrollo de lo establecido en las normas legales, realizó las concertaciones con la comunidad para dar publicidad a las propuestas municipales y regionales, tal como consta en las respectivas actas que se anexan y forman parte integrante del presente Acuerdo.

**SEXTO:** Que el señor Alcalde Municipal ha presentado a la consideración del Concejo Municipal la Revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, en cuya elaboración se han cumplido las etapas legales de concertación y de discusión.

**SEPTIMO:** Que el plan propuesto se encuentra concertado con la autoridad ambiental Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

**OCTAVO:** Que en virtud de las concertaciones ciudadanas, con la autoridad ambiental, y en desarrollo de los estudios técnicos se realizarán los cambios relacionados en la memoria justificativa y el análisis de la necesidad y conveniencia los cuales hacen parte del presente acuerdo que incluyen lo siguiente:

8.1. En virtud a que el territorio denominado Puente Grande se encuentra incorporado al perímetro urbano y de servicios, se ha acordado suprimir el Plan Parcial de Puente Grande y convertir este sector del casco urbano oriental con los siguientes usos:

8.1.1. El desarrollo de las zonas libres, no construidas, tendrá como uso principal el COMERCIAL, DE SERVICIOS E INSTITUCIONAL. El uso Industrial se considera como prohibido, así como actividades de impacto con manejo de aceites y combustibles que afectan la funcionalidad del sistema de alcantarillado sanitario y pueden desestabilizar los sistemas de tratamiento de aguas residuales de los dos cascos urbanos. Su desarrollo se hará de acuerdo a los trámites previsto en el Decreto 564 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial o las normas que lo modifiquen o complementen.

8.1.2. Que en vista del desarrollo en la zona del Aeropuerto el Dorado de la ciudad Capital, el uso principal del sector de Puente Grande será comercial y de servicios.

8.1.3. Los asentamientos desarrollados en el sector de Puente Grande como son los barrios El Porvenir I y II, Planadas, Sabana, Managua, El Cerrito, tendrán su uso principal de vivienda con tratamiento de mejoramiento integral.

8.1.4. La Empresa de Acueducto de MOSQUERA "HYDROS" E.S.P. determinó y certificó que el perímetro urbano y sanitario del sector denominado Puente Grande, está dentro de la factibilidad de la prestación de los servicios de Acueducto domiciliario Alcantarillado de Aguas Lluvias y Alcantarillado de Aguas Negras y contemplado el sector de Puente Grande dentro de los planes maestros de servicios públicos; por lo tanto el perímetro urbano y sanitario se ajusta a los planos del Plan Maestro de la Empresa de Servicios Públicos.

8.1.5. Continúa en la norma general, la afectación de una Alameda y un humedal, y su uso prioritario será destinado al parque del sector, para ello podrá aplicar la herramienta de la compensación establecida en el Decreto 564 de 2006 o las normas que lo reglamente o modifique.

8.1.6. Para cumplir con la política de reubicación de los asentamientos sobre la ronda de los cincuenta metros (50 mts), sobre el río Bogotá la administración en cualquier otro sector del municipio adquirirá los terrenos necesarios para reubicarlos en un término no mayor a 5 años. La ronda está compuesta de 30 metros como ronda técnica del Río y 20 metros de amortiguación. Sobre este último podrán desarrollarse zonas verdes, vías, pero en ningún caso construcciones permanentes.

8.2. Se suprime la definición de zonas blandas en todo lo que se denominó casco urbano periférico.

8.3. Al revisar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 001 del 2000 no se tuvo en cuenta que la Urbanización Villa Lady tenía los derechos adquiridos anteriores a este acuerdo para el uso industrial y comercial; por lo tanto se aclara que en esa Urbanización hay continuidad de norma según la aprobación de los proyectos.

8.4. El desarrollo de los programas ó proyectos de construcción deberá ser reglamentados mediante Decreto del Alcalde Municipal y a través de resoluciones de la Secretaría de Planeación del Municipio.

quien fijará los parámetros para la aprobación de las unidades de actuación urbanística propongan para tal desarrollo.

8.5. CORREDOR URBANO INDUSTRIAL, COMERCIAL, Y DE SERVICIOS DE MANAOS. Se modifica la destinación y uso por el comercial y de servicios. La unidad predial restante tendrá un uso de Industrial Rural.

8.6. Casco Urbano Central.

8.6.1. Con base en la información entregada por la Corporación Autónoma Regional CAR se ratifica la zona de aislamiento y protección de la Ciénaga del Gualí es de 50 mts. El aislamiento esta con por la ronda de 30 metros que ordena la Ley 152 de 1994 y los 20 metros restantes podrán contar como zonas de Cesión Tipo A (Uso Público) ó Zonas de cesión Tipo B uso privado comunal o como penetración. En todo caso no podrá existir ningún tipo de construcción en altura en la zona de protección. Todo éste sector se incorpora a la clasificación de suelo urbano.

8.6.2. El parque señalado en el acuerdo 001 de 2.000 denominado El Carmen mediante el presente acuerdo se desafecta su uso de zona verde por compensarse con las zonas dejadas en el parque Vereda San Jorge y su uso será de vivienda

8.6.3. Se conserva en el plan vial urbano las siguientes vías:

8.6.3.1 La Circunvalar para conectarse con la vía del mismo nombre proyectada por el Municipio Funza.

8.6.3.2 La Carrera 10ª debe ampliarse hasta el paramento que conduce a los barrios Santa Ana y Cumbre. En igual sentido se recorta su trazado hasta la vía férrea.

8.6.3.3 De la carrera 2ª se elimina el tramo que iba hasta la glorieta central de la urbanización El Trébol de manera que no llegue hasta la Ciénaga de El Gualí.

8.6.3.4 Se traslada el trazado de la vía que desde el Parque Industrial Montaña atraviesa Siete Trojes a la Carrera 24, por la actual vía del antiguo parque industrial que ya fue cedida al municipio.

8.6.3.5 Previo el levantamiento topográfico deberá revisarse el trazado de la vía que sale a transformadores de energía eléctrica, pues de no ser posible su traslado debe rectificarse por la vía que sale a Maseco.

8.6.3.6 Se traza en planos y se declara de uso público, la vía que de Asogas en Mondoñedo, sale a la vereda que conduce a La Mesa.

8.6.3.7 Como política vial general debe continuarse o rectificarse la malla vial general, de manera que existan vías ciegas o inconclusas que dificultan los recorridos.

8.6.3.8 El acuerdo 001 del 2000 definió que la avenida Tomas Cipriano de Mosquera que en su localización comienza en el RÍO BALSILLAS en dirección Norte hasta la variante de Mosquera tendiendo a la especificación de la vía actual de Mosquera a la Mesa. A partir de la conexión con la variante de dirección Oriente, será colindante con la zona industrial rural, las zona institucional del Sena, Universidad Nacional y Corporica, sigue por el límite de vivienda del barrio el Diamante, continua con la zona comercial y de servicios definida en el perímetro urbano oriental, continua por todo el perímetro del Puente Grande, hasta el río Bogotá, en un todo igual al trazado aprobado en el Acuerdo 01 de 2000.

8.7. En la zona rural de la vereda San Francisco.

8.7.1. A pesar de que parte de la vereda San Francisco ha venido sufriendo los impactos de la expansión desordenada de Bogotá por el sector de El Tintal, su límite con el río Bogotá y por consiguiente con la ciudad capital, la retirada del centro del municipio, aunada a los estudios presentados por los propietarios de los terrenos y de gremios como la Andi y la Zona Franca de Bogotá, se ha considerado que, el perímetro principal de parte de la vereda San Francisco continuará siendo Agro industrial.

8.8. En la zona rural de la vereda Balsillas.

8.8.1. En el presente acuerdo se incorpora al Plan Básico de Ordenamiento, en los límites y coordenadas para el uso industrial, lo ordenado por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para la explotación del uso minero.

8.8.2. Se excluye el sector denominado Piedras de Usca donde esta la zona arqueológica, que se declara de protección, como se encuentra demarcado en el plano de usos.

8.9. El lote colindante con el municipio de Bajacá y colindante con el relleno sanitario NUEVO MONDOÑEDO del Municipio de Bajacá y estará demarcado el sector en el plano de usos y que forma parte del área susceptible para disposición de residuos sólidos tendrá el mismo uso del colindante.

8.10. Se incorpora los planos estudios y proyectos sobre la laguna de la HERRERA al presente acuerdo. Teniendo en cuenta que la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá donó estos predios al municipio de MOSQUERA dentro de los objetivos de adelantar un parque recreacional que en coadyuvancia con la CAR pueda ser protegido y explotado económicamente.

8.11. En el sector colindan entre de la vereda Balsillas con la vereda San Jorge y sobre la ronda del río BALSILLAS esta construido el Barrio los Puentes. En consideración con el acuerdo 001 del 2000 este barrio fue considerado como centro poblado rural cuyo uso será el mismo, no pudiendo aprobarse su crecimiento fuera del existente. Los inmuebles construidos dentro de la ronda de 50 metros al lado y lado del río deberán ser reubicados en otro sector del municipio dentro de un termino no mayor a CINCO (5) años.

8.12. En la zona de expansión de Siete Trojes.

8.12.1. Será dividida en zonas geoeconómicas homogéneas así:

8.12.1.1 La construcción de la variante de la concesión Fontibón – Facatativa Los Alpes determina que los usos colindantes a esta vía serán industriales hasta la carrera 24, se ratifica lo aprobado en el acuerdo 001 del 2000.

8.12.1.2. Ante el crecimiento del municipio hacia la vereda Siete Trojes y el desarrollo de los planes maestros de acueducto y alcantarillado sobre este sector se amplía el perímetro urbano y sanitario con las cédulas catastrales afectadas y las coordenadas que se señalan en el presente acuerdo en la parte resolutive del mismo y la parte intermedia será de expansión urbana con uso de vivienda.

8.13. Los predios de Floramérica con cédula catastral 00-00-002-001 y la parte del predio con cédula catastral número 002-002 se excluyen de la zona de expansión, de tal manera que la clasificación del suelo seguirá siendo rural.

8.14. En las reuniones de concertación con la administración municipal para la presente revisión del plan se requiere que se adelanten los trámites pertinentes para la modificación administrativa creando la oficina de medio ambiente y oficina de control de obras para el cumplimiento de los objetivos propuestos del presente plan de ordenamiento. Estas oficinas serán dependientes de la Secretaria de planeación municipal.

8.15. Vereda San Jorge

8.15.1. Como resultado de la concertación con los propietarios de la vereda y ante el crecimiento y demanda de terrenos para usos industriales ubicados sobre las vías nacionales, los predios ubicados sobre la vía del Occidente tendrán uso industrial rural.

El predio delimitado en el plano general de usos y demarcado con el número 8 del plano del IGAC sobre la froncal del occidente, estará afectado como zona verde y su uso será de parque recreacional dentro de los linderos que formaran parte del anexo.

8.15.2. Sobre la vía de MOSQUERA a la MESA tendrán un uso residencial dentro del desarrollo suburbano cumpliendo con las determinantes ambientales del acuerdo 16 de la CAR. En el costado oriental a partir de la cédula catastral 163 hasta el Río Balsillas y en el costado occidental desde la variante hasta el predio para la ampliación de las lagunas de oxidación.

8.16. El lote colindante a las lagunas de oxidación de la CAR, será afectado mediante el presente acuerdo para la ampliación y mejoramiento de las citadas lagunas de oxidación.

**NOVENO:** Que los planos se encuentran corregidos con la precitada concertación, producto de consulta ciudadana, y cuyos cambios no modifican lo establecido en las determinantes ambientales de la CAR ni lo establecido en la resolución aprobatoria.

**ACUERDA**

**LIBRO PRIMERO**

**CAPITULO PRELIMINAR**

**ARTICULO 1º. (MODIFICA EL ARTICULO 1 DEL ACUERDO 001 DE 2000).**

Se aprueba la memoria Justificativa y el documento de evaluación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mosquera, así como los soportes técnicos, los planos generales, cuyos documentos forman parte del presente Acuerdo.

**ARTICULO 2 - (MODIFICA EL Art. 2 Acuerdo 01 de 2.000.** Se establecen los siguientes componentes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario de 1.998, el Plan lo integran tres (3) componentes:

a. El componente General del Plan, el cual está constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

Constituyen el componente general las que hacen referencia a:

- ❖ Las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
- ❖ Áreas de reserva para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- ❖ Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- ❖ Sistemas de comunicación entre el área urbana y rural y de éstas con el contexto regional.
- ❖ Actividades, infraestructuras y equipamientos.
- ❖ La clasificación del territorio en suelo urbano, de expansión urbana y rural y para el primer orden de jerarquía, así como para las cabeceras corregimentales, la determinación del correspondiente perímetro urbano, el cual a su vez no podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitario.

b. El componente urbano, el cual está constituido por las políticas, acciones, programas y normas que orientan y administran el desarrollo físico urbano.

Constituyen el Componente Urbano las que hacen referencia a:

- ❖ Áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
- ❖ Conjuntos urbanos, históricos y culturales.
- ❖ Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- ❖ Infraestructura para vías y transporte.
- ❖ Redes de servicios públicos.
- ❖ Equipamiento colectivo y espacios públicos libres para parques y zonas verdes y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.
- ❖ La estrategia de mediano plazo para programas de vivienda de interés social.
- ❖ Planes parciales y unidades de actuación urbanística.

c. El componente rural, el cual está constituido por las políticas, acciones, programas y normas que orientan y garantizan la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

Constituyen el Componente Rural las que hacen referencia a:

- ❖ Áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
- ❖ Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- ❖ Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
- ❖ Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera.
- ❖ Centros poblados y áreas suburbanas.
- ❖ Equipamientos de salud y educación.
- ❖ Expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deben tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

## 2.1 COMPONENTE GENERAL DEL PLAN

Dentro de la metodología propuesta en el presente Plan, los temas relacionados con las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales; las áreas expuestas a amenazas y riesgos; las áreas de reserva para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, los sistemas de comunicación entre el área urbana y rural y de éstas con el contexto regional se encuentran articuladas tanto en el componente general, urbano y rural de tal manera que sus objetivos y estrategias a largo y mediano plazo, priman sobre los demás y se establecen en los artículos segundo y quinto del presente acuerdo.

## 2.2 COMPONENTE URBANO

Además de lo establecido en el componente general, se incluye lo estipulado en los capítulos III sobre asentamiento humanos y Capítulo IV sobre infraestructura física, y lo constituyen:

- El Plan vial propuesto.
- Los Planes de servicios Públicos.
- Equipamientos colectivos, parques y zonas verdes.
- La política de vivienda de interés social, y
- Los corredores o zonas industriales y comerciales

## 2.3 COMPONENTE RURAL

Además de lo establecido en el componente General, incluyen:

- ❖ Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
- ❖ Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera.
- ❖ Centros poblados y áreas suburbanas.
- ❖ Equipamientos de salud y educación.
- ❖ En cuanto a las normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, se deben tener en cuenta la legislación agraria y las nuevas disposiciones del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Decreto 097 de 2.006, así como las que la aclaran, modifican o reforman.

## LIBRO SEGUNDO

### CAPITULO I

#### GEOGRAFÍA FÍSICA, MEDIO AMBIENTE Y ZONAS DE RIESGO

**ARTÍCULO 3 – (Se modifica parcialmente el artículo 3 del acuerdo 001 de 2.000).**

Se determinan como objetivos, políticas y estrategias de mediano y largo plazo para el manejo de la totalidad del territorio de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo 20 del Decreto 879 de 1998.

**3.1. VOCACIÓN DEL MUNICIPIO:** Por el presente plan básico de ordenamiento territorial se determina que la vocación del municipio es primordialmente industrial, y agrícola.

**3.2. OBJETIVOS:** El plan que se adopta mediante este acuerdo, se propone dar relevancia y prioridad a la vocación industrial del municipio y dar mayor competitividad a la zona agrícola del mismo; preservar y mejorar su medio ambiente, mejorar en forma permanente el índice de satisfacción de necesidades básicas de sus moradores, generar dentro de tal contexto las condiciones necesarias para la generación de empleo de sus habitantes, facilitar la integración del municipio con la **región**, el Departamento y el país y en términos generales conseguir estándares de vida progresivamente mejores para su población.

Para cumplir con el anterior objetivo se adoptan las políticas y estrategias dadas en los siguientes artículos.

#### COMPONENTE GENERAL.

#### ARTICULO 4 - POLÍTICA Y ESTRATEGIAS

**4.1 POLÍTICA Y VISIÓN DE FUTURO.** **MOSQUERA POTencial**, es el nombre dado al presente plan básico de ordenamiento territorial, y tiene su fundamento en el gran potencial político y económico que posee tener el municipio dentro del contexto regional y nacional, debido a su ubicación privilegiada en la Sabana de Bogotá, limitrofe con la capital del país. Caracterizada por unas excelentes tierras, destinadas a convertirse en la despensa del territorio urbano limitrofe; caracterizado igualmente por la pujanza de la industria nacional asentada en su territorio que le ha permitido ser financieramente uno de los municipios con recursos económicos suficientes para acometer el reto del Siglo XXI, sin depender exclusivamente de las transferencias de la nación sino de su propia dinámica económica. Y por sobre todo, por su infraestructura vial como zona de confluencia de la región de la Sabana de Occidente, el centro de llegada de todas las rutas de la costa colombiana por la vía de La Dorada, Villeta, Facatativa, así como del occidente del país por la ruta que llega a la capital del país, su límite con el Aeropuerto Internacional El Dorado y la zona Franca de Bogotá proyectándose de esta manera nacional e internacionalmente.

Ser el punto de partida y la vez de llegada a la capital, a un territorio apto para los centros de actividades agrícolas, apto para la transformación de la materia prima en productos terminados, hacen que el modelo de ocupación territorial deba ser acorde con estas ventajas comparativas y, las políticas y estrategias a seguir vayan encaminadas al aprovechamiento de esta vocación, de manera que con la voluntad política y gestión administrativa siguiendo los parámetros planteados en el presente plan de Mosquera potencial el municipio próspero y por lo tanto más competitivo de Cundinamarca, preparado para asumir responsablemente los retos de la conformación de un área metropolitana con Bogotá, de manera que les permita, tanto a los municipios sabaneros como a la Ciudad Capital competir con mayor pujanza y seguridad a nivel nacional e internacional, aprovechando las ventajas de la vocación de cada uno de estos territorios, buscando que esa armónica articulación de usos de suelo y especialidades, donde se desarrollen la dinámica urbana de la capital, con el trabajo que genera las industrias y la actividad agropecuaria incentivada como generador de riqueza, nos permitan construir en un futuro próximo una región fuerte.

Este modelo de desarrollo y ocupación territorial generará necesariamente una mejor calidad de vida para sus habitantes y la región en general.

**4.2. POLÍTICA Y VISIÓN REGIONAL.** La historia del municipio de Mosquera es el de haber sido "Las Esquinas", el cruce importante de caminos que une los municipios de la Sabana con la ciudad Capital, lo determinante que ha sido su razón de ser, y le ha dado su vocación, como limite estructurante, no dentro de la región sino dentro del contexto del país.

El desarrollo de la región ha estado íntimamente ligado a su infraestructura vial, que unido a sus excelentes tierras, a una agricultura tradicional de alto valor, a los asentamientos industriales, han hecho que el municipio dentro del producto interno bruto departamental tenga una representatividad, aún no vista por su vecino más importante, que es necesaria tener en cuenta dentro del ordenamiento territorial, pues se mezclan productivamente estas determinantes, industrial y urbana, con un desarrollo rural que representa la despensa del territorio. De esta manera debe dársele al ordenamiento una nueva visión regional tanto en la ocupación del suelo como en el reconocimiento de un campesino empresario.

Ahora bien, en comunión con los lineamientos del departamento de Cundinamarca al cual pertenece el municipio y los de la autoridad ambiental correspondiente, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR es indispensable procurar que la planificación deba ser un ejercicio concertado.

la participación de Bogotá, la CAR y los demás municipios de Cundinamarca promoviendo una alianza para el desarrollo común sin afectar la identidad política de los municipios ni la autonomía de las entidades territoriales. Una armónica relación Bogotá, Cundinamarca, Mosquera y los demás municipios, permitirá el beneficio de los proyectos en ejecución y los por realizar. A este respecto es muy importante la participación del departamento como promotor regional, que coordine la participación de la capital, la nación y los municipios, y así se logre un desarrollo adecuado de la región. Con las medidas de control ambiental del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y la CAR, se han implementado en todas las ciudades y municipios la importancia de la descontaminación de los ríos, embalses y desagües de aguas negras con tratamiento sobre el Río Bogotá

El proceso de urbanización y de industrialización en la capital ha desequilibrado el ordenamiento territorial de los municipios de la Sabana, convirtiéndolos en su gran mayoría, sin que sean el caso de Mosquera, en ciudades dormitorio, por cuanto sus habitantes laboran en la capital.

El problema central está en la carencia de acciones y políticas concertadas y coordinadas de acción en torno al territorio cundinamarqués, especialmente a los municipios de influencia, frente a la polarización que ejerce Bogotá.

Lo anterior conlleva a que dentro del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se propendan por las siguientes políticas y estrategias a corto y mediano plazo:

- Establecer como OBJETIVO GENERAL la coordinación de esfuerzos y la capacidad de acciones en torno a temas de mutuo interés, con el fin de aprovechar el gran potencial que constituye, dentro del contexto nacional, el territorio Sabana de Bogotá.
- Se debe propender por que el departamento de Cundinamarca y Bogotá mancomunadamente beneficien a los municipios ubicados en sus alrededores en los procesos de planificación, diseño y ejecución de sus proyectos, de conformidad con sus respectivos planes de desarrollo y ordenamiento territorial, teniendo en cuenta por sobre todo, los planes de cada uno de los municipios, pues responden a necesidades conjuntas.
- Reafirmar la autonomía municipal mejorando la gestión administrativa, política y fiscal del mismo mediante la asesoría técnica del nivel central.
- Promover la identidad campo - ciudad, mediante programas encaminados a aprovechar los beneficios del sector rural en combinación con la oferta y la demanda registrada.
- Propender por crear el Banco de Tierras mediante la aplicación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, con el fin de definir las áreas de aprovechamiento industrial, comercial y agropecuario, garantizando su crecimiento ordenado y armónico de la región.
- Diseñar la malla vial como infraestructura básica del ordenamiento municipal y organizar el transporte municipal e intermunicipal con el fin de favorecer el desplazamiento de productos agropecuarios y el fomento del turismo.
- Rescatar las aguas de la Sabana, comenzando por la regeneración de las fuentes, el río Bogotá y sus afluentes y rehabilitar un sistema regional de recolección y tratamiento de aguas servidas que permita un manejo sostenible del recurso agua.
- Plantear relaciones armónicas entre Bogotá, Cundinamarca, y los Municipios de la región dentro de los cuales se encuentra Mosquera, para trabajar un plan de acción que permita relacionar los planes de desarrollo y así puedan adelantarse programas y proyectos integrales.
- Promover una alianza para el desarrollo común sin afectar la identidad política del municipio ni la autonomía de las entidades territoriales.
- Realizar programas de manejo de ecosistemas estratégicos que son de interés común y que servirán de fronteras ecológicas para proteger la Sabana.



#### 4.3. POLÍTICA SUBREGIONAL.

##### PLANES SUBREGIONALES PLANTEADOS EN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA.

Dada la envergadura para acometer ciertas obras de infraestructura, se propenderá por la creación de Empresas Subregionales. Para ello se deberá contratar los estudios de factibilidad correspondientes que determinen la viabilidad de las mismas.

Igualmente se propenderá por el fortalecimiento de la Provincia compuesta por los Municipios de Funza, Madrid, y Mosquera y se autorizará para que se contrate un levantamiento topográfico de manera que puedan clarificarse los límites municipales con todos los municipios vecinos.

Teniendo como antecedente la importancia de la región y los planes y programas que se planean desarrollar en el presente plan, y dado que existen acciones y proyectos que por su envergadura están a las posibilidades puntuales del municipio y de los municipios vecinos, dentro de la política subregional se han planteado proyectos, que se encuentran relacionados en cada uno de los capítulos del presente plan pero que pueden agruparse así:

- Levantamiento topográfico que permita definir los límites de Mosquera con los municipios limítrofes.
- Gestión ambiental regional: Concertar con los municipios vecinos bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente, la adopción de políticas y estrategias sobre el manejo y descontaminación de los ríos Bojacá, Subachoque, Balsillas, la Ciénaga del Guail, Tres esquinas, la Laguna de la Herrera y Bogotá, de manera que las acciones puntuales del municipio no resulten vanas ante la falta de acción de los vecinos o territorios implicados en el uso de los afluentes de agua.
- Saneariamiento hídrico. Implica la recuperación de la laguna de la Herrera, Ciénaga del Guail, el Distrito de Riego de la Ramada, declarando las zonas como de manejo especial, tratándose técnica y conjuntamente entre los municipios que están afectados por su contaminación y desecación con planes de tratamiento desde las bocatomas y demás medidas pertinentes como se establece en el plan.
- Manejo de Zonas de Riesgo. Dar solución a los asentamientos humanos sobre las rondas de los ríos, establecer políticas que conjuntamente mejoren, traten y preserven los recursos naturales.
- Usos del Suelo limítrofe. Entre municipios limítrofes se deben establecer los usos que se pueden hacer con el fin de converger en puntos iguales que permitan un desarrollo integral y planificado.
- Salud y Educación. Coordinar de acuerdo a la densidad regional, las necesidades en salud y educación y establecer los métodos que solucionen la problemática conjuntamente para beneficio de todos.
- Coordinar regionalmente lo pertinente a los servicios públicos de energía, gas domiciliario, telecomunicaciones suministrados por el distrito capital para lograr una sola negociación y beneficio común.

Dentro de la Visión Urbano Regional, el Municipio de Mosquera y el Municipio de Funza, a través de sus respectivos directores de planeación municipal suscribieron un acta de concertación con respecto a los acuerdos para solucionar "Conurbación y Sistema Vial en sus respectivos Planes Básicos de Ordenamiento Territorial", de manera que se pueda dar continuidad en las vías que cruzan los dos municipios.

##### - POLÍTICA SOBRE DESECHOS SÓLIDOS.

Los estudios adelantados por la CAR, el Departamento de Cundinamarca, los Municipios de Bogotá y Mosquera determinaron la zona de localización del nuevo relleno sanitario de Cundinamarca, teniendo en cuenta que el lote dispuesto para este fin, por la CAR, se encuentra entre los límites de Mosquera y Bojacá, es así que el predio colindante a la zona de disposición se declara con el uso de relleno sanitario. Este predio colindante, tendrá la posibilidad de llenar con nuevas tecnologías el servicio de transformación de residuos sólidos, de relleno sanitario y de recuperación de los terrenos ambientalmente. La propuesta de desarrollo en esta actividad debe contar con el aval de la CAR.

#### 4.4. POLÍTICA SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DEL TERRITORIO DE MOSQUERA.

En virtud a las diferencias en cuanto a los límites territoriales con los municipios vecinos y las deficiencias en la información catastral, se ordena a corto plazo el levantamiento topográfico integral del municipio, vinculado al sistema de información georeferenciado SIG.

**4.4.1. ESTRATEGIA:** La administración municipal debe, una vez surtido el trámite correspondiente, efectuar la contratación del levantamiento topográfico; del sistema de información georeferenciada y la actualización catastral.

**4.5. POLÍTICA AMBIENTAL.** La incorporación de la dimensión ambiental en el ordenamiento territorial pretende garantizar la funcionalidad de la base natural y permitir un desarrollo económico sostenido, socialmente comprometido y ecológicamente sostenible. El propósito común de las administraciones municipales, se debe orientar a la racionalización de las intervenciones sobre el territorio, la orientación del desarrollo regional y el aprovechamiento sostenible de los recursos, definiendo espacios con diferentes funciones de preservación, restauración y aprovechamiento sostenido, entre otros, manteniendo de esta manera funciones productivas y reguladoras acordes con las necesidades humanas y el mantenimiento de la biodiversidad en el espacio regional.

El enfoque regional y participativo se registra en los siguientes términos:

- La Sabana de Bogotá ha sido declarada de interés ecológico nacional, con el fin de preservarla.
- El análisis territorial visto desde la perspectiva ambiental estudia, analiza el territorio y sus ecosistemas en constante interacción, afectándose mutuamente; la diversidad ecosistémica de un territorio, las actividades humanas y los recursos naturales que allí se desarrollan, están estrechamente relacionadas espacial y funcionalmente en el ámbito regional, por ello el ordenamiento territorial es integral, su proceso participativo y complementario de las dinámicas urbanas y rurales dentro de un contexto regional, nacional y global con énfasis en el nivel local.
- De este modo el municipio, en conjunto con las demás instancias del SINA, contará con mejores herramientas para definir un manejo integral de su territorio y conocer con mayor precisión los probables impactos derivados de las futuras actividades económicas.
- En éste plan se adoptan acciones concretas de protección y recuperación de su sistema hídrico, desechos, aire y del medio ambiente en general y su diversidad biológica propendiendo por la mejora de la calidad ambiental como factor importante para elevar el nivel de vida de los habitantes.
- Igualmente dentro del nuevo modelo de ocupación planteado se pretende, que el desarrollo urbanístico ordenado por usos puntuales en cada sector, determine que los impactos ambientales que generen el crecimiento poblacional y la actividad agrícola e industrial sean controlables, y así cumplir con la meta del mejoramiento en la calidad de vida de sus habitantes y el medio ambiente en general, evitando en consecuencia mediante acciones político administrativas un desarrollo desordenado que deteriore los recursos naturales y el medio ambiente. Se faculta al Alcalde para reglamentar los usos dispuestos en el presente Acuerdo y hacer mediante decretos y resoluciones los ajustes necesarios para la aplicación de los usos dispuestos.

#### ESTRATEGIAS:

La Administración municipal debe crear dentro de la estructura administrativa de la alcaldía, la dirección técnica del medio ambiente con facultades policivas y sancionadoras, como la oficina de control de construcciones, que vele por el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción, dependiendo ambas de la Secretaría de Planeación Municipal.

4.5.1 Política General: Se debe concertar con las industrias programas a corto y mediano plazo de reducción y eliminación de contaminantes.

4.5.2 Se adopta la obligación para cada industria, de contar con una unidad de tratamiento de sus propios residuos, sean estos líquidos, gaseosos o sólidos.

4.5.3 En igual sentido se reglamentará la localización de contenedores que deberá cumplir con los aislamientos y controles ambientales que ajustará el PBOT y determina la Resolución de la Secretaría de Planeación Municipal.

#### 4.6 POLÍTICA DE APROVECHAMIENTO HÍDRICO:

Se propiciará dentro de la política de aprovechamiento hídrico, que los usuarios del agua diseñen e implementen medidas de reutilización del recurso.

#### 4.7 ESTRATEGIAS PRINCIPALES:

4.7.1 Se declara que la zona de protección y amortiguación será de 50 metros medidos a partir del borde de la lámina de agua en cumplimiento con el artículo 83 del Reglamento de Recursos Naturales, Decreto 2811 de 1974. Los primeros 30 metros se establecen en cumplimiento del Artículo 61 Ley 99 de 1993 y los metros restantes como zona de amortiguación de áreas protegidas para todos los cuerpos de agua.

4.7.2. Se ordena la reubicación de los moradores asentados sobre las rondas de los anteriores cuerpos de agua y la arborización de las rondas con especies nativas o sistemas de protección que se determinen como los más adecuados para esa zona, podrán construir vías de penetración dentro de los 20 metros de amortiguación, pues los 30 metros iniciales deben mantenerse libres para el control y mantenimiento de los bordes. En consecuencia, cualquier uso diferente al protector se declara prohibido.

#### 4.7.3 Recuperación de la Laguna de la Herrera.

El Municipio de Mosquera, recibió de la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá CODENSA, el terreno correspondiente a la Laguna, por lo tanto las acciones y estrategias están a cargo del Municipio y del CAR, con quienes han desarrollado las actividades concernientes a la conservación y protección de la misma, y se han iniciado las acciones con el levantamiento topográfico, que se incorpora al presente Plan Y deberá continuar con el uso exclusivo de parque ecológico y turístico, en concordancia con el acuerdo 006 de marzo 2 de 1999, emanado del Concejo Municipal de Mosquera y el área de las pieles de Usca.

#### 4.7.4 Recuperación Ciénaga del Gualí -Tres Esquinas:

En aras de su recuperación continúa como zona de protección y manejo especial.

#### 4.7.5 Distrito de Riego La Ramada.

Las disposiciones ambientales de la CAR determinan que el ordenamiento del territorio de Mosquera debe afectarse con la incorporación del Distrito de Adecuación de Tierras. Las áreas comprendidas dentro del denominado Distrito de Riego y drenaje de La Ramada se encuentran dentro de la categoría de Distrito de Adecuación de Tierras, definida como la zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje, o protección contra inundaciones con el propósito de aumentar su productividad agropecuaria.

Para propiciar el mejoramiento de este complejo hídrico se establece ronda de quince metros (15m) a lado y lado para los canales principales y siete metros (7m) a lado y lado para los secundarios. Los límites determinados para estas áreas de Distrito de Adecuación de Tierras, se encuentran determinadas así:

**Uso principal:** Agropecuarios tradicionales, agroindustriales.

**Uso compatible:** Forestales.

**Uso condicionado:** Institucionales de tipo rural, institucionales educativos, clubes y centros vacacionales.

**Uso prohibido:** Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería.

#### 4.8. AGUAS SUBTERRANEAS

Las aguas subterráneas se constituyen como otra fuente disponible para extender a veinticuatro horas la prestación del servicio de acueducto. El uso de este recurso debe estar sometido a la máxima racionalidad evitando extraer más de la recarga por infiltración en cada subcuenca para evitar el agotamiento. Resulta en ese sentido indispensable, dar un adecuado mantenimiento a los pozos para desarrollar una campaña que genere una cultura del buen uso del agua potable.

En aras del mantenimiento de éste recurso se propiciará por establecer en la ciudadanía la cultura del agua. Para tal efecto la administración municipal debe adelantar campañas sobre el manejo y preservación de éste recurso, así como de la totalidad de los recursos naturales.

Las políticas y estrategias sobre éste recurso están íntimamente relacionadas con los planes propuestos para servicios públicos.

#### **4.9. POLÍTICA SOBRE EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN.**

La función del control de la contaminación del agua, atmosférica, visual, sonora será a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal y su aplicación a través de la Oficina de Medio Ambiente de acuerdo con la CAR.

**4.9.1 Contaminación del elemento agua:** En la actualidad la parte urbana central del municipio de Mosquera trata sus aguas residuales con las plantas de tratamiento o lagunas de oxidación construidas por la CAR, mediante el convenio interinstitucional número 208 de 1.993 para aguas domésticas y las aguas lluvias tiene como depositario final, el Canal San José del Distrito de Adecuación de tierras.

**4.9.1.1. ESTRATEGIAS:** En cuanto a las aguas usadas de origen industrial, el control de la contaminación se ejercerá mediante las medidas mencionadas anteriormente, en particular las correspondientes a tratamientos in situ o medidas de reciclaje.

Se programará el recibo de la planta de tratamiento por parte de la CAR, y se dejan zonas para expansión futura de dicha planta, en los lotes colindantes a la planta de oxidación con las matrículas inmobiliarias Nos. 0113 y 0117.

**4.9.2 Contaminación atmosférica:** Como política general se debe concertar con las industrias programas a corto y mediano plazo de reducción y eliminación de contaminantes atmosféricos.

**4.9.2.1. ESTRATEGIA:** La obligación para cada industria, de contar con una unidad de tratamiento de sus emisiones.

**Parágrafo.** - La Oficina de medio ambiente municipal y la Inspección de Obras ejercerá el control a estas actividades.

#### **4.10. CONTAMINACION VISUAL.**

Como política general se diseñará medidas preventivas, tendientes a evitar la contaminación visual que puedan generar la colocación de vallas, pancartas, pasacalles, antenas parabólicas, antenas de telecomunicaciones entre otros. Se faculta al Alcalde para que a través de Decretos reglamentarios establezca las condiciones, tamaños y distancias entre una y otra y facultar a la Secretaría de Planeación para su control y vigilancia sobre la aplicación de estas normas. A través de las oficinas de inspección obras y medio ambiente.

#### **4.11 CONTAMINACION SONORA Y POR CONGESTION VEHICULAR**

Se adoptarán las medidas tendientes a minimizar la contaminación sonora en el casco central provenientes del tráfico de vehículos pesados, unas de las cuales, previstas en el plan vial, son las calzadas de desaceleración vehicular de ingreso a las industrias sobre el corredor vial, con prohibición de tránsito de vehículos pesados por el centro histórico del municipio que deberán tomar la variante, la futura vía TOMAS CIPRIANO DE MOSQUERA, la vía La Mesa - Girardot, con la implementación de la protección ambiental.

**4.11.1. ESTRATEGIA:** La administración municipal podrá contratar estudios o monitoreo sobre niveles de ruido que permitan diseñar medidas preventivas o de eliminación.

#### **4.12. POLÍTICA PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO.**

En cuanto al suelo ubicado en la parte plana del Municipio de Mosquera, y dentro de la política del desarrollo agropecuario, como ESTRATEGIA se ordena diseñar un plan de desarrollo agropecuario, que

incluya proyectos para el mejor uso y manejo de los suelos, seleccionando métodos y sistemas de cultivos, como también modelos de asistencia técnica agropecuaria para la implementación en fincas o parcelas de producción, y la introducción de prácticas de conservación del suelo y del agua, principalmente en áreas con procesos erosivos y programas - modelo de transferencia de tecnología agropecuaria, de créditos y de aplicación de técnicas agrosilvopastoriles.

**4.13. POLÍTICA MINERA:** Respecto de las canteras que actualmente se encuentran en explotación, el municipio debe ejercer severos controles policivos en orden a conseguir que dicha explotación se efectúe de manera técnica, y con plena observancia de las normas sobre impacto ambiental, de manera que hacia el futuro sean zonas recuperables.

**4.13.1. ESTRATEGIA:** En función de la importancia de la actividad minera en el Municipio, se ordena elaborar un programa técnico de explotaciones mineras, indicando los métodos y sistemas más adecuados para su aprovechamiento, que minimicen los daños ambientales. Simultáneamente se dará aplicación al Decreto No 222, Del Ministerio de Vivienda, Desarrollo Territorial y Medio Ambiente, demarcando las zonas propicias para la explotación de las canteras, sus afectaciones y sus controles dispuestos por el citado Decreto.

Se ordena verificar qué canteras se encuentran actualmente abandonadas, y proceder a exigir de sus propietarios el cumplimiento de sus obligaciones legales al respecto.

#### **4.15 POLITICA SOBRE DESECHOS SÓLIDOS:**

Se implementará las políticas del PGR y se hará seguimiento a la concesión de Nuevo Mondoñedo y se define que el predio colindante a Nuevo relleno Sanitario se afecta para el posible crecimiento del nuevo Mondoñedo, para la aplicación de nuevas tecnologías que mejoren las condiciones sobre la disposición y tratamiento de dichos desechos.

**4.16. POLÍTICA DE MANEJO DE ZONAS DE RIESGO.** Para Mosquera se han identificado amenazas de riesgo de inundación sobre los cauces de los ríos y de derrumbamiento en la zona de explotación de canteras. Como política general se prohíbe los asentamientos humanos en zonas de riesgo tales como rondas de río y explotación de canteras. El peligro consistente en la posibilidad de derrumbes debido a la inestabilidad del terreno por la abundancia de roca fracturada causada por la elevada actividad minera.

**4.17. SIGUIENDO EL ORDEN DE LAS DETERMINANTES AMBIENTALES DADAS POR LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA CAR. EN EL CONTEXTO DE ESTA POLÍTICA AMBIENTAL SE DESARROLLAN CADA UNA DE ELLAS ASÍ:**

#### **4.17.1. IMPLICACIONES AMBIENTALES DEL MARCO ESTRATÉGICO DE CUENCA HIDROGRÁFICA**

Entendiendo por cuenca hidrográfica como una "zona de terreno" en la que el agua, los sedimentos y los materiales disueltos drenan hacia un punto común, no existirían dentro del territorio de Mosquera cuencas, subcuencas o microcuencas como tales; sin embargo, considerando las determinantes ambientales establecidas por la Corporación autónoma regional de Cundinamarca CAR, en el territorio correspondiente a las veredas San Francisco y San José se encuentra el cono de deyección de la cuenca del río Bogotá, a la cual pertenece el Municipio. Este hecho constituye un elemento determinante para definir el marco estratégico de elaboración del Plan de Manejo Especial.

**4.17.2. DETERMINANTES RELACIONADAS CON LAS ÁREAS PARA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.** Es determinante que el municipio de prioridad al manejo de las siguientes áreas, para las cuales se indican los usos respectivos:

- I. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, lagunas ciénagas, pantanos embalses y humedales en general.
- II. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos
- III. Áreas de bosque protector
- IV. Áreas para protección de fauna.
- V. Áreas de amortiguación de áreas protegidas
- VI. Categorías de manejo y administración

I. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general

Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

Se declara que la zona de protección y amortiguación será de 50 metros medidos a partir del borde de la lámina de agua en cumplimiento con el artículo 61 de la Ley 99 de 1993. Los primeros 30 metros se establecen en cumplimiento de del Artículo 61 Ley 99 de 1993, y los 20 metros restantes como zona de amortiguación de áreas protegidas para todos los cuerpos.

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

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

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

**Usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

### II. Áreas de Infiltración para recarga de acuíferos

Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del Bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

**Uso principal:** Forestal Protector con especies nativas.

**Usos compatibles:** Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.

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

**Usos prohibidos:** Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

### III. Áreas de bosque protector

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

Declárese como bosque protector todas las áreas que se encuentren dentro del municipio y que contengan árboles nativos o cultivados como delimitación de fincas, cercas vivas, y arboledas.

**Uso principal:** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

**Usos condicionados:** Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos

forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

#### **IV. Territorio para la protección de la fauna**

Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre.

Declárese como zona de protección de la fauna la Laguna de la Herrera, la Ciénaga del Guafí y los humedales del municipio.

**Uso principal:** Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.

**Uso compatible:** Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada

**Uso condicionado:** Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.

**Uso prohibido:** Caza y pesca sin previo permiso y tala.

#### **V. Áreas de amortiguación de áreas protegidas**

Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma.

**Uso principal:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

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

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

**Usos prohibidos:** Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

#### **VI. Categorías de manejo y administración. Se dividen en:**

##### **Vii. Áreas históricas culturales y de protección del paisaje.**

Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan. Se incluye en esta categoría los desiertos y áreas xerofíticas.

Declárase como área histórica, cultural y de protección del paisaje las piedras de Usca.

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

**Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área e investigación controlada relacionada con los recursos naturales.

**Usos Condicionados:** Recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.

**Usos Prohibidos:** Agricultura, minería y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico - cultural o paisajístico.

### Áreas de protección de infraestructura para servicios públicos.

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

En el municipio se encuentran determinadas dentro de éstas áreas, las lagunas de oxidación, la planta de tratamiento de la empresa de acueducto de Mosquera, y los pozos profundos que se explorarán y explotarán, las áreas donde se establecerán las plantas de tratamiento de aguas residuales y la zona del plan maestro de alcantarillado de los barrios de Sabana, Planadas y Parvenir, y los planes maestros de aguas lluvias y negras.

**Uso Principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

**Usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

**Usos Condicionados:** Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

**Usos Prohibidos:** Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

**4.17.3 DETERMINANTES RELACIONADAS CON LA PREVENCIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.** El señalamiento de estas zonas se hará de acuerdo con las orientaciones de la Gobernación y del Comité Departamental de Prevención de Riesgos y Atención de Desastres, y el seguimiento de las orientaciones del CLOPAD.

La siguiente es la lista de eventos predefinidos en el Sistema Desinventar propuesto por La RED (Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en América Latina, Versión 2.01, mayo de 1995), de aplicación en la jurisdicción de la Corporación:

Accidente, aluvión, avenida (avenida torrencial), biológico, contaminación, desizamiento, epidemia, erosión, escape, estructural (falla, daño o colapso de estructuras), explosión, falla (geológica), forestal (incendio forestal), granizada, helada, incendio (urbano, industrial), inundación, licuación, lluvias, nevada, pánico, plaga, sedimentación, sequía, sismo, tempestad tormenta eléctrica, vendaval, vulcanismo.

El Decreto 919 de 1989 establece los Comités Locales y Regionales de Emergencias y define funciones.

En particular, aquellas áreas de riesgo no recuperables previstas en el artículo 121 de la Ley 388/97 deberán ser delimitadas y caracterizadas después de la implementación de un plan de reubicación de la población allí localizada, para que la Corporación pueda acometer las acciones pertinentes. En el Mapa Número 10 del presente acuerdo se relacionan las áreas de amenazas y riesgos.

En este sentido se ha tenido en cuenta los avances que el Municipio ha ejecutado en el reforzamiento sobre el jarillón del río Bogotá en el sector de Puente Grande.

Igualmente se mantienen las determinantes ya establecidas en el PBOT, sobre las servidumbres de infraestructura de redes con que cuentan las empresas ECOPETROL, FENOCO y EAAB, cuyas inversiones de gestión están establecidas en el plan de ejecución, y sus medidas de prevención estarán ajustadas en la modificación del decreto reglamentario número 092 A de 2000, denominado Código de Conductas Ambientales Sancionables.

## CAPITULO II

### USO DEL ESPACIO

#### ARTICULO 5 - POLÍTICA PARA LA IDENTIDAD CULTURAL.

Se propiciará la recuperación, de los hitos que marcaron la historia del municipio, para que sus habitantes adquieran identidad cultural.

Para ello, se declaran como de patrimonio histórico, cultural y de conservación los siguientes inmuebles:



**ARTICULO 6 - PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL:**

- a.- Las casas de las haciendas, El Trasval, El Diamante, La Holanda, El Novillero y Pesquera.
- b.- La Estación del Tren.
- c.- La Basílica.
- d.- Las plazas de toros de Pueblito Español, Vista Hermosa, Mondoñedo, y La Holanda.
- e.- La Laguna de La Herrera.

**ARTICULO 7 - INMUEBLES DE CONSERVACIÓN:**

- a.- La totalidad de las dieciséis (16) manzanas del casco central del municipio.
- b.- Las Haciendas San José, El Playón, Pueblito Español, y Venecia.
- c.- Los colegios Salesiano, La Merced y los Sagrados Corazones.
- d.- La casona del Centro Comercial Villa Nueva.
- e.- La Alameda de la Hacienda Malta.

**PARÁGRAFO** - A los propietarios de los anteriores predios se les debe comunicar la afectación respectiva, y se les incentivará con la política de cargas y beneficios establecidos en el Decreto 151 de 1998, sobre mecanismos de compensación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, determinados así:

- a. Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas que lo rigen.
- b. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles, particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.
- c. La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar ésta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo de una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin ésta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea.
- d. La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación.
- e. Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:
  - 1. Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística.
  - 2. Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos y que establecerá el la reglamentación de normas urbanísticas del municipio.

**ARTICULO 8 - POLÍTICA TURÍSTICA.**

Como motor de desarrollo, se crearán incentivos para la formación de un sector turístico cultural en el municipio. se crea el Parque ecológico, arqueológico y turístico de la Laguna de La Herrera y las Piedras de Usca, terrenos que se declaran de uso público, y se encuentran determinados como se describe en el capítulo I numeral 2.3 del presente artículo. También se considera como atracción turística el Desierto denominado Zabrinsky.

Se autoriza el uso para fines turísticos de las casas de las haciendas. El municipio propiciará que en aquellas que cuentan con plazas de toros se lleven a cabo novilladas y corridas que atraigan visitantes al municipio, actividad que se asociará con la llegada al municipio de trenes turísticos.

**ARTICULO 9 - (Modificado art. 9 acuerdo 01/2000). POLÍTICA SOBRE LOS USOS DEL SUELO.**

Se adoptan los usos del suelo planteados en el presente Plan de Básico de Ordenamiento Territorial y se mantendrán claramente delimitados los usos posibles del suelo, de manera que el territorio se consolide

de una forma ordenada. Como política general, no se autorizarán cambios en el uso del suelo en las revisiones de los planes que afecten la identidad del municipio o su vocación general. En consecuencia uno de los objetivos de presente Acuerdo es la revisión de los usos del suelo que por motivos del desarrollo, la visión del Municipio y su posición estratégica con la Ciudad Capital, ha modificado la clasificación del suelo urbano y rural, como los usos de vivienda de interés social prioritaria, zonas industriales rurales y corredores industriales, comerciales y de servicios.

**ARTICULO 10** - Se adopta la clasificación del suelo establecida en la ley, como urbano, de expansión urbana, rural, suburbano, y de protección, cuya delimitación georeferenciada se encuentra en los planos que hacen parte del presente acuerdo, establecidos, previa identificación de los determinantes ambientales para este tipo de suelos, como se establece en los artículos siguientes.

#### COMPONENTE URBANO.

#### ARTICULO 11 - DETERMINANTES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA.

El Ordenamiento Territorial Municipal genera una nueva oportunidad para distribuir de manera equitativa y sostenible las cargas originadas por las actividades propias del desarrollo económico y social de los municipios. Este proceso permite planificar y ordenar el desarrollo municipal con una visión prospectiva urbana.

Por consiguiente las administraciones municipales en su Ordenamiento Territorial deben contemplar lo siguiente:

11.1 Disponibilidad del recurso agua, sustentada en la concesión correspondiente.

Con la creación de la Empresa de Acueducto Hydros, a la que se le concesionó la prestación de estos servicios públicos, se ha cubierto, recuperado y mejorado el servicio de acueducto del Municipio, se ha implementado el Plan de la redes matrices, se han reducido las pérdidas por escapes y se han señalado los perímetros sanitarios acordes con el perímetro urbano.

11.2 Determinación de áreas libres, protección de ríos, quebradas y humedales.

En éste punto el presente plan a determinado que para la totalidad de los cuerpos de agua se determine una ronda de 50 metros a partir del borde de la lámina de agua. La protección incluye los ríos, humedales y lagunas.

11.3 Delimitación y definición de medidas de protección de cerros con el fin de establecer las medidas necesarias para regular los usos que allí se puedan establecer. En aquellos en donde exista intervención humana, se deben aplicar bajos índices de ocupación y altos niveles de cesión que permitan la creación de áreas de bosque.

11.4 Localización adecuada de la infraestructura de servicios públicos y sanitarios, redes de acueducto y alcantarillado, así como la presentación y aprobación de alternativas de ubicación y disposición final de los sistemas de tratamiento de residuos sólidos, líquidos y depósitos de escombros, incluidos proyectos de carácter supramunicipal, en concordancia con las orientaciones dadas por la Gobernación, los programas de las asociaciones de municipios o los programas generados por dos o más municipios. En lo posible, las escombreras deben disponerse en áreas de recuperación geomorfológica, tales como antiguas explotaciones mineras.

Este punto fue especificado en los determinantes relacionadas con las áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.

11.5 Para la infraestructura y equipamiento sanitario como es el caso de los sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, se ha señalado un área de protección donde serán prohibidos los usos agropecuarios y de vivienda previendo un área de expansión del sistema de tratamiento colindante con el terreno del Nuevo Mondañedo ubicado en el Municipio de Bojacá y parte en el Municipio de Mosquera.

## GACETA DEL CONCEJO MUNICIPAL MOSQUERA 2006

11.6 Determinación preliminar de áreas para la construcción de: Hospitales; cementerios; centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos; ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga.

Este punto está ampliamente determinado en el capítulo de equipamiento comunal, espacio público, capítulo IV.

11.7 Determinación de zonas de descanso o recreo y organización de sus servicios para mantener un ambiente sano. Dentro del capítulo de usos del suelo se establecen los **tres (3)** grandes parques recreacionales que proyectan adelantar en el municipio como son el Parque en La Laguna de la Herrera, y el Parque Puente Grande ubicado entre los barrios Planadas y el Porvenir y sobre la zona del humedal con la cédula catastral No. 0004 248 y el Parque en la Vereda San Jorge sobre la Troncal del Occidente con la Cédula Catastral No 0001 0006. Las coordenadas señaladas en el anexo correspondiente.

11.8 Requisitos mínimos necesarios para actividades que generen contaminación visual, emisiones atmosféricas y niveles de ruido que atenten contra la salud pública.

11.9 Determinación de áreas vulnerables a la contaminación de aguas subterráneas. Dentro del presente plan se propone establecer como áreas de protección las áreas periféricas a las de explotación de pozos subterráneos.

11.10 Determinación de áreas de amenazas de acuerdo con la descripción del numeral 6 del acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR y del Decreto 919 de 1989.

11.11 Los municipios deberán identificar, en sus respectivas jurisdicciones, los humedales que se encuentren en peligro o amenazados por los procesos de expansión urbana y, en consecuencia, declarar estas áreas como suelos de protección con el fin de frenar o impedir los procesos de urbanización.

En éste aspecto el presente plan ha declarado como de protección el humedal de la Ciénaga del Guatí y la totalidad de los humedales que se identifiquen.

11.12 Para la localización de industria, los municipios deberán tener en cuenta la ubicación y los niveles permisibles de contaminación sanitaria y ambiental supeditada a Licencia Ambiental.

En el capítulo correspondiente a los usos del suelo, se han establecido las zonas para uso industrial urbano, las zonas de expansión urbana con usos industrial, las cuales en su totalidad deberán ceñirse a la licencia ambiental correspondiente para su funcionamiento.

### ARTÍCULO 12 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el suelo se clasifica de la siguiente manera: suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección.

### ARTÍCULO 13 - SUELO URBANO. Modifica en su integridad el art. 13 del acuerdo 01/2000.

Corresponde al perímetro de servicios del municipio. Se encuentra conformado así:

#### 13.1 CASCO URBANO.

El municipio continúa determinado por dos cascos urbanos el Casco Central y Oriental. Se mantiene el casco urbano periférico que a partir del presente acuerdo se denomina oriental que incluye los sectores de puente Grande, Planadas, Sabana, hasta el Diamante, y el Casco Urbano Central que incluye la cabecera municipal y el sector de Siete Trojes, que por este acuerdo se incorpora; determinados en las coordenadas establecidas en los planos 9 - 1 y 9 - 2, teniendo en cuenta los nuevos desarrollos que han sido incluidos y relacionados en el inventario de urbanizaciones.

**PARÁGRAFO** - Se adiciona al casco urbano el siguiente territorio: Los nuevos desarrollos que han sido servidos por las redes de acueducto y alcantarillados ubicados en la Vereda de siete Trojes en las coordenadas definidas en el plano de perímetro urbano y sanitario, con uso residencial.

13.1.1 Se incorpora al actual perímetro urbano y sanitario parte del predio ubicado en Puente Grande urbano, partiendo el predio en parte rural y parte urbana. Por lo tanto se señala en los planos y dentro de las coordenadas definidas en el plano de perímetro urbano y sanitario colindante con el Río Bogotá y el canal transversal del Distrito de Riego.

13.1.2 Mondas y Puente Grande. En los predios que están localizados en el casco urbano oriental sobre la Troncal del occidente, se podrán adelantar a través de los programas de desarrollo y de los decretos reglamentarios generales para los usos determinados en dichos predios y que se encuentran delimitados por las coordenadas que se registran en los anexos de los planos de usos del suelo con sus respectivas áreas cartográficas, que deberán ser ajustadas con la incorporación topográfica con cada licencia de urbanismo o construcción.

#### ARTÍCULO 14 - SUELOS DE EXPANSIÓN

Se establece Un (1) sector de expansión, con los siguientes usos:

14.1 SIETE TROJES Se divide en dos clases de usos:

Uso industrial, complementarios, comercial y de servicios: Predios comprendidos entre la calle 3 y el Municipio de Funza y entre la carrera 10 y la carrera 24 del plan vial y con las coordenadas dispuestas en el anexo al plano de usos definiendo sus áreas y límites.

Para fines de regulación y seguimiento de la dinámica urbanística y la implementación del PBOT, prevalecerá la presentación gráfica del mapa respectivo que contiene en el anexo la grilla de coordenadas planas y convenciones de referencias explícitas.

Uso de Vivienda: Centro poblado demarcado y señalado con las coordenadas dispuestas en el anexo al plano de usos, predios localizados en la vía que divide el Municipio de Mosquera con el de Madrid.

Se divide en dos zonas geoeconómicas homogéneas así:

14.1.1 La primera que va de la troncal de occidente y está afectada por el trazado de la variante de la carretera Fontibón -Facatativá- Los Alpes hasta el nuevo trazado de la vía que del Parque Industrial donde se conecta con la carrera 24.

14.1.2 La segunda zona que va del nuevo casco urbano central hasta el canal que divide los predios de Floramérica y el predio con cédula catastral número 002-002.

AGRAFO: Los predios de Floramérica con cédula catastral 00-00-002-001 y la parte del predio con cédula catastral número 002-002 se excluye de la zona de expansión, de tal manera que la clasificación de uso seguirá siendo rural.

#### COMPONENTE RURAL

#### ARTÍCULO 15 - SUELOS RURALES

En el componente rural se clasifican las veredas San Francisco, San José, San Jorge, Serrezuelita, Balsillas y Siete Trojes. La identificación de las determinantes ambientales, cuyos usos serán los siguientes:

Siete Trojes. Uso industrial, centro poblado y agrícola solamente el cultivo de flores.

San Francisco. La entrada a la vereda por Bogotá y colindante al Río tiene uso agroindustrial.

San José. La clasificación y usos no lo afectan del uso actual.

San Jorge. cambia su uso para ser zona industrial rural y suburbana.

Serrezuelita, uso Industrial y de Vivienda.

Balsillas, uso afectado por Distrito de Riego y lo no afectado con uso agropecuario, minería e

## ARTICULO 16 - DETERMINANTES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS RURALES Y SUBURBANOS

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionen usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad.

Teniendo en cuenta criterios sociales, económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas por la red hidrográfica y el balance hídrico; geología; geomorfología; calidad de suelo; pendiente del terreno; usos actuales; presencia de recursos forestales; mineros y localización geográfica, se presentan las siguientes categorías:

### 16.1 Área forestal productora

Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque.

**Uso principal:** Plantación, mantenimiento forestal y agro silvicultura.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

**Usos condicionados:** Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.

**Usos prohibidos:** Urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico-cultural del municipio y todos los demás que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente.

### 16.2. Áreas Agropecuarias

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran tres categorías:

#### 16.2.1. Agropecuaria tradicional

Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

En el municipio de Mosquera se determina dentro de ésta categoría la zona de Mondoñedo.

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

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

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

**Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos.

#### 16.2.2. Agropecuaria semi-intensiva o semi-mecanizada.

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

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

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

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

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

### 16.2.3 Agropecuaria intensiva o mecanizada

Comprende los suelos de alta Capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

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

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

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

**Usos prohibidos:** Industriales, Usos urbanos y suburbanos y loteo con fines de construcciones de vivienda.

### 16.3 Explotaciones bajo invernadero

Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

- Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%
- Área en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%
- Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%

### 16.4 Área de Distritos de Adecuación de Tierras

Es aquella delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el propósito de aumentar su productividad agropecuaria. Dicha área para los fines de gestión y manejo se organizará bajo el régimen de las normas y reglamentos que regulen la utilización de los servicios, el manejo, la conservación de las zonas y la protección y defensa de los recursos naturales.

**Uso principal:** Agropecuarios tradicionales, semi-intensivos o semi-mecanizados e intensivos o mecanizados y agroindustriales.

**Compatible:** Forestales.

**Condicionado:** Institucionales de tipo rural, institucionales educativos, clubes y centros vacacionales.

**Prohibidos:** loteo con fines de construcción de vivienda y minería.

Los municipios y el Distrito Capital afectarán su ordenamiento territorial con la incorporación de los Distritos de Adecuación de Tierras.

En la ordenación donde se encuentren estos Distritos de Adecuación de Tierras es necesario considerar en el ordenamiento lo siguiente:

16.4.1 Área de protección de canales principales de por lo menos 15 metros a lado y lado y para canales secundarios de por lo menos 7 metros a lado y lado.

16.4.2 Reservar para uso agropecuario y agroindustrial, proteger las áreas previstas para la construcción o ampliación de Distritos de Adecuación de Tierras.

16.4.3 Área de protección de las cuencas hidrográficas, humedales, ciénagas, lagunas y áreas de bombeo que alimentan estos distritos.

Los demás Distritos de Adecuación de Tierras existentes en la jurisdicción CAR deberán ser considerados en los planes de ordenamiento territorial de acuerdo a sus especificaciones.

### **16.5 Áreas susceptibles de actividades mineras**

Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general, a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales. También considera las actividades conexas tales como centros de coquización, la distribución, el depósito en centros de acapio y actividades en boca de mina.

Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.

Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales identificadas por el municipio, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental en la de su competencia.

El uso principal de éstos territorios es agropecuario y forestal y el uso condicionado es la explotación minera sujeta a la expedición de los permisos por las autoridades correspondientes.

### **16.6 Áreas de restauración morfológica y rehabilitación**

Són aquellas áreas de antiguas explotaciones minero extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas.

**Uso principal:** Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

**Usos compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

**Usos condicionados:** Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.

**Usos prohibidos:** Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el periodo de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

### **16.7 Corredores viales de servicios rurales. En la presente revisión se eliminan los definidos como Corredor Vial Rural. Se crea en consecuencia la ZONA INDUSTRIAL RURAL.**

Son las áreas adyacentes a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primer y segundo orden.

Se refiere a la franja paralela a las vías de primer y segundo orden, en las cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

- **Ancho de la franja:** Para el municipio de Mosquera, se plantea un ancho a lado y lado de la vía de **500 metros** a partir del borde de la vía con un uso principal industrial, comercial, institucional, o recreacional y demarcados en el plano de usos del suelo y con sus coordenadas en el anexo

correspondiente. Los predios ubicados en la Vereda San Jorge tendrán una profundidad hasta el río Subachoque.

- Calzada de desaceleración y parqueo. Este punto está tratado en el plan vial del capítulo de espacio público.
- Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada.
- El uso de la zona sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

**Uso principal:** Industria, comercio, Paradores, restaurantes y estacionamientos.

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

**Usos condicionados:** construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio, vivienda. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

**Usos prohibidos:** minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluidos el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN.** Un índice de ocupación máximo del 75% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas y áreas recreacionales, zonas verdes y vías.

#### 16.8 Áreas de actividades industriales, comerciales y de servicios urbanos

Son áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales, comerciales o manufactureras de localización urbana.

Para la definición de las áreas con fines industriales, comerciales y de servicios los municipios deben considerar:

- Que no se afecten suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección.
- Que se registre una adecuada oferta de los recursos hídricos y aire.
- Que el área afectada para estos usos cuente con infraestructura de servicios básicos o sea autosuficiente en los servicios.
- Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
- Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.
- Que no desequilibre los sistemas urbanos regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa.

**Uso principal:** industrial comercial y de servicios con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

**Usos compatibles:** Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

**Usos condicionado:** industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.

**Usos prohibidos:** Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

Desde el punto de vista de la ocupación el desarrollo de actividades industriales, comerciales y de servicios debe contemplar los siguientes parámetros:

1. Área mínima del predio: dos (2) hectáreas



2. Un índice de ocupación máximo del 75% del área total del predio y el resto debe ser para zonas verdes, aislamientos, áreas recreacionales y vías.
3. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal
4. Industria jardín: industria con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.
5. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
6. Minimización y reuso del recurso hídrico.
7. Establecimiento de captaciones aguas abajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
8. Aislamiento ambiental sobre vías de 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
9. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
10. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo)

Para todos los usos, incluido el principal, previstos para estos fines se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.

#### 16.9 Áreas de recreación

Son aquellas áreas públicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dadas sus características.

**Uso principal:** Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, y turismo.

**Usos compatibles:** Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.

**Usos condicionados:** Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.

**Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general usos industriales, urbanos y suburbanos.

La construcción de complejos turísticos y hoteleros deberá cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el municipio.

#### 16.10 Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.

A pesar de que las determinantes para éste uso se encuentran relacionadas dentro del acuerdo 16 de 1998 de la CAR, en la actualidad no es aplicable en el Distrito de Adecuación de tierras del municipio de Mosquera. En caso de presentarse circunstancias y proyectos que ameriten ésta clasificación el cambio de uso deberá ceñirse a lo establecido en la Ley 388 de 1997. Igualmente se tendrá en cuenta el Decreto 097 de 2006 sobre la prohibición de éste tipo de parcelación. Solo podrán hacerse en suelo Suburbano. Sin embargo continúan vigentes las normas para la construcción de vivienda del propietario. La Secretaría de Planeación expedirá por resolución las determinantes para éstas construcciones y su trámite estará en el Decreto Reglamentario.

**PARÁGRAFO 1** - Se identifican como centros poblados los asentamientos denominados Los Puentes y el Charquito, prohibiéndose su expansión, al igual que las construcciones sobre la vía de Barro Blanco. El Barrio los Puentes, por estar parte del mismo en la ronda del Río Bojacá, y dentro de los brazos en el sector, deberá ser reubicado en un término no mayor a 5 años. Las administraciones municipales deberán prever, su reubicación y con la participación de la CAR, del Departamento de Cundinamarca y la Nación.

**PARÁGRAFO 2** - Para la reubicación de los asentamientos de Los Puentes y de la vía a Barro Blanco, a corto plazo se deberá concertar con los propietarios de los predios del sector la implementación de un programa de reasentamientos, que por estar en suelo rural deberá tramitarse ante las autoridades competentes.

**ARTÍCULO 17 - SUELOS SUBURBANOS.**

Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

**Uso Principal Actual:** agropecuario y forestal.

**Usos Compatible:** construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos interregionales.

**Usos Prohibidos:** urbano

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993 se establece que en cuanto a la construcción de vivienda, el índice de ocupación máximo es del 30%, como se indica en el cuadro siguiente, sin perjuicio de las disposiciones que para cada municipio expida la CAR. Sin embargo cuando el uso sea agropecuario y el tenitorio suburbano esté utilizado en ésta actividad, se preferirá a la reforestación.

Número máximo de Vivienda x Ha. (Densidad)	
Dispersa	Agrupada
5	10
Ocupación máxima del predio (índice ocupación)	
15%	30%
Área a Reforestar con especies nativas	
85%	70%

**Dentro de éstos se identifican los actuales desarrollos como son:**

17.1. Quintas de Serrezuela. Ubicadas sobre la concesión Chia, La Mesa, Girardot, sobre el costado noroeste, Linda, por el norte con el Club Serrezuela, Sur, con la Hacienda Malla, Oriente, con la vía a La Mesa Occidente, con las canchas de golf del Club Serrezuela.

17.2. Condominio Club Los Pinos. Continúa con el mismo uso declarada en el Acuerdo 001 de 2000 como zona suburbana el condominio y las casas construidas dentro de Los Pinos Polo Club, ubicado en la vereda San José de acuerdo a las coordenadas y el plano correspondiente y se amplía el perímetro del uso suburbano, con las casas construidas a su alrededor y delimitadas en el plano de usos y con las coordenadas dispuestas en los anexos correspondientes.

Los predios declarados sub urbanos se ubican en una franja paralela a la vía que conduce a la Mesa, en un ancho de 500 metros, como norma general. Al lado occidental de la vía, franja se delimita de la variante hasta el río Subachoque y Balsillas y hasta el predio para la expansión de la laguna de oxidación. En el costado oriental, a partir del predio con el número catastral No. 163 hasta el río Balsillas. Están cobijadas dentro de las coordenadas que se registran en el anexo correspondiente a cada uno de los planos de usos del suelo con sus respectivas áreas cartográficas, que deberán ser ajustadas con la incorporación topográfica con cada licencia de urbanismo o construcción.

Los predios localizados en el costado oriental de la vía que conduce a la Mesa y a partir de la variante hasta el Río Balsillas, serán suburbanos en un ancho de 500 metros.

**PARAGRAFO.** La identificación de las zonas suburbanas se encuentra en el mapa de usos en el cual se encuentran incluidos en el anexo de las tablas de coordenadas respectivas.

**ARTÍCULO 18 - SUELOS DE PROTECCIÓN**

La Ley 388 de 1997 clasifica los suelos en urbanos, de expansión urbana, rurales, suburbanos y de protección y en su artículo 35 establece: "Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de

infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse".

Las zonas de protección son la Ciénaga del Guatí, la Laguna de la Herrera, el complejo hidrológico Río Bojacá, Balsillas y Subachoque y el Río Bogotá así como sus rondas de 50 metros.

Para la Laguna de la Herrera, el Municipio incorporó el plano y las referencias Cartográficas establecidas por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, para los fines de su Plan de Manejo.

Sobre el Meandro del Say, articulando el P80T con el POT de Bogotá, se estableció la ronda sobre el río Bogotá de 300 metros. Sin embargo en virtud a una sentencia del Consejo de Estado que priorizó la recuperación del antiguo cauce del río Bogotá por considerarla humedal, se hace necesario hacer la correspondiente aclaración, afectando en un ancho de 15 metros sobre el antiguo cauce del Río Bogotá y dejar su uso principal de protección.

### LIBRO TERCERO

#### ARTICULO 19 - USOS DEL SUELO - DEFINICIONES

Se adoptan los usos del suelo establecidos en la formulación del plan que incorporada al presente acuerdo, así como el mapa correspondiente son:

- Uso principal
- Usos compatibles
- Usos condicionados, y
- Usos prohibidos.

**Uso principal:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

**Usos compatibles:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**Usos condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

**Usos prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Que el artículo 33 de la Ley 136 de 1994, en cuanto a usos del suelo establece: "Cuando el desarrollo de proyectos de naturaleza turística, minera o de otro tipo, amenace con crear un cambio significativo en el uso del suelo, que dé lugar a una transformación en las actividades tradicionales de un municipio, se deberá realizar una consulta popular de conformidad con la ley. La responsabilidad de estas consultas estará a cargo del respectivo municipio.

**PARAGRAFO:** En todo caso, las decisiones sobre el uso del suelo deben ser aprobadas por el concejo municipal"

Que para efecto de este documento se entiende por humedal la definición establecida en la Convención de Ramsar aprobada mediante la Ley 357 de 1997, que señala "son humedales las extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de agua, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros".

#### ARTÍCULO 20 - MODIFICA EL ART. 20 ACUERDO 01/2000.

##### USOS DEL CASCO URBANO CENTRAL

Tiene un uso principal de vivienda. Sin embargo dentro del mismo casco se encuentran sectores con diferentes usos, cuales son:

- 20.1 Recreacional.
- 20.1.2 Institucionales

20.2.1 El predio de la comunidad Salesiana. Limita así: Por el Noreste con el Barrio El Carmen. Por el Noroeste contra la futura carrera Avenida 10a. Por el Este con la Avenida Las Palmas y por el Suroeste con la Vía del Ferrocarril. Está determinado en el anexo correspondiente de las coordenadas: El área del predio determinada tiene una extensión de 212.880.43 metros<sup>2</sup>.

20.2.2 El lote institucional entre la variante y la carrera tercera alrededor del colegio Albert Einstein. Está determinado con un área de 175.835.70 m<sup>2</sup> y está determinado en el anexo correspondiente de las coordenadas.

20.3 Corredor Comercial. La zona del corredor comercial a todo lo largo de la avenida de Las Palmas hasta el límite con Funza, futura carrera 10ª, y carrera 24, carrera 12, carrera 14, calle 22, carrera 5ª Este, o Concesión Chia-Girardot, desde la calle 3ª hasta el límite con Funza; calle 10ª, calle 3ª y la variante de Mosquera o actual Carretera Panamericana, en una intensidad y ocupación que reglamentará con las normas urbanísticas.

20.4 Industrial.

20.4.1 Las industrias ubicadas sobre la troncal del occidente, los terrenos de la fábrica de Hilacoi hasta el límite de la Ciénaga del Guali.

20.4.2 El corredor industrial entre el límite de Madrid y el centro histórico y entre la zona del ferrocarril y la calle tercera y la zona industrial denominada Montana ubicada entre la carrilera del tren, el límite noreste del centro industrial Montana, la carrera décima y la carrera 14. Dentro de esta última zona, a pesar de que su uso principal es industrial, para equipamiento se proponen los lotes de Maseca, hostería al descanso, hasta el límite con el centro industrial Montana y la prolongación de la variante a Madrid cuyos linderos se determinan en el ítem correspondiente a equipamiento.

La troncal de occidente en su costado norte, desde el límite del municipio con Funza hasta el límite del perímetro urbano del casco central que se registran en cada uno de los planos de usos del suelo con sus respectivas áreas cartográficas que deberán ser ajustadas con la incorporación topográfica con cada licencia de urbanismo o construcción.

## ARTÍCULO 21 - CASCO URBANO ORIENTAL

Tiene uso principal de comercio y servicios y complementario vivienda. Dentro de este casco urbano están las áreas de vivienda los barrios en consolidación Sabana, Planadas y el Porvenir I y II, y la urbanización el Diamante en proceso de consolidación, el Lucero, Managua y el barrio Villa Lady con uso industrial y/o comercial y la zona industrial que hemos denominado La Pesquera. La urbanización el Diamante con uso principal de vivienda y el predio denominado Manaos.

PARAGRAFO Las INDUSTRIAS que se encuentran instaladas en esta zona y cumplan con las normas ambientales de la Corporación Autónoma Regional CAR y no afecten con impactos ambientales a la comunidad pueden continuar en su uso actual.

En el sector del barrio el Diamante tendrá como norma mínima 200 metros cuadrados para la subdivisión de predios.

### 21.1. USO INDUSTRIAL, COMERCIAL Y RECREACIONAL:

Zona La Pesquera y Finca S.A.: Se encuentra dentro de los siguientes linderos: Por el Norte con la Troncal del Occidente. Por el Sur: Con una profundidad de 500 metros, con zona rural que da a la futura Avenida Tomás Cipriano de Mosquera. Por el Este con el Barrio Planadas y el Corredor comercial de Puente Grande. Por el Occidente con el Barrio El Lucero, y que se encuentra delimitado por las coordenadas que se registran en cada uno de los planos de usos del suelo con sus respectivas áreas cartográficas, que deberán ser ajustadas con la incorporación topográfica con cada licencia de urbanismo o construcción.

### 21.3 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Zona de expansión Manaos: Se encuentra dentro de los siguientes linderos: Por el Norte limita con la Troncal del Occidente. Por el Sur con la futura avenida Tomás Cipriano de Mosquera. Por el Este con el Barrio el Lucero y por el Oeste con el Barrio Diamante Oriental. Su área aproximada es de 90.389.85 M<sup>2</sup>.

que se registra en cada uno de los planos de usos del suelo con sus respectivas áreas cartográficas, que deberán ser ajustadas con la incorporación topográfica con cada licencia de urbanismo o construcción. Dentro del mismo predio, tiene un área adicional que se dispone con uso de zona industrial rural

#### **ARTÍCULO 22 - EXPANSIÓN URBANA CON USO INDUSTRIAL**

##### **Zona de Expansión Industrial Siete Trojes:**

Cuyas coordenadas se encuentran en el plano de usos.

#### **ARTÍCULO 23 – ZONA INDUSTRIAL RURAL**

La zona industrial rural de la Troncal de Occidente, vía de primer orden, tiene una profundidad a lado y lado de la vía de QUINIENTOS METROS (500 METROS) como norma general. Está delimitado, en su costado sur, entre el SENA y el límite del municipio con Madrid y de la variante hasta el límite de la zona Suburbana, cédula catastral no. 005-023.

La zona de la Troncal de Occidente en su zona sur, tiene los siguientes usos:

##### **23.1 ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL Y AGROFORESTERA:**

Zona Agroforestera Corpoica: Dentro de este uso se encuentra el total del área de los predios de Corpoica y se encuentra de los siguientes linderos: Por el Norte con la Troncal del Occidente, por el Sur con las Haciendas Santa Isabel y la Herradura. Por el Este con las Haciendas la Primavera, El Porvenir hasta la Hacienda la Herrera. Por el Oeste con la Universidad Nacional, Finca San José y Santa Rosa hasta la Hacienda El Trébol. Tiene un área de 6.366.984,10 M2, de los cuales 400.000 M2 se destinan a reserva forestal y está delimitada por las coordenadas en el anexo correspondiente.

##### **23.2 INSTITUCIONAL:**

Uso Institucional Predio El Sena: Limita así: Por el Norte con la Troncal del Occidente. Por el Sur con la Futura Avenida Tomás Cipriano de Mosquera. Por el Este con la Finca Sausalito. Por el Oeste con la Central Maxlabastos. Los predios colindantes hacia el occidente del Sena, son parte de la Zona Industrial Rural.

##### **23.3 USO COMERCIAL, RECREACIONAL E INSTITUCIONAL**

23.3.1 Finca Sausalito: Se encuentra dentro de los siguientes linderos: Por el Norte con la Troncal de Occidente. Por el Sur con la Futura Avenida Tomás Cipriano de Mosquera. Por el Este con los predios de Corpoica. Por el Oeste con predios del Sena.

Está comprendido dentro de las coordenadas en el anexo correspondiente.

El área del predio determinado tiene una extensión de 295.799,80 metros<sup>2</sup>.

##### **23.4 EL CORREDOR DE LA TRONCAL DE OCCIDENTE EN SU ZONA NORTE TIENE LOS SIGUIENTES USOS. DEROGADO.**

#### **ARTÍCULO 24 – USO RECREATIVO**

24.1 Parque Puente Grande: El parque que se denominará Puente Grande, está dentro de los linderos señalados en el plano de equipamiento teniendo en cuenta el canal transversal, los predios de la familia Galán, de la hacienda de Puente Grande y se tomará una área determinada por el humedal que afecta

estos predios frente a la arboleda de su acceso, con buenas vías de penetración e incluida la ronda de 50 metros a su alrededor, en el anexo correspondiente.

24.2 **Parque Municipal Gualí:** Se elimina, se reemplaza con el parque de San Jorge

En todo caso, el Municipio hará los estudios necesarios para ubicar un parque colindante a la Ciénega del Gualí

24.3. **PARQUE. Laguna de La Herrera.**

Se encuentra determinado en el plano correspondiente.

24.4. **PARQUE SAN JORGE.** Corresponde a la zona sobre la troncal de occidente afectada para tal fin y cuyas coordenadas se encuentran en el en el anexo correspondiente y en plano de equipamientos.

**ARTÍCULO 25 – USO RURAL. (Modificado Art. 25 Acuerdo 01 de 2.000)**

Se determina para estos usos las veredas San Francisco, Balsillas, San Jorge, San José, Serrezuelita y parte de Siete Trojes, en los sectores que no colindan con las vías de primer y segundo orden y definidos en los anteriores artículos. Las definiciones respectivas se encuentran en el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR y se delimitan de conformidad con el plano correspondiente y la siguiente numeración en planos:

**Rural**

1. Agropecuario (10)
2. Zona agroforestera (11)
3. Uso industrial rural (12)
4. Área distrito adecuación de fierros (13)
5. Áreas susceptibles de actividades mineras e industriales (14)
6. Propuesta relleno sanitario (15)

**Suburbano:**

6. Suelo suburbano (16)

**Suelo de protección:**

7. Zona de reserva forestal (área forestal protectora) 17
8. Área de recuperación morfológica y rehabilitación (18)
9. Zona de recuperación y rehabilitación (recreacional, histórico, cultural, arqueológico)
10. Ronda de río de 50 mt. (20)
11. Ronda de río de 300 mt. (21)
12. Uso de protección de de infraestructura de servicios públicos (22)

**CAPITULO III**

**GEOGRAFÍA HUMANA**

#### ARTICULO 26. POLÍTICA DE CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO.

Como política general, dado el proceso de urbanización del municipio, su mejoramiento vial y la vecindad con el Distrito Capital de Bogotá, se impone la necesidad de proyectar el crecimiento de la infraestructura del municipio, para atender las necesidades básicas de la población y garantizar una adecuada calidad de vida.

Para tal efecto, se proponen una serie de acciones relativas a zonas verdes, vías, espacio público, equipamiento, salud, educación, recreación, seguridad y bienestar general, orientadas a conseguir que el crecimiento del municipio se produzca ordenadamente, y que la residencia en el mismo resulte placentera.

#### ARTICULO 27. ASENTAMIENTOS HUMANOS

La política general, consiste en:

27.1 Consolidar el casco urbano central integrando al mismo los barrios que se han desarrollado hacia funza. Se destina al uso de vivienda lo delimitado dentro del casco urbano. Los lotes que se encuentran vacíos y dispersos en el intermedio serán de desarrollo, y se autoriza el uso comercial sobre los ejes viales Avenida de las Palmas, futura carrera 10ª, y carrera 24, carrera 12, carrera 14, calle 22, calle 10ª, calle 3ª, carrera 5ª Este y la variante de Mosquera o actual Carretera Panamericana,

27.2 Se definen claramente los suelos en que se autoriza el uso industrial y se impide que se asienten industrias en zonas definidas como residenciales, y viviendas en zonas industriales.

27.3 Se consolida en un solo casco urbano los barrios Diamante, Lucero, Planadas, Managua y Porvenir. Dichos barrios tendrán el siguiente uso:

27.3.1 Entre el Diamante y el Lucero, uso comercial y de servicios.

27.3.2 Entre Planadas, Sabana, y Porvenir, uso comercial y de servicios.

27.3.3 Entre Lucero y Planadas, y dado que allí existen en la actualidad industrias, se permitirá el uso industrial, con la observación de que las industrias que están establecidas deberán cumplir con las normas de contaminación específicamente determinadas para tal efecto en el Reglamento de Conductas Ambientales.

27.3.4 Los asentamientos de El Charquito, y Siete Trojes, por estar ubicados en sectores rurales, se tratarán como centros poblados rurales, y se prohibirá la edificación de nuevas viviendas.

27.3.5. Los puentes será en la parte afectada por la rinda de 50 metros del Río Bojacá y Balsillas, serán reubicados dentro de un término de 5 años.

27.3.5 Se definen zonas suburbanas los terrenos que se encuentran ubicados sobre el corredor vial de la vía a la Mesa, en las que se autoriza la parcelación para uso de vivienda complementario con turismo, comercio y recreación y un área definida en el plano como zona industrial rural. El propósito de tales zonas, es generar asentamientos de vivienda de estratos altos, que permitan al municipio contar con mejores arbitrios rentísticos, y generen a las empresas de servicios públicos ingresos que subsidien a los estratos bajos.

#### ARTICULO 28- POLÍTICA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.

Se ordena establecer el modelo de estratificación que consulte cabalmente la realidad del municipio, de forma tal que los estratos altos subsidien a los estratos bajos y establecer un mayor flujo de ingresos por concepto de impuesto predial, de valorización, de plusvalía, industria y comercio y servicios públicos.

Se tendrá en cuenta lo estipulado en el Decreto 2060 de 2004 sobre normas mínimas para urbanización y construcción de Vivienda de Interés Social tipo 1 y 2.

**ARTICULO 29 - POLÍTICA EN SALUD (Modificado Art. 29 Acuerdo 01/2000).**

Se ordena a corto plazo, fortalecer los centros de atención adscritos a la E. S. E. existentes, y los programas de prevención y atención, que atiendan las veinticuatro horas y cuenten con profesionales en las diferentes disciplinas.

**ARTICULO 30 - POLÍTICA EN EDUCACIÓN (Modificado Art. 30 Acuerdo 1/2000)**

Se propone ampliar la cobertura educativa de su propia población, por cuanto las plazas disponibles son ocupadas en buena medida por foráneos.

Igualmente y en atención a las inquietudes de la población en materia educativa se establecerán guarderías y centros de educación preescolar, así como una mejora sustancial de la calidad de la educación básica primaria, y al establecimiento de plazas suficientes de educación media vocacional completa.

El desafío fundamental consiste entonces en mejorar cuantitativa y cualitativamente la educación pública, y para ello es necesario incrementar sustancialmente el presupuesto y desarrollar gestiones que permitan canalizar para el municipio fondos de organismos nacionales e internacionales de cooperación.

Es prioritario también mejorar la calidad de los docentes, para lo cual se impone establecer exigencias de escalafón superiores a las actuales.

**LIBRO CUARTO**

**CAPITULO IV**

**INFRAESTRUCTURA FÍSICA**

**ARTICULO 31 - POLÍTICA ESTRUCTURANTE.**

Se desarrollará un plan vial agresivo pero sobre las bases de la permeabilidad vial, amplitud, progreso, paisajismo y ornato, que genere una mejor calidad de vida y una ciudad más amable.

Para ello se declararían de uso público, la totalidad de las vías rurales y urbanas, tanto las existentes como las planteadas en el Plan vial.

**ARTICULO 32 - POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. (Modificado Art. 32 Acuerdo 01 de 2000).** Se restringe la construcción de nuevos proyectos de V.I.S en el casco urbano condicionado a la disponibilidad inmediata de servicios públicos, anchos de vías vehiculares, equipamiento comunal y cesiones para zonas verdes.

Se podrán desarrollar en las áreas dispuestas para ese fin y en el entendimiento de que la vivienda de interés social debe ser igualmente digna.

**ARTICULO 33 - SE DETERMINAN COMO CONDICIONES ESTRUCTURANTES DEL MUNICIPIO tanto en su parte urbana como rural, los siguientes planes y programas, contenidos en la formulación:**

Plan vial, Planes de Servicios públicos domiciliarios, Plan de Espacio Público, Localización de equipamientos colectivos, y los programas de vivienda necesarios para atender la demanda municipal, articulados todos éstos con el soporte ambiental municipal.

**PLAN VIAL MUNICIPAL URBANO Y RURAL.**

**ARTÍCULO 34 - SISTEMA VIAL URBANO**

Con el propósito de lograr un plan vial adecuado para el desarrollo urbanístico, se han trazado unas vías que enmarcan el Municipio y cumplen con los propósitos de carácter general como son movilidad,



transporte, permeabilidad y que son estructurantes para el desarrollo urbano, las cuales se dividieron en Longitudinales y Transversales, y se describen a continuación:

### 34.1 VÍAS TRANSVERSALES

**34.1.1 Carrera 2ª Este:** Partiendo del límite con el municipio de Funza en dirección Sur oeste, paralela a la vía departamental que del Municipio de Chía conduce a Girardot, pasando por los barrios, Villa del Sol, el Parvenir y hasta el desarrollo del Transval hoy denominado Urbanización El Trebol. La vía tiene un perfil de 12 metros de paramento a paramento en el sector nuevo, o sea toda ella excepto su recorrido en la zona histórica de 220 metros y está denominada como vía urbana VUT-12.

**34.1.2 Avenida Tercera o Avenida de Las Palmas,** se puede denominar Avenida Transversal de Mosquera, que une hoy los cascos urbanos de los Municipios de Mosquera y Funza, atraviesa el Municipio en dirección Sureste, y enmarca los Barrios El Cabrero, Villa Nueva, La Esperanza, Villa María, Serrezuela Occidental, El Carmen con su desarrollo industrial, desarrollo El Transval, Urbanización El Trébol el predio Instituto Salesiano, la estación del Ferrocarril, y la Universidad Antonio Nariño, para entrar al casco urbano histórico de Mosquera. Pasa por el costado occidental del Parque Principal, hasta llegar a la Villa Olímpica, en la intersección con la Variante de la Troncal de Occidente, antiguamente proseguía por esos terrenos rurales como la carretera departamental, que del Municipio conduce al Municipio de la Mesa y Girardot, recorriendo en esa forma transversal la totalidad del área urbana y rural del Municipio.

La longitud urbana de la Avenida Tercera ó Avenida Las Palmas es de 2.3 kilómetros. Tiene dos intersecciones principales una con la Avenida Del Ferrocarril y la otra con la Calle 3a, tiene un perfil de 24 metros de paramento a paramento y está denominada como vía urbana VUT24.

**34.1.3 Carrera 10ª.** Es una vía que atraviesa el Municipio en dirección Sureste, paralela a la vía departamental que del Municipio de Chía conduce a Girardot, con una longitud aproximada de 2.2 Km., atraviesa y enmarca los barrios Villa María Tercera y cuarta etapa, Santa Ana, El Dorado, Altos de Santa Ana, La Cumbre y el lote Vásquez. Parte del límite con el Municipio de Funza, hasta alcanzar la paralela a la vía férrea; tiene un perfil de 12 metros de paramento a paramento está denominada como VUT12.

**34.1.4 Carrera 12.** Partiendo del límite con Funza y de la avenida denominada Circunvalar en dirección sur oeste, pasando por la 7ª del camino de Siete Trojes y por el frente de Montaña Industrial, y atravesando la vía del ferrocarril y hasta la calle 3 antigua troncal del occidente, en una distancia de 1.8 km., tiene un perfil de 12 metros de paramento a paramento y está denominada como VUT 12.

**34.1.5 Carrera 14ª o Circunvalar.** Es una vía, en línea quebrada, que atraviesa el municipio en dirección Sur oeste, paralela a la vía departamental que del Municipio de Chía conduce a Girardot, atraviesa y enmarca la vereda Siete Trojes, lindando con el casco urbano actual y los barrios Villa Sajonia, Montaña Industrial en su parte posterior, Villa del Rocio, Equinox, Química Holanda, Subestación Eléctrica e Industrias Astro, hasta alcanzar la Carrera 3a, o antigua Troncal de Occidente. Tiene una longitud aproximada de 2.55 Km, y tiene un perfil de 12 metros de paramento a paramento está denominada como VUT12. Al unirse con la calle 22 se convierte en la circunvalar de Mosquera.

**34.1.6 Avenida Carrera 24.** Es el límite entre los Municipios de Mosquera y Madrid, hasta el límite con el municipio de Funza, y encierra la vereda de Siete Trojes con el casco urbano actual que son las tierras de expansión, hasta llegar a la Calle Tercera, y hace intersección con la futura variante a Madrid y la línea Férrea. Tiene una longitud de 2.28 Km. Tiene un perfil de 24 metros de paramento a paramento y está denominada como VUT24. El alcalde concertará con el municipio de Funza la prolongación de ésta avenida para cerrar el casco urbano de Funza hasta la concesión Chía - Girardot.

### 34.2 VÍAS LONGITUDINALES:

**34.2.1 Calle 22 ó Circunvalar.** Atraviesa longitudinalmente el casco urbano del Municipio, hasta unirse con la Avenida Carrera 24, conformando una vía circunvalar que se denominará Circunvalar de Mosquera; cumple como función técnica el conformar circuitos viales perimetrales, Corre Noroeste, parte del límite con el municipio de Funza sobre la vía Departamental que del municipio de Chía conduce al Municipio de Girardot, y enmarca los barrios de Iregui II etapa, La Esperanza, El Cabrero, Villa Nueva, Villa María Tercera y Cuarta Etapa lindando con el municipio de Funza por el norte, y por el sur con los predios urbanos sin

desarrollar en donde empatan con la Avenida Carrera 24 o Circunvalar de Mosquera. Tiene una longitud de 1.62 Km. y un perfil de 24 metros de paramento a paramento. Está nombrada como VUL24

**34.2.2 Calle 10ª o Avenida Calle de Siete Trojes. (Antiguo Camino de Siete Trojes.)** Parte en línea quebrada dentro del perímetro urbano del Municipio, sobre la Vía Departamental que del Municipio de Chía conduce al Municipio de Girardot, dividiendo el casco urbano longitudinalmente, tiene una longitud de 2.45 Km. y atraviesa y enmarca los Barrios Futuro Desarrollo El Transval, Colegio Salesiano, Barrio la Cumbre, Santa Ana, Villa Marcela, Villa del Rocio, Villa Sajonia y los sectores industriales de Montana hasta alcanzar el actual perímetro urbano, allí hace intersección con la Avenida Carrera 24 o Circunvalar de Mosquera tiene un perfil de 12 metros de paramento a paramento y está nombrada como VUL12.

**34.2.3 Avenida Paseo Industrial:** Partiendo de la carrera 12 en medio del parque industrial Montana y en dirección noroeste, en línea recta y en una distancia de 1.8 km., atravesando la carrera 14 o circunvalar, y partiendo el terreno de expansión industrial de siete trojes, hasta la carrera 24 limite con el municipio de Madrid. Tiene un perfil de 20 metros de paramento a paramento y está nombrada como VUL 20.

**34.2.4 Carrera el Gualí.** Ante el desarrollo de los sectores de la Vereda Semezuelita se define una vía de acceso por el costado Sur de la Ciénega del Gualí como vía de penetración, hasta el límite del Municipio con la entrada a Funzo por la Troncal del Occidente. Adicionalmente tendrán dos vías intermedias que la conectarán con la Troncal del Occidente en dirección Norte Sur. Esta vía será construida, protegiendo la zona de Ronda de 30 metros de la Ciénega del Gualí, dentro del área de Amortización y además dará acceso directo a la Ciénega para su uso contemplativo y recreacional.

#### ARTÍCULO 35 - SISTEMA VIAL RURAL

Las vías en las Veredas San José, San Francisco, San Jorge, Balsillas y Mondoñedo, denominadas:

35.1 Tibaitatá - Entre Ríos.

35.2 Los Puentes - Bojacá (Barro Blanco).

35.3 Los Puentes - Soacha (Camino de Balsillas) vía que se comunicará con la futura avenida de Bogotá "ALO", que afecta al Municipio de Mosquera.

35.4 San Francisco - Canal la Victoria.

35.5 Los puentes- Asogas.

35.6 Los puentes - vía de penetración a las canteras e industrias del sector.

**35.7 Avenida Tomás Cipriano de Mosquera.** La avenida inicia a partir del casco urbano oriental, hasta el barrio El Diamante, a partir de este punto en línea recta atraviesa los predios de propiedad de Corpoica, el Sena, Maxiabastos y el predio de los señores Vargas, de allí sigue en dirección Suroeste por el predio Hacienda la Holanda, hasta encontrar el Canal de Venecia, de allí y en dirección Sureste y en línea quebrada hasta encontrar el Camino de Fute, y atravesando el Río Balsillas, en la Finca San Vicente, en éste punto se une con el Camino del Fute. Tiene un perfil de 12 metros de paramento a paramento. Está nombrada como VUL2. De todas formas, la vía está diseñada con las determinantes cartesianas, pero al definir la obra se podrá ajustar con las determinantes topográficas. En los sectores en que actualmente existen caminos veredales, se declaran de uso público.

**35.8 Carretera Veredal Corpoica Enterrios.** Se declaró de uso público en el Acuerdo 001 de 2.000. Atraviesa los predios de Corpoica, Radio Caracol, Holanda Baja, San Luis y la Hacienda Entre Ríos, paralelo al Canal Tibaitatá y canal La Victoria. Es el eje principal que atraviesa las veredas de San Francisco y San José del cual se distribuye en ramales que van paralelos a los canales, Normandía y Venecia. Tiene una longitud de 8.5 kilómetros y sus ramales suman 15 kilómetros. Todas deben tener un perfil de 12 metros

**PARÁGRAFO 1** - Al declararse de uso público, fue con el fin de poder ejecutar las obras necesarias de ampliación y mantenimiento, por parte de la Administración Municipal y dar movilidad y transporte a los habitantes de estas Veredas. Los terrenos para su diseño y construcción se deben afectar para ser adquiridos por el Municipio.

**PARÁGRAFO 2** - Para cerrar el circuito de la vía de penetración Los Puentes- Asogas, y zona de canteras, se afectarán los predios necesarios para darle salida a la concesión Chía-La Mesa- Girardot, como se señala en el plano del plan vial correspondiente.

**PARÁGRAFO 3** - Se autoriza al Alcalde para afectar y adquirir los terrenos necesarios para la ampliación de la vía que va paralela a la canchero del ferrocarril en el costado norte entre la carrera 10 hasta la carrera 13 A casco urbano central del municipio.

### **ARTÍCULO 36 - SERVICIOS PÚBLICOS. PLANES DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Según el Censo nacional del año 2005 la población de Mosquera ha tenido un gran crecimiento poblacional, motivado en la cercanía con la Ciudad Capital, el crecimiento industrial y comercial del Municipio y su proyección hacia el futuro, los datos tomados del Departamento Nacional de Estadística son los siguientes:

<b>Población</b>	<b>63,584</b>
Cabecera	60,392
Resto	3,192
Hombres	31,242
Mujeres	32,342
Hogares	16,774
Viviendas	13,778
Unidades Económicas	2,422
Unidades Agropecuarias I	621
I. Unidades asociadas a vivienda rural	

Servicios públicos domiciliarios: Son los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía pública básica conmutada, telefonía móvil rural, y distribución de gas combustible.

### **ARTÍCULO 37 - AGUA POTABLE. (Modificado Art. 37 Acuerdo 01 de 2000).**

Los servicios de agua potable y saneamiento básico son condición y requisito insustituible para la construcción de las ciudades, pues determinan y afectan las dimensiones de la misma.

En este sentido, la disponibilidad de agua potable en un predio posibilita que éste sea utilizado con fines urbanos, es decir, incorporada dentro de las actividades que caracterizan las ciudades, razón por la cual el solo anuncio de la conexión del servicio incrementa el valor del predio y generalmente en forma simultánea el valor de los terrenos adyacentes.

La política de vivir de manera digna, de disfrutar de los privilegios de la civilización, es una acción trascendente de la política y de la ética social, en donde la participación pública y privada juega un papel determinante.

El plan contempla una serie de acciones dirigidas a aumentar la infraestructura que permita una cobertura, continuidad y calidad del servicio de agua potable y de saneamiento ambiental y la destinación de recursos económicos de diverso origen para atender éste requerimiento.

En la actualidad los servicios de acueducto y alcantarillado son prestados por la empresa HYDROS MOSQUERA S. EN C. ESP., sociedad de Economía Mixta, basada en la Ley 142 de 1.994.

Esta ha elaborado el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, en donde se prevén todas las necesidades, el cual una vez aprobado por la autoridad ambiental, será incorporado al presente Plan.

Sin embargo continúan vigentes los objetivos del plan que son los siguientes:

37.1 Alcanzar un cubrimiento y cobertura de los servicios de acueducto y alcantarillado acorde con el nivel y perspectivas del municipio, y así mejorar las condiciones de salubridad de la población.

37.2 Mejorar la calidad de los servicios de acueducto y saneamiento básico para todos los habitantes y disminuir la vulnerabilidad de los sistemas de abastecimiento.

La administración fomentará la cultura del manejo del agua y su ahorro, mediante campañas escolares, comunifarias, industriales.

**ARTÍCULO 38 - ALCANTARILLADO.** (Modificado Art. 38 Acuerdo 01 de 2000).

El Municipio elaborará el Plan maestro de alcantarillado tanto de aguas negras como lluvias, el cual se incorporará como estrategia del presente plan.

Las Industrias deben informar al municipio la clase de vertimientos líquidos que producen, de manera que hagan un pre tratamiento de los elementos contaminantes antes de ser vertidos a las redes de alcantarillado. El incumplimiento de esta política general acarreará desde multas hasta el cierre de la industria, de conformidad con la normatividad ya establecida en la ley y la específica que se dictará para estas contravenciones. El Alcalde a través de la Oficina de Medio ambiente iniciará las acciones de control y monitoreo a las industrias.

**ARTÍCULO 39 - PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE MOSQUERA.** (Modificado art. 39 del Acuerdo 1/2000)

En la actualidad el Casco Urbano Central de Municipio de Mosquera se encuentra servido con la Planta de tratamiento de Aguas Residuales construida por la CAR en ejecución del convenio inter administrativo 208 del 25 de Junio de 1.993. Se encuentra ubicada a 2.5. Kilómetros del caso urbano del municipio de Mosquera al costado derecho de la vía Mosquera La Mesa.

La planta consta de dos lagunas facultativas y una de maduración con sus estructuras de entrada, intermedia y salida; canal de rebose y línea de impulsión. Consta además de una estación de bombeo de aguas lluvias y negras a donde llegan las aguas por un colector cuyos diámetros varían de 18" a 32" y está situada a un costado del área urbana en la variante a Facatativa

En virtud a que de conformidad con las especificaciones técnicas de construcción y las condiciones del convenio inter administrativo, su diseño era para uso exclusivo doméstico, y la población de Mosquera no solamente tiene un uso de vivienda sino también industrial que hacen insuficiente las rejillas y las bombas, amén a que se encuentra proyectada para una población de 30.000 habitantes, muy inferior a las proyecciones de crecimiento municipal a largo plazo, se propone también a largo plazo la implementación de la ampliación de la planta o la contratación de otra con tecnología diferente que cubra a futuro las necesidades del caso urbano central.

Se ha dejado en el presente plan, afectado un sector adyacente a la planta para la futura expansión de la misma, establecido en el capítulo de usos del suelo.

Igualmente el Municipio cuenta con la planta de tratamiento para el caso urbano oriental, la cual constará de cuatro (4) módulos en total.

**ARTÍCULO 40 - SERVICIO DE BASURAS.**

Debe aumentarse la cobertura del servicio de recolección en el casco urbano, al igual que su periodicidad.

El barrido de las calles debe ser en todo el casco urbano, y no solamente en las principales vías.

En el plano de usos y equipamientos se determinan los terrenos para la instalación de la disposición final de residuos sólidos conocida como Nuevo Mondoñedo, y los terrenos para su ampliación.

En cuanto al manejo y disposición de escombros, se incluye la obligatoriedad de establecerlos en el sector de Mondoñedo, de acuerdo al plano de usos número 1, así como los materiales de excavación. Igualmente el municipio en aplicación del decreto de normas ambientales sancionables determinará las acciones preventivas, informativas y sancionatorias para quienes no cumplan con la disposición exclusiva de este tipo de residuos en las áreas determinadas en el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 41 - ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Se seguirá manteniendo la estructura de dependencia con la entidad prestadora del servicio de energía eléctrica. Solicitando la localización de una oficina en el casco urbano como servicio al usuario.

La política general es ampliar la cobertura del servicio al 100%. Al igual que en las vías principales urbanas y rurales.

**ARTÍCULO 42 - GAS DOMICILIARIO.**

La Empresa Gas Natural ESP, está desarrollando el proyecto de ampliación de redes, para cumplir con la obligación legal de llevar el servicio de gas domiciliario a sus habitantes.

**ARTÍCULO 43 - TELECOMUNICACIONES.**

Como política general se propenderá por el mejoramiento y ampliación en la cobertura de este servicio para poder atender las necesidades futuras de acuerdo con el crecimiento del municipio. Se propiciará por la ampliación de la cobertura de redes de las Empresas de Telefonía pública u otros sistemas de telecomunicaciones.

Se reglamentará la colocación de antenas de telefonía, principalmente las de celular en la zona urbana.

Dado que las veredas del municipio no cuentan con la exigencia mínima, establecida por el Ministerio de Comunicaciones, de tener 500 habitantes, no es posible incluirlas a corto plazo dentro del programa de telefonía social.

Por lo anterior se propone que el sector rural del municipio sea cubierto mediante el sistema de telefonía inalámbrica. Y antenas parabólicas con tecnología de punta, si las normas lo permiten.

**ARTICULO 44 - ESPACIO PUBLICO**

Como en las urbanizaciones levantadas en el municipio, las vías y las zonas verdes son insuficientes, como política general se adoptan las siguientes normas urbanísticas:

**ARTICULO 45 - NORMAS EN VÍAS**

En el diseño de toda vía se contemplarán las normas generales de señalización, semaforización, mobiliario urbano, alumbrado público, puentes peatonales y facilidades para minusválidos.

En zonas residenciales las vías internas deberán tener un ancho mínimo de ocho metros lineales de paramento a paramento (fachada a fachada) distribuidos en cuatro metros de calzada, y dos metros de aceras a cada lado de la calzada. Las aceras tendrán sus áreas verdes ubicadas contra la calzada, las cuales se entregarán arborizadas.

Si se diseñaren y construyeren vías de diez metros de ancho, las mismas deberán tener aceras idénticas a las que se señalan para las vías de ocho metros de ancho.

Las vías de acceso a cada urbanización tendrán un ancho mínimo de borde de antejardín a borde de antejardín de doce (12) metros lineales, ancho de calzada de siete (7) metros lineales, aceras de dos metros cincuenta centímetros con áreas verdes contra la calzada. Sobre estas vías será obligatorio dejar antejardines privados de dos (2) metros lineales.

Sobre las zonas comerciales que se diseñen en futuras urbanizaciones, el ancho mínimo de vía será de quince (15) metros. Tales vías tendrán el carácter de estructurantes respecto de las urbanizaciones colindantes futuras, deberán contemplar zonas de parqueo para automotores y bicicletas y tendrán aceras de tres metros con cincuenta centímetros, con dos (2) metros de zona verde contra la vía, y ancho de calzada de ocho (8) metros.

Las vías de veinte (20) metros de ancho deberán tener aceras de dos metros cincuenta centímetros (2.50) con zona verde de un metro (1) contra la vía. La calzada vehicular será de doce (12) metros y habrá una calzada destinada a bicicletas con un ancho de dos (2) metros, que estará separada de la calzada vehicular por una zona verde de un (1) metro. Sobre las mismas será obligatorio dejar antejardines de tres metros cincuenta centímetros (3.50 mts).

Las vías de veinticuatro (24) metros deberán tener aceras de dos (2) metros, con zona verde de un (1) metro contra la calzada. Sobre ellas, deberán dejarse antejardines privados de cinco (5) metros. Si se instalaren industrias, deberán tener zonas de desaceleración que penetren al predio y sean posteriores al área de antejardín. Tendrán una calzada por cada sentido de nueve (9) metros, y separador de dos (2) metros arborizado.

Se declaran de uso público todas las vías rurales existentes, que den acceso a más de un predio. Las vías rurales principales deberán tener un ancho mínimo de doce (12) metros. De las vías rurales actualmente existentes, se consideran principales las siguientes:

- 45.1.1.- Tibaitatá – Entre Ríos
- 45.1.2.- Los Puentes – Bojacá (Barroblanco)
- 45.1.3.- Los Puentes – Soacha (Camino de Balsillas – Vía Fute).
- 45.1.4.- San Francisco – Canal La Victoria.
- 45.1.5.- Avenida Tomás Cipriano de Mosquera.
- 45.1.6. Los puentes- Asogas.
- 45.1.7. Los puentes – vía de penetración a las canteras e industrias del sector.

#### ARTICULO 46 - ZONAS VERDES

Se debe exigir en toda nueva urbanización en zona urbana, una cesión mínima del veinticinco por ciento (25%) del área urbanizable (entiéndanse descontadas las afectaciones) adicional a las cesiones viales. Dos terceras partes de esta cesión se destinarán a zonas verdes y una tercera parte a equipamiento construido. **PARAGRAFO.** Se autoriza al Alcalde Municipal para adquirir terrenos para construcción de parques en el sector del Guali.

#### ARTICULO 47 - EQUIPAMIENTOS

A partir de la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se deberá exigir en toda nueva urbanización en zona urbana, una cesión mínima del veinticinco por ciento (25%) del área urbanizable (entiéndanse descontadas las afectaciones). Una tercera parte de esta cesión se destinará a equipamiento comunal.

47.1. Se ordena la construcción de grandes parques urbanos que cubran las grandes concentraciones humanas del municipio. Tales parques se ubican en:

- PARQUE PUENTE GRANDE
- PARQUE SAN JORGE
- PARQUE LAGUNA DE LA HERRERA

Los sitios para los parques a construir, aparecen identificados en los planos anexos, y contarán con una zona de servicios generales, que integraría la administración del parque, estacionamientos, enfermería, y área de venta de comidas.

#### PARQUE EL GUALI, DEROGADO.

47.2. Plaza de Mercado. **DEROGADO.**

47.3. Terminal de Transportes. (Modificado Artículo 47.5 Acuerdo 01/2000).

Se considera la construcción de una terminal de transportes, que en respuesta a la condición de cruce de caminos del municipio, sirva no sólo para recibir a quienes llegan al mismo, sino además como sitio de trasbordo o conexión. Este predio que adquirió el Municipio, se encuentra en el plano respectivo que hace parte de este plan.

47.4 La biblioteca pública deberá ubicarse en la antigua estación del ferrocarril, al igual que la casa de la cultura y como se mencionó sería conveniente instalar allí el museo de telecomunicaciones.

47.5 Habilitese el actual teatro como un verdadero auditorio, esto es, disponerlo en

torreón, con silletería fija, y acabadas que lo hagan más calida, así como dotado de modernos sistemas de iluminación, sonido, y adecuadas servicios sanitarios.

47.8 DEROGADO.

47.9 El lote anexo a la casa de gobierno, se destinara a la construcción de una sede que albergue cómodamente la administración municipal.

47.10 Se debe adelantar una labor de embellecimiento del cementerio.

**ARTICULO 48 - CICLOVÍAS**

Como política general y teniendo en cuenta que una buena parte de la ciudadanía se moviliza en bicicleta, se debe construir vías destinadas exclusivamente a bicicletas y paseo peatonal en las siguientes zonas:

- En la intersección de Huevos Kio Kio y en sentido norte, hasta llegar al límite con el municipio de Furiza y de allí por el camino a siete trojes por la calle 22 en dirección oeste-este hasta llegar al nuevo lindero del casco urbano, luego en dirección sur-este hasta llegar a la vía concesión Chía-Girardot, de allí en dirección sur-oeste y hasta la calle 3 y regreso. Esta ciclovia bordeara la carrera 24 y calle 22 o Circunvalar de Mosquera.
- Adicionalmente, todas las vías proyectadas de 20 o más metros de ancho deberán contemplar la construcción de una calzada para ciclovia paralela a la vía.

**ARTICULO 49 - PUENTES PEATONALES. (Modificado art. 49 Acuerdo 01 de 2000).**

Sobre la concesión Fontibón, Facarativa Los Alpes, la concesión tiene prevista la construcción de 4 puentes peatonales.

Se recomienda que se construyan, uno frente a los barrios El Parvenir, Planadas y Sabana. Otro que cubra la población del barrio Diamante, otro en el barrio Lucero, un cuarto frente a Corpoica, un quinto en el cruce de esta vía con la concesión Chía, La Mesa, Girardot y el último frente a la zona industrial entre las carreras 14 y 24.

Adicionalmente, se sugiere sobre la concesión Chía, La Mesa, Girardot, uno frente a los barrios El Rubí, Maiporé y Villa Jenny.

A mediano plazo debería contarse con un puente peatonal frente a la Hacienda El Transval, donde se construya el proyecto de vivienda El Trébol, especialmente si se tiene en cuenta que queda localizada sobre un eje comercial.

**ARTICULO 50 - SEMAFORIZACIÓN**

Es importante prever la localización de semáforos en los todos los cruces de avenidas que van a ser construidas.

**ARTICULO 51 - CORREDOR FÉRREO**

En razón a utilizar el ferrocarril como elemento de regulación del uso del suelo y ser el proyecto como tal un elemento de desarrollo local y regional contemplado en el Plan Nacional de Desarrollo y teniendo en cuenta su aspecto ecológico y paisajístico, al ser considerado el tren como uno de los elementos de transporte que menos contamina y ser muy reducido el impacto ambiental por ya estar construida la vía.

Como norma general se podrán desarrollar actividades agropecuarias o realizar construcciones u obras que no perjudiquen la salidez de las instalaciones a una distancia de veinte metros (20m) del eje de la vía siempre y cuando no obstaculicen el libre funcionamiento del corredor ni de su infraestructura. A una distancia de doce metros (12m) del eje de la vía se podrán sembrar árboles.

El ancho del corredor férreo del cual es propietaria la empresa está constituido por una franja a 20 metros a cada lado del eje de la vía.

**ARTICULO 52 - CONDUCCIÓN DE HIDROCARBUROS**

El municipio de Mosquera es cruzado por dos líneas de conducción de hidrocarburos:

- Poliducto Mancilla - Puente Aranda - El Dorado.
- Propanoducto Mancilla - Vista Hermosa.

Las áreas de afectación son determinadas por la Empresa Colombiana de Petróleo, Ecopetrol.

**ARTICULO 53 - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. (Modificado Art. 53 Acuerdo 01/2000).**

Se restringe la construcción de nuevos proyectos de V.I.S en el casco urbano condicionado a la disponibilidad inmediata de servicios públicos, anchos de vías vehiculares, equipamiento comunal y cesiones para zonas verdes.

Se podrán desarrollar en las áreas dispuestas para ese fin y en el entendimiento de que la vivienda de interés social debe ser igualmente digna.

**CAPITULO V**

**INFRAESTRUCTURA ADMINISTRATIVA**

**ARTICULO 54 - POLÍTICA DE FORTALECIMIENTO ADMINISTRATIVO. (Modificado Art. 54 Acuerdo 01/2000).**

En aras de hacer posible el cumplimiento de las tareas municipales y en procura de la eficiencia administrativa, de manera que pueda contarse con una administración moderna y capaz de enfrentar los retos del Siglo XXI, se hará la reorganización administrativa, de conformidad con las nuevas políticas establecidas por el Gobierno nacional.

Sin embargo, para cumplir con lo planteado a lo largo del mismo, se adiciona con la creación de la Oficina del Medio Ambiente, las Inspecciones de obra, para todo lo relacionado con el control de construcción, normas y sanciones urbanísticas. El Alcalde reglamentará lo correspondiente.

Conformase el Comité de Planificación Municipal compuesto por el Alcalde o su delegado, el secretario de Planeación, el secretario de obras publicas y el Gerente de la empresa de servicios públicos municipales Eamos, para que conceptúe sobre determinadas actuaciones urbanísticas que sean propuestas por particulares, en aras de dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 55 - POLÍTICA DE SEGUIMIENTO. (Modificado Art. 55 Acuerdo 01/2000).**

En aras de cumplir la totalidad de los objetivos, políticas, metas y estrategias propuestas en el Plan, su gestión, seguimiento y financiación, se autoriza la contratación de los estudios y la consultoría necesaria, tendientes a acometer la tarea de gerenciar el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**55.1 ESTRATEGIAS.** Se busca con ello crear la denominada Gerencia de Ciudad, para que la gestión sea permanente.

**LIBRO QUINTO**

**ARTICULO 56 - NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.** De conformidad con el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con las normas de prevalencia más adelante especificadas y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación en congruencia con lo siguiente.

**56.1 NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES.** Aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano y son:



- Las que clasifican y delimitan los suelos;
- Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionados con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos;
- Las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos;
- Las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y en general todas las que se refieren al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo;
- Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.
- Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
- Las que definen las áreas de protección y conservación de los recursos naturales.

Estas normas tienen una vigencia de largo plazo y solo se pueden modificar con ocasión de la revisión total o parcial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**56.2 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES:** Son aquellas que permiten establecer uso e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo a las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

**56.3 NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS.** Son aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento y que deben incorporarse al programa de ejecución. También son las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Son:

- 56.3.1 La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritario
- 56.3.2 La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- 56.3.3 Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral que se aprueben.

**56.4 TRATAMIENTOS DE UTILIZACIÓN.** En desarrollo del artículo 15 de la ley 388 de 1997 y el numeral 5 del artículo 20 del decreto 879 de 1.988, se adoptan como normas urbanísticas generales, tanto para los suelos urbanos, de expansión urbana y suburbana, los siguientes tratamientos o potencialidades de utilización:

- 56.4.1 DESARROLLO.** Se tomarán para éste efecto los terrenos ubicados en el casco central del municipio, que se encuentran desocupados, para uso de vivienda, exceptuándose el lote del instituto Salesiano cuyo uso es institucional.
- 56.4.2 CONSOLIDACIÓN:** Lo constituyen los barrios limítrofes con el municipio de Funza y que se verán afectados por el plan vial propuesto.
- 56.4.3 CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL:** Se declaran las dieciséis (16) manzanas del casco central. Usos principales de vivienda y complementarios comercio y turismo.

**56.5 RENOVACIÓN URBANA.** El plan parcial Puente Grande se reserva el sector comprendido entre el río Bogotá, barrios Porvenir I y II, reubicando los asentamientos ubicados sobre la randa del río Bogotá y de éste sector hasta el Barrio Sabana, se desarrollará el territorio con uso principal de vivienda de interés social.

**ARTICULO 57 - NORMATIVIDAD PARA LOS ANTERIORES TRATAMIENTOS**

**57.1 DETERMINACIÓN DE DENSIDADES:** Las densidades máximas establecidas para toda la parte urbana serán de 150 viviendas por hectárea, sobre el área urbanizable. Las correspondientes a las áreas suburbanas y rurales serán las establecidas en la ley 160 de 1994 y Ley 99 de 1993 y Acuerdo 16 de 1998 de la CAR.

**57.2 DETERMINACIÓN DE ÍNDICES BÁSICOS DE EDIFICABILIDAD.** Es el índice de ocupación o capacidad de utilización de un terreno. Por adoptar este plan que las densidades máximas serán de 150 viviendas por hectárea cuya altura máximas de tres pisos sin retrocesos y sobre el principio de no generar conflictos en la utilización de normas pues la norma más favorable puede ser la aplicable para los efectos constructivos. Se reglamentará en el Decreto correspondiente acorde a las nuevas normas nacionales.

**57.3 AISLAMIENTOS**

**57.3.1 AISLAMIENTO POSTERIOR O PATIO:** Todos los predios dentro de los perímetros urbanos, central y oriental que se pretendan desarrollar, deberán aislarse en la parte posterior con un mínimo de tres metros a nivel de terreno, para edificaciones con altura hasta de tres pisos. En la medida que aumenten los pisos, deberá aislarse en su parte posterior un metro más por cada piso de altura.

**57.3.2 AISLAMIENTOS LATERALES:** Como norma general, no se exigirá aislamiento lateral para el caso de construcciones hasta de cinco pisos. Como excepción, en los casos de las construcciones actuales que colindan con proyectos nuevos y excedan la altura de tres pisos, se exigirá aislamientos laterales de dos metros y un metro mas desde el segundo piso por cada piso que se proyecte adicional.

**57.4 VOLUMETRÍA:** Es la porción de espacio ocupada por una construcción sobre el suelo. La volumetría será el resultado de la aplicación de la densidad, aislamientos y alturas determinadas en un proyecto.

**57.5 ALTURAS:** La altura será de tres pisos como norma general, pero con la aplicación de las normas sobre aislamientos, retrocesos, antejardines, cesiones y vías, podrán ser de un número mayor de pisos.

**57.6 ANTEJARDINES:** Estos crean un aislamiento sobre la vía en los casos de anchos superiores a diez (10) metros. En el evento de los proyectos que quieran superar los tres pisos, deberán aumentar el antejardín en cincuenta centímetros por cada piso de más. En el caso de vías de ocho metros que quieran superar la altura de tres pisos, deberán contemplar un antejardín de un metro con cincuenta centímetros en todo su frente y cincuenta centímetros por cada piso de más.

**PARAGRAFO.** El plano tipo para loteos no se tendrá en cuenta como plano aprobado para construcción de vivienda.

**ARTICULO 58 - NORMAS SOBRE VÍAS**

Se retoman las establecidas en el Artículo 45 del presente Acuerdo.

En el diseño de toda vía se contemplarán las normas generales de señalización, semaforización, mobiliario urbano, alumbrado público, puentes peatonales y facilidades para minusválidos. Los siguientes son los perfiles viales:

**58.1 VÍA V-8:** Ancho mínimo de ocho metros (8mt). En zonas residenciales las vías internas deberán tener un ancho mínimo de ocho metros lineales de paramento a paramento (fachada a fachada) distribuidos en cuatro metros de calzada, y dos metros de aceras a cada lado de la calzada. Las aceras tendrán sus áreas verdes ubicadas contra la calzada las cuales se entregaran arborizadas.

**58.2 VÍA V-10:** Ancho mínimo de diez metros (10mt). Si se diseñaren y construyeren vías de diez metros de ancho, las mismas deberán tener aceras idénticas a las que se señalan para las vías de ocho metros de ancho.

**58.3 VÍA V-12:** Ancho mínimo de doce metros (12mt). Las vías de acceso a cada urbanización tendrán un ancho mínimo de borde de antejardín a borde de antejardín de doce metros lineales, ancho de calzada

## GACETA DEL CONCEJO MUNICIPAL MOSQUERA 2006

de siete metros lineales, aceras de dos metros cincuenta centímetros con áreas verdes contra la calzada. Sobre estas vías será obligatorio dejar antejardines privados de dos metros lineales.

58.4 VÍA V-15: Ancho mínimo de quince metros (15mt). Sobre las zonas comerciales que se diseñen en futuras urbanizaciones, el ancho mínimo de vía será de quince metros. Tales vías tendrán el carácter de estructurantes respecto de las urbanizaciones colindantes futuras, deberán contemplar zonas de parqueo para automotores y bicicletas y tendrán aceras de tres metros con cincuenta centímetros, con dos metros de zona verde contra la vía, y ancho de calzada de ocho metros.

58.5 VÍA V-20: Ancho mínimo veinte metros (20mt). Las vías de veinte metros de ancho deberán tener aceras de dos metros cincuenta centímetros, con zona verde de un metro contra la vía. La calzada vehicular será de doce metros, y habrá una calzada destinada a bicicletas con un ancho de dos metros, que estará separada de la calzada vehicular por una zona verde de un metro. Sobre las mismas será obligatorio dejar antejardines de tres metros cincuenta centímetros.

58.6 VÍA V-24: Ancho mínimo veinticuatro metros (24mt). Las vías de veinticuatro metros deberán tener aceras de dos metros, con zona verde de un metro contra la calzada. Sobre ellas, deberán dejarse antejardines privados de cinco metros. Si se instalaren industrias, deberán tener zonas de desaceleración que penetren al predio y sean posteriores al área de antejardín. Tendrán una calzada por cada sentido de nueve metros, y separador de dos metros arborizado.

58.7 **VÍAS RURALES:** Se declaran de uso público todas las vías rurales existentes, que den acceso a más de un predio.

58.8 **RURALES PRINCIPALES:** Las vías rurales principales deberán tener un ancho mínimo de doce metros. De las vías rurales actualmente existentes, se consideran principales.

58.9 **CICLOVÍAS:** Las ciclovias tendrán un ancho mínimo de dos metros (2,00 mts).

### 58.10 DISEÑO DE PERFILES VIALES.

Serán los establecidos en el Anexo del Plan Vial.

## ARTÍCULO 59 - NORMAS SOBRE ZONAS VERDES

Se debe exigir en toda nueva urbanización en el área urbana, una cesión mínima del veinticinco por ciento (25%) del área urbanizable (entiéndanse descontadas las afectaciones viales o de servicios públicos). Dos terceras partes de esta cesión se destinarán a zonas verdes y una tercera parte para equipamiento comunal.

**PARÁGRAFO.** Para dar cumplimiento al Decreto 564 de 2006, la norma que lo modifique o sustituya, se faculta al Alcalde para que reglamente las compensaciones de las zonas de cesión en dinero o en lotes adquiridos en otros sectores del municipio.

## ARTÍCULO 60 - NORMAS SOBRE LOTEOS URBANOS. (Modificado Art. 60 Acuerdo 01 de 2000).

### 60.1 AREA MINIMA DE LOTES.

60.1.1. AREA VIS TIPO 1 Y 2: Se tendrá en cuenta lo establecido en el decreto 2060 de 2004, y principalmente lo siguiente:

TIPO DE VIVIENDA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	AISLAMIENTO
Vivienda Unifamiliar	35 m2	3.50 m2	2.00 m2
Vivienda bifamiliar	70 m2	7.00 m2	2.00 m2
vivienda multifamiliar	120 m2	---	---

60.1.2.1. Los lotes que no sean para VIS, se podrán desarrollar en unifamiliares con un área mínima de 72 M2 con un frente mínimo de 6.00 metros.

60.1.2.2. Para bifamiliares con un área mínima de 144 M2 de área, con frente de 12 metros.

60.1.2.3. Para multifamiliares, se podrán desarrollar con área mínima de 200 metros cuadrados.

60.1.2.4. Para el desarrollo de este tipo de proyectos deberán ajustarse a las normas urbanísticas del decreto reglamentario.

**PARÁGRAFO.**-Con respecto al área de lote mínimas y subdivisiones prediales, independientemente del sector y del suelo urbano o rural, debe aclararse que éstas se permitirán siempre y cuando cumplan con las dimensiones de área mínima de lote exigida en la ley y en la normatividad urbanística municipal. En todo caso, las subdivisiones que a la fecha del presente acuerdo existan catastralmente podrán ser legalizadas mediante resolución de la Secretaría de Planeación.

**ARTICULO 61.- NORMAS COMPLEMENTARIAS. (Modificado Art. 61. Acuerdo 01 de 2000).**

**61.1. NORMAS SOBRE AFECTACIONES.**

Entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias municipales de urbanismo, construcción, parcelación o sus modalidades por causa de una obra pública o por protección ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9ª de 1989.

**Zonas de Reserva para futuras afectaciones:** Se constituirán como zonas de reserva para la futura construcción o ampliación de obras públicas o en ejecución de programas que contengan inversión pública para ésta clase de obras, a fin de que sean tenidas en cuenta para definir futuras afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, adecuación, modificación, ampliación, subdivisión, parcelación o fraccionamiento.

Corresponde a la SECRETARÍA de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que preparen las entidades públicas encargadas de la ejecución de las obras o programas, determinar en detalle las zonas de reserva señaladas cartográficamente e informar de ello al IGAC, la Secretaría de Hacienda y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para lo de su competencia.

**Duración de las Afectaciones:** Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6).

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

Las afectaciones para las franjas de control ambiental de vías u otras obras públicas tendrán una duración igual a las de las vías y obras de las cuales son accesorias.

Las demás afectaciones impuestas con motivo del control ambiental tendrán el término que se indique en el acto de imposición.

En los actos administrativos por medio de los cuales se impongan afectaciones siempre se deberá señalar un término de duración, so pena de invalidez.

En la reglamentación de normas construcción se establecerá el trámite para la imposición de afectaciones.

**61.2. NORMAS SOBRE AISLAMIENTOS.**

Los proyectos urbanísticos y de construcción que se desarrollen sobre las vías primarias y secundarias, deberán ajustarse a las siguientes normas:

1.1. Contar con un aislamiento sobre la vía como control ambiental de 15.00 metros por todo su frente.

1.2. Vía de desaceleración de 8 metros de calzada si se contempla de doble vía y de 6 metros si es de una vía. El acceso debe ser en ángulo no mayor a 30 grados.

1.3. Los nuevos proyectos Urbanísticos deberán contar con una zona de parqueo y maniobra para camiones, tracto mulas y vehículos menores, suficientes para el índice del desarrollo industrial y según el índice de ocupación por metro cuadrado construido.

1.4.2. Los predios que limiten con el municipio de Madrid tendrá un ancho mínimo de 15 metros de aislamiento, área que podrá destinarse a zonas de parqueo ó áreas verdes. No podrán existir construcciones en altura.

1.4.3. Los predios que estén ubicados entre los anteriores, tendrá un ancho mínimo de 10 mts aislamiento, área que podrá destinarse a zonas de parqueo o áreas verdes. No podrán existir construcciones en altura.

1.4.4. Los predios que colindan con el río Bogotá, Bajacá, Subachoque, Balsillas tendrán un aislamiento de 50 mts ronda de río.

1.5. Las normas específicas de construcción se regirán por el Decreto 092 y 092 A de 2000, normas urbanísticas y ambientales respectivamente, serán aplicables en su trámite y requisitos dispuestos, decretos que serán ajustados al presente Acuerdo.

### **61.3. NORMAS PARA PARQUES INDUSTRIALES**

Se define como PARQUE INDUSTRIAL al conjunto de lotes, vías, áreas verdes y servicios, contenidos en un espacio no menor de diez (10) hectáreas, destinado al uso industrial por el PBOT, cuya particularidad lo dispone como un lugar cerrado, con una sola entrada y una sola salida general, a través de vías de desaceleración de ocho (8) metros de calzada si se contempla de doble vía y de seis (6) metros si es de una vía. El acceso debe ser en ángulo de acceso no mayor a 30 grados.

Los predios individuales del conjunto estarán organizados y reglamentados bajo un régimen de copropiedad y estarán destinados a uso principal industrial y comercial como complementario. En consecuencia, ésta reglamentación es específica y prevalece sobre cualquier otra disposición contenida en el PBOT.

El tipo de ordenación es el de edificación en tipología continua según alineación vial.

Los lotes para desarrollo industrial en los corredores industriales y en la zona industrial rural tendrán como definición de uso el "industrial, comercial y de servicios".

Se permite cualquiera de los siguientes usos o una combinación de los mismos. Dependiendo del tipo de industria se define el impacto ambiental, sobre los corredores industriales (dentro del perímetro urbano) y la zona industrial rural serán de bajo impacto ambiental.

Uso Mixto - Industrial con facilidades comerciales

Comercio regional pero restringido a aquellas parcelas con frente sobre corredores viales del Plan Vial Arterial Regional, las cuales también podrán tener uso industrial o mixto.

**INDICE DE OCUPACION** Se establece en el 75%. RESULTANTE DE LA CORRECTA APLICACIÓN de las normas sobre aislamientos, cesiones y normatividad urbanística aplicable.

**INDICE DE CONTRUCCION:** Dos veces y media el índice de ocupación, hasta cuatro pisos de 3.00 metros cada uno, 14 metros a la cumbre. La doble altura se considera dos pisos.

**CESIONES** las cesiones serán del 25% como zonas verdes, parqueos, vías.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los nuevos desarrollos industriales deberán prever en sus proyectos las zonas de control ambiental, zonas de desaceleración, vías de penetración y vías internas suficientemente amplias para la maniobrabilidad de los vehículos que ingresen al sector, siguiendo los parámetros de planificación establecidos en la ley.

La reglamentación sobre diseño y construcción se establecerá en el decreto de normas urbanísticas.

### **PARAGRAFO SEGUNDO: AJUSTE AL DECRETO DE NORMAS URBANISTICAS.**

Se faculta al Alcalde para que reglamente por zonas y usos locales cada sector específico del municipio y modifique así la parte pertinente del Acuerdo 092 de 2000, igualmente para hacer ajuste al Decreto 092 A de 2000 referente a las normas ambientales para hacerla concordante con las nuevas disposiciones legales.

**PLAN DE EJECUCIÓN.**

Se debe realizar un nuevo plan de ejecución, acorde con la revisión y el actual Plan de Desarrollo.

**ARTICULO 62 - DEFINICIONES (Modificado Art. 62 Acuerdo 01 de 2000).**

**1. MALLA AMBIENTAL:** Es entendida como el espacio que permite la conexión entre zonas de conservación de recursos naturales y paisajísticos, zonas verdes, quebradas, ríos, Parques y barreras ambientales de protección. Una visión prospectiva debe permitir que la construcción y mantenimiento de la malla ambiental urbana interactúe funcionalmente con la malla ambiental rural.

**2. RONDA:** Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, Lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

Se declara que la zona de protección es de 30 metros y amortiguación será de 20 metros medidos a partir del borde de la lámina de agua en cumplimiento con el artículo 83 del Código de Recursos Naturales, decreto 2811 de 1974. Los primeros 30 metros se establecen en cumplimiento del Artículo 61 de la Ley 99 de 1993 y los 20 metros restantes como zona de amortiguación de áreas protegidas para todos los cuerpos de agua.

Se establece ronda de quince metros (15m) a lado y lado para los canales principales y siete metros (7 mt) a lado y lado para los secundarios.

**3. ÁREAS DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUÍFEROS:** Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del Bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

**4. ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR:** Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas.

**5. TERRITORIO PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA:** Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna.

**6. ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS:** Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma.

**7. CATEGORÍAS DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN:** Áreas históricas culturales y de protección del paisaje. Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan. Se incluye en esta categoría los desiertos y áreas xerofíticas.

**8. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS:** Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

**9. PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL:** Son aquellos inmuebles que marcan un hito histórico, cultural, arquitectónico y urbanístico en la historia del municipio, para que sus habitantes adquieran su identidad cultural.

**10. CONSERVACIÓN:** Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles, particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

**11. DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO:** Son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas que lo rigen.

**12. DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO:** La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar ésta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo de una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin ésta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea.

**13. COMPENSACIÓN:** La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación.

Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son: Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística, derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos.

**14. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES:** Son las áreas adyacentes a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primer y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y de los desarrollos urbanos de enclave rural.

**15. ÁREAS DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES (Derogado).**

**16. SUELOS SUBURBANOS:** Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993 se establece que en cuanto a la construcción de vivienda, el índice de ocupación máxima es del 30%, como se indica en el cuadro siguiente, sin perjuicio de las disposiciones que para cada municipio expida la CAR. Sin embargo cuando el uso sea agropecuario y el territorio suburbano esté utilizado en ésta actividad, se preferirá la reforestación.

SUELO SUBURBANO	Dispersa	Agrupada
Número máximo de Vivienda x Ha. (Densidad)	5	10
Ocupación máxima del predio (índice ocupación)	15%	30%
Área a Reforestar con especies nativas	85%	70%

**17. SUELO DE PROTECCIÓN:** Constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**18. USO PRINCIPAL:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

**19. USOS COMPATIBLES:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**20. USOS CONDICIONADOS:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

**21. USOS PROHIBIDOS:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Ningún uso, así éste sea el principal, se eximirá de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental como los municipios exijan.

**22. HUMEDALES:** Son las extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de agua, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros".

**23. ÁREA BRUTA:** La totalidad del predio presentado para el proyecto.

**24. ÁREA URBANIZABLE:** Es el resultado de restar del área bruta, las afectaciones.

**25. ÁREA NETA URBANIZABLE:** Es el resultado de descontar las afectaciones y el 25% de cesiones de zonas verdes y comunales.

**26. CESIONES VIALES GRATUITAS:** Las vías internas de las urbanizaciones, dependen del diseño urbanístico y de la racionalidad, intensidad del mismo y son parte del área neta urbanizable.

**27. AFECTACIÓN:** Entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias municipales de urbanismo, construcción, parcelación o sus modalidades por causa de una obra pública o por protección ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989.

**28. PARQUES INDUSTRIALES:** Se define como PARQUE INDUSTRIAL al conjunto de lotes, vías, áreas verdes y servicios, contenidos en un espacio no menor de diez (10) hectáreas, destinado al uso industrial por el PBOT, cuya particularidad lo dispone como un lugar cerrado, con una sola entrada y una sola salida general.

**29. CORREDOR INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS.**

Son zonas sobre vías principales dentro del casco urbano, con uso principal industrial, comercial y de servicios.

**30. ZONA INDUSTRIAL RURAL:** Son zonas de territorio de carácter rural y determinadas con un uso principal industrial.

**31. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA:** Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de 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 desarrolla el plan de ordenamiento 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.

**PARAGRAFO.** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios 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 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 en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones".



LIBRO SEXTO

**ARTICULO 63 - PLANES PARCIALES:**

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

**PLANES PARCIALES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MOSQUERA.**

**ARTÍCULO 64 - CLASES DE PLANES (Modificado Art. 64 Acuerdo 01/2000).**

Se establecen dos planes parciales en la zona de expansión urbana de Siete Trojes, el Sur con uso Industrial y el Norte con uso de Vivienda.

**ARTICULO 65 - DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE LOS PLANES. (Derogado)**

**ARTÍCULO 66 - PLAN PARCIAL DE SIETE TROJES. (Modificado Art. 66 Acuerdo 01 de 2000.)**

El sector de expansión urbana de siete trojes se divide en dos zonas homogéneas, la primera denominada sur, con uso Industrial y la parte norte hacia Funza con uso de Vivienda.

**66.1. OBJETIVOS DE LA ZONA SUR. USO INDUSTRIAL**

- I. El objetivo principal de determinar esta zona como un plan parcial es implementar la vocación industrial de municipio, buscando que dada su localización estratégica como intersección de ejes viales estructurantes de la región, se generen esos desarrollos industriales en ese sector del municipio.
- II. Igualmente no podrán generarse asentamientos de vivienda en el sector, para ser consecuentes en las políticas regionales y los usos del suelo con los municipios limítrofes de Madrid.

**66.2. OBJETIVOS DE LA ZONA NORTE. USO DE VIVIENDA.**

El objetivo principal es generar una coincidencia con los usos de Funza, y con la zona urbana de vivienda del Municipio en Siete Trojes.

**66.3. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES EN AMBOS SECTORES.**

- I. Cesiones. Se fijan las mismas normas generales del plan con cesiones del 25%.
- II. Ancho de vías. Las mismas establecidas como norma general, con bahías de desaceleración y malla ambiental contra la troncal de occidente, así como con la circunvalar planteadas en el plan vial y con la variante a Madrid.

**ARTÍCULO 67 - PLAN PARCIAL DE MANAOS. (Derogado)**

**ARTÍCULO 68 - PLAN PARCIAL DE PUENTE GRANDE. (Derogado)**

LIBRO SÉPTIMO

**ARTICULO 69 - PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

Acogiéndose a lo dispuesto en el Decreto 1599 del 6 de agosto de 1998, que reglamenta las disposiciones referentes a la participación en plusvalía, y con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y

asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del presente ordenamiento territorial, se debe tener en cuenta que la Plusvalía está generada por los siguientes hechos:

69.1 Incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano. El efecto plusvalía se estimará así: Se establece el precio comercial por metro cuadrado del suelo en cada zona beneficiada con características geoeconómicas homogéneas antes de la acción urbanística. Una vez aprobado el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias y se asignen usos, intensidades y zonificación, se determina el nuevo precio comercial de los terrenos de la zona como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará precio de referencia. El mayor valor generado por metro cuadrado es la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística. 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.

69.2 El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento: Se establece el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada zona beneficiaria, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas consideradas, que será 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. 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. En todo caso se debe cumplir la condición de uso más rentable de suelo cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.

69.3 La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez. \*

El procedimiento para estimar el efecto plusvalía es determinando el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, siendo éste el 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 entiende la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior. 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 plusvalía.

69.4 Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollan que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

En éste caso el efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras, y no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.

La administración mediante acto producido dentro de los seis (6) meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.

Para el efecto se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto

plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en 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, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas contempladas en el presente plan de ordenamiento.

A partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación y en razón a que el pago al municipio se hace exigible con posterioridad, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC).

La forma de pago y el procedimiento para calcular el efecto plusvalía, se debe regir en su todo a lo establecido en el Decreto 1599 del 6 de agosto de 1998, y las demás normas que lo modifiquen.

**ARTICULO 70 - ZONAS QUE GENERAN PLUSVALÍA POR INCORPORACIÓN DE SUELO RURAL A SUELO DE EXPANSIÓN URBANA Y DE ZONA DE EXPANSIÓN A URBANA: (Modificado Art. 70 Acuerdo 01/2000).**

- 70.1 La zona determinada para los Planes de Siete Trojes.
- 70.2 La zona de Siete Trojes posterior a la denominada Y, que pasa de expansión urbana a urbana en esta revisión.
- 70.3 La zona del que se denominaba plan parcial de Manaos, que pasa de expansión urbana a urbana.

Parágrafo. Las zonas que pasan de rural a urbana, no son generadoras de plusvalía, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997.

**ARTICULO 71 - ZONAS QUE GENERAN PLUSVALÍA POR INCORPORACIÓN DE SUELO RURAL A SUELO SUBURBANO. (Modificado Art. 71 Acuerdo 01/2000).**

- 71.1 Los predios que se ubican en la franja paralela al lado OCCIDENTAL de la vía que conduce a la Mesa en un ancho de 500 metros, exceptuando las construcciones del Club Serrezuela y las Quintas de Serrezuela.
- 71.2 Los predios que se ubican a en la franja paralela al lado ORIENTAL de la vía que conduce a la Mesa, en un ancho de 500 metros, e identificados en los planos y las coordenadas.
- 71.3 Los predios aledaños al Club Los Pinos.

**ARTICULO 72 - ZONAS QUE GENERAN PLUSVALÍA POR MAYOR APROVECHAMIENTO DE SUELO.**

- 72.1 Los predios ubicados en el casco central determinados denominados Lote Y de siete trojes.
- 72.2 Podrán ser susceptible del cobro de la participación en plusvalía por cambios de uso las zonas determinadas Lote Rubí y Maiporé, excepto la zona recreacional destinada para el parque municipal El Guatí.

Todas las zonas generadoras de plusvalía se encuentran determinadas en el respectivo plano de plusvalías que hace parte integrante de este acuerdo.

**ARTICULO 73 - (Modifica parcialmente Art. 73 PBOT). DESTINACIÓN PRIORITARIA DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA:**

73.1 Los recaudos provenientes del cobro de la participación en plusvalía se destinarán prioritariamente a la construcción o mejoramiento de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos de los cascos urbanos tanto el central como el oriental del municipio de Mosquera.

73.2 En segundo término la 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.

73.3 En tercer lugar se destinarán al fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural e histórico del municipio.

73.4 Compra de predios para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés Social.

73.5 La estimación del efecto plusvalía y los predios generadores por cambio de clasificación del suelo, constan en el plano de plusvalía correspondiente. El Municipio a través de la Secretaría de Planeación y del Secretario de Hacienda Municipal, establecerán el precálculo para los predios que generen plusvalía, por efectos de mayor índice de edificabilidad, o de construcción, o por cambio de uso de uso y el procedimiento para su aplicación será el establecido en la Ley 388 de 1.997 y sus decretos reglamentarios.

**PARÁGRAFO** - La administración reglamentará la manera como se certifiquen los cambios de uso para efectos del cobro de la participación en plusvalía.

#### PLAN DE EJECUCIÓN

**ARTICULO 74.** *(Se Modifica el Art. 74 del Acuerdo 01 de 2.000).* Se adopta el Plan de ejecución propuesto, correspondiente a la vigencia del presente periodo constitucional y que hace parte integrante del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, así como el cuadro de indicadores que tienen las referencias técnicas, responsables de su implementación y seguimiento e índices financieros, los cuales se armonizarán con la vigencia de cada Plan de Desarrollo Municipal, en las vigencias del PBOT.

**ARTÍCULO 75 - TRÁNSITO DE NORMAS.** *(Modificado Art. 75 Acuerdo 01/2000).*

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. (Decreto 1600 de 2.005 Art. 42).

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para incluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia y la solicitud de la nueva licencia.

Adicionalmente, el constructor o el urbanizador, manifestará bajo la gravedad de juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de las licencias de urbanismo, que las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un cincuenta por ciento (50%).
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

**GACETA DEL CONCEJO MUNICIPAL MOSQUERA 2006**

PARAGRAFO. La solicitud de la nueva licencia solamente se acompañará con los documentos de que tratan el decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.

**ARTICULO 76** - Se ordena la impresión y publicación de la Revisión al Plan Básico de Ordenamiento Territorial de manera que pueda difundirse a la totalidad de la población y se propenda por su conocimiento e implementación.

**ARTÍCULO 77** - (Modificado Art. 77 Acuerdo 01 de 2000). Los planos que figuran en el anexo, hacen parte integral del presente Acuerdo Municipal.

**ARTÍCULO 78** - (Modificado Art. 78 Acuerdo 1/2000) Este Acuerdo modifica el Acuerdo 01 de 2000, y todas las disposiciones que le sean contrarias.

DADO POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MOSQUERA, CUNDINAMARCA, A LOS VEINTINUEVE (29) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS (2006).

EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA

GILBERTO BELTRAN CASTRO

JANETH OMAIRA RAMÍREZ RAMÍREZ

La suscrita Secretaria del Concejo Municipal de Mosquera se permite certificar que el presente acuerdo sufrió sus debates reglamentarios, el primero en COMISIÓN PRIMERA el 6 de diciembre de 2006 y el segundo en SESIÓN PLENARIA EXTRAORDINARIA, del 29 de Diciembre de 2006.

JANETH OMAIRA RAMÍREZ RAMÍREZ  
Secretaria

Presentado: Alcalde Municipal, Álvaro Roza C.  
Ponentes: Concejales Raúl Casallas y Gilberto Quintero S.