



200-02

**ACUERDO No. 002**

“Por medio del cual se modifican algunas normas urbanísticas generales del Esquema de Ordenamiento Territorial “EOT” del municipio de Nemocón”. Adoptado por el Acuerdo N° 004 de 2015, Esquema de Ordenamiento Territorial “EOT” del municipio de Nemocón”.

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE NEMOCÓN CUNDINAMARCA, EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES, LEGALES Y ESPECIALMENTE LAS CONFERIDAS POR LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO NACIONAL 4002 DE 2004, DEMÁS NORMAS CONCORDANTES Y,**

**CONSIDERANDO**

- A. Que la Constitución Política de Colombia establece las bases para la organización territorial, los planes de desarrollo y dicta los criterios del desarrollo territorial, al asignarle a las entidades públicas en el marco de los derechos colectivos y del medio ambiente, la función de regular los usos del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.
- B. Que el ajuste, modificación y revisión del EOT es un procedimiento de carácter técnico, participativo y jurídico establecido por la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios con el fin principal de actualizar, modificar o ajustar sus contenidos y normas de manera que se asegure la construcción efectiva del modelo territorial adoptado por el municipio.
- C. Que el municipio de Nemocón adoptó mediante Acuerdo N° 004 de 2015 el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) al cual mediante una vez realizado análisis preliminares por la actual administración, se encuentran situaciones de orden técnico que necesitan ser modificadas para garantizar la ejecución de los proyectos que consoliden los usos del suelo implementados por dicho instrumento.
- D. Que las modificaciones propuestas procuran una armonización de las normas implementadas en el Acuerdo 004 de 2015 con las realidades técnicas propias de las zonas donde deben implementarse y siempre teniendo como premisa la optimización de los recursos públicos y la correcta planeación urbana que requiere el Municipio de Nemocón en lo que respecta a la dimensión de manzanas y demás variables urbanísticas que traen los Esquemas de Ordenamiento territorial.
- E. Que de igual manera siendo el Esquema de Ordenamiento Territorial, la carta de navegación para el desarrollo municipal no puede tener ambigüedades o lecturas contrapuestas, por lo que es necesario corregir, modificar y/o adicionar instrumentos técnicos que permitan el total y pleno conocimiento del alcance de las normas en este caso urbanísticas de carácter general.
- F. Que el artículo 93 del Acuerdo 004 de 2015 asigna los usos del suelo urbano por áreas de actividad y que evaluado su alcance requiere ser modificado y adicionado teniendo en cuenta que en lo que respecta al cuadro donde establece los diferentes usos para predios o áreas de actividad residencial y actividad VIS y VIP (ficha U-RS) fue duplicado en su encabezado y le fue adicionado este al que corresponde al cuadro de actividad comercial y de servicios (ficha U-CS) al cual no se le desarrollaron usos del suelo.
- G. Que de igual manera se hace necesario modificar el mencionado artículo 93 en cuanto a que para los predios o áreas de actividad residencial y actividad VIS y VIP



200-02

(ficha U- RS), se dejaron como usos condicionados única y exclusivamente los institucionales de tipo II a excepción de los centros de culto, lo que hace imposible la creación de espacios de recreación y propuestas de comercio propias de las zonas de desarrollo de diversas densidades urbanas planteadas en el Acuerdo 004 de 2015, por lo que deberán incluirse otras posibilidades condicionadas a la aprobación de la autoridad municipal.

- H. Que el artículo 109 del Acuerdo 004 de 2015 consagra la segregación del espacio privado en urbanizaciones establece: "(...)Las manzanas tendrán una dimensión **máxima de 6.400 M<sup>2</sup>**, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público(...)"
- I. Que esta imposición de "máximo" pudo generar ambigüedades técnicas que harían difícil establecer una correcta planeación urbanística y adelantar proyectos urbanísticos de forma ordenada y con la necesaria intervención estatal, por lo que se deberá modificar en el sentido de establecer como mínima esa medida para las manzanas que son las que definirán el orden de los procesos de urbanismo.
- J. Que los artículos 123, 124 y en general lo consagrado en el Capítulo 7º del documento del mismo Acuerdo Municipal establece como norma urbanística general para el suelo urbano el área mínima del lote susceptible de desarrollo, lo cual genera en la práctica una limitación al desarrollo de predios en áreas de consolidación urbana, para proyectos unifamiliares o bifamiliares que se verían en imposibilidad de adelantar proyectos de solución de vivienda, por lo que la expresión "área mínima del lote" deberá ser modificada por "área mínima de actuación urbanística", para permitir desarrollar proyectos de interés general, al igual que en áreas de desarrollo urbanístico, los cuales no deberán ser medidos por las áreas prediales sino por el área de intervención planteado.
- K. Que dentro del artículo 142 del Acuerdo 004 de 2015 aquí observado establece que la Vivienda Campesina podrán ser unifamiliares o bifamiliares, lo cual a consideración de la Alcaldía Municipal es inviable pues son proyectos con vocación de ser unifamiliares por lo que después de expuestas las diversas motivaciones respectivas se considera necesario determinar que la parte final del artículo referido en el presente acápite quedara así "deberá ser unifamiliar".
- L. Que conforme a los proyectos expuestos por la autoridad municipal para los predios donde actualmente opera la plaza de toros, y el campo de fútbol, se considera necesario modificar los usos del suelo propuestos inicialmente que eran de servicios por el de uso recreacional para garantizar predios para construcción de nuevos escenarios deportivos.
- M. Que el Decreto Nacional 4002 de 2004, reglamentó los artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997, y estableció en sus artículos 6 y siguientes el mecanismo para la modificación de normas urbanísticas.
- N. Que en atención a que las modificaciones y demás propuestas evaluadas en el presente acto administrativo por la administración Municipal no contemplan temas propios de la concertación hecha con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, y no alteran las determinantes ambientales del Esquema de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 004 de 2015.
- Ñ. Que reside por disposición legal en el Concejo Municipal la potestad para implementar estos ajustes, por lo que a solicitud de la administración municipal en cabeza del señor Alcalde Municipal en ejercicio se procedió a discutir la pertinencia técnica del proyecto de Acuerdo.



200-02

O. Que se encuentran debidamente sustentadas técnicamente las modificaciones propuestas tal como lo exige la norma, por lo que se procederá a aprobar el Proyecto de Acuerdo.

P. Que en mérito de lo expuesto anteriormente el Concejo Municipal,

**ACUERDA**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Modifíquese el Artículo 93 del Acuerdo 004 de 2015, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 93. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD.**  
Para cada una de las áreas de actividad definidas en el Art. 91 y delimitadas en el uso del suelo urbano y de expansión urbana, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías legales, como se indica a continuación:

| ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD           |   | Ficha<br>U - RS |  |
|--|---|-----------------|--|
| ACTIVIDAD RESIDENCIAL Y ACTIVIDAD VIS/VIP. |   |                 |  |
| USOS                                       |   |                 |  |
| Uso Principal                              | Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Conjuntos o Agrupada  |                 |  |
| Usos Compatibles.                          | Institucional Grupo I, Comercial Grupo I y II   |                 |  |
| Usos Condicionados.                        | Institucional Grupo II (excepto los centros de culto). Del Comercial Grupo III solamente Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m <sup>2</sup> área de venta. |                 |  |
| Usos Prohibidos.                           | Los Demás.  |                 |  |

| ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD   |  | Ficha<br>U - CS |  |
|------------------------------------|--|-----------------|--|
| ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS |  |                 |  |
| USOS                               |  |                 |  |
| Uso Principal                      | Comercial Grupo I, Comercio Grupo II.  |                 |  |
| Usos Compatibles.                  | Institucional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda multifamiliar, Industrial Grupo I (Exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas). |                 |  |
| Usos Condicionados.                | Institucional Grupo II, Comercio y Servicios Grupo III.  |                 |  |
| Usos Prohibidos.                   | Los Demás.   |                 |  |

| ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD |   | Ficha<br>U - IN |  |
|----------------------------------|---|-----------------|--|
| ACTIVIDAD INSTITUCIONAL          |   |                 |  |
| USOS                             |   |                 |  |
| Uso Principal                    | Institucional Grupo I, Institucional Grupo II, Institucional Grupo III. |                 |  |
| Usos Compatibles.                | Recreacional  |                 |  |
| Usos Condicionados.              | Ninguno   |                 |  |
| Usos Prohibidos.                 | Los Demás   |                 |  |



200-02

| ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD |                                       | Ficha<br>U - IN |  |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|--|
| ACTIVIDAD RECREACIONAL           |                                       |                 |  |
| USOS                             |                                       |                 |  |
| Uso Principal                    | Recreación activa, recreación pasiva. |                 |  |
| Usos Compatibles.                | Institucional I                       |                 |  |
| Usos Condicionados.              | Ninguno                               |                 |  |
| Usos Prohibidos.                 | Los Demás.                            |                 |  |

**Parágrafo.** La asignación de usos por áreas de actividad adoptada en el presente Acuerdo, es aplicable a los suelos urbanos y será la que rija para los suelos de expansión urbana, en los respectivos procesos de regulación específica, a través de planes parciales.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Modifíquese el Artículo 109 del Acuerdo 004 de 2015, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 109. SEGREGACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO EN URBANIZACIONES.**  
La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas, súper manzanas y lotes.

Las manzanas tendrán una dimensión mínima de 6.400 M<sup>2</sup>, delimitadas por vías locales vehiculares de uso público, predios que no se hayan desarrollado, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias especiales en que, por razones de riesgo geotécnico o hidrológico o por limitar con zonas de preservación del sistema orográfico o hidráulico, no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Oficina de Planeación e Infraestructura. En desarrollos de vivienda de interés social y en sectores de consolidación, las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales.

Las súper manzanas o grandes manzanas tendrán una dimensión máxima de 25.000 M<sup>2</sup> y las condiciones de desarrollo de éstas serán las mismas que para las manzanas. La subdivisión de las manzanas y súper manzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos aprobados por la empresa correspondiente.
2. Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público.
3. Los lotes deben ser claramente deslindados de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.

**ARTÍCULO TERCERO.** Modifíquese el artículo 123 y 124 del Acuerdo 004 de 2015 en lo que respecta a la definición "área mínima del lote" la cual será modificada por:

**"área mínima de actuación urbanística"**

**ARTÍCULO CUARTO.** Adíquese al Artículo 123 del Acuerdo 004 de 2015, el siguiente parágrafo:

**Parágrafo Quinto:** Los predios con área inferior a la estipulada en el Capítulo 7º del presente Acuerdo, estarán sujetos a la revisión y condicionamientos entregados por la

**"Progreso con Democracia Participativa Calle 3 No. 3-21 2º Piso Comutador 854 4161 ext: 108 Telefax 854 4239**



Departamento de Cundinamarca  
Concejo Municipal de Nemocón



200-02

secretaria de Planeación e infraestructura del municipio para su aprobación y expedición de la licencia de construcción.

**ARTÍCULO QUINTO.** Modifíquese el Artículo 124 del acuerdo 004 de 2015, en su último acápite el cual quedará así:

*Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y VIP, en tratamiento de desarrollo la altura máxima será de seis (6) pisos, siempre y cuando el área mínima de actuación urbanística sea de 10.000 M2. Esta norma también será aplicable para usos NO VIP residenciales.*

**ARTÍCULO SEXTO.** Modifíquese el Artículo 142 del Acuerdo 004 de 2015, en su numeral 2º el cual quedará así:

**2. Vivienda Campestre:** Corresponde a las unidades habitacionales en predios rurales indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural. Deberá ser unifamiliar.

**ARTICULO SEPTIMO.** Modifíquese el artículo 63 en cuanto a incluir dentro del equipamiento recreativo y deportivo el predio denominado plaza de ferias.

**Parágrafo:** Previo desarrollo de proyectos recreativos y deportivos en el predio denominado plaza de ferias el municipio deberá garantizar la propiedad de otro bien de uso para equipamiento de apoyo a las actividades productivas.

**ARTICULO OCTAVO.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación, sanción y publicación respectiva.

Dado en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Nemocón Cundinamarca a los nueve (09) días del mes de Marzo de dos mil dieciséis (2016).

PRIMER DEBATE EN COMISIÓN

FEBRERO 25 DE 2016

SEGUNDO DEBATE ANTE PLENARIA

MARZO 09 DE 2016

CESAR EDUARDO JIMÉNEZ TAMAYO  
Presidente



YOLANDA AGUDELO MARTÍNEZ  
Secretaria



*"Progreso con Democracia Participativa Calle 3 No. 3-21 2º Piso Conmutador  
854 4161 ext: 108 Telefax 854 4239*



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Honorables Concejales:

Teniendo en cuenta que actualmente se encuentra vigente el Acuerdo No. 004 de 2015 Esquema de Ordenamiento Territorial, una vez realizado análisis preliminares por la actual administración, se encuentran situaciones de orden técnico que necesitan ser modificadas para garantizar la ejecución de los proyectos que consoliden los usos del suelo implementados por dicho instrumento.

Si bien es cierto el documento del Esquema de Ordenamiento Territorial requiere un profundo análisis y discusión ya se ha evidenciado la necesidad de realizar ajustes parciales que permitan el buen desarrollo y planificación del Municipio en lo que a normas urbanísticas de carácter general se refiere.

Teniendo en cuenta las competencias legales para la proposición de los proyectos de Acuerdo Municipal, Como administración municipal ponemos en discusión estas primeras modificaciones a las normas urbanísticas, tomando como fundamento legal el Decreto Nacional 4002 de 2004, reglamentario de los artículo 15 y 28 de la Ley 388 de 1997, que en relación con la modificación excepcional de las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, dispone en el artículo 6º que: "De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

Que conforme al procedimiento que regula la formulación, adopción, y modificación de los Esquemas de Ordenamiento Territorial, estas modificaciones fueron socializadas y sometidas a consideración con el Consejo Territorial de Planeación, para la elaboración del respectivo concepto que hace parte integral de este Proyecto.

En su totalidad son modificaciones de normas urbanísticas generales tomando en cuenta que estas corresponden a:

*Normas urbanísticas generales*

**"NEMOCÓN SOMOS TODOS - POR LA REVOLUCIÓN DE LAS IDEAS"**

Calle 3 No. 3-21 • Comutador: (091) 854 4161 Ext. 113 • Código postal: 251030  
www.nemocon-cundinamarca.gov.co • alcaldia@nemocon-cundinamarca.gov.co

ALCALDÍA DE NEMOCÓN

01-109



Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de 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 urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

- 2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- 2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- 2.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.
- 2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
- 2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
- 2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
- 2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
- 2.8 Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

"NEMOCÓN SOMOS TODOS - POR LA REVOLUCIÓN DE LAS IDEAS"

Calle 3 No. 3-21 • Conmutador: (091) 854 4161 Ext. 113 • Código postal: 251030  
[www.nemocon-cundinamarca.gov.co](http://www.nemocon-cundinamarca.gov.co) • [alcaldia@nemocon-cundinamarca.gov.co](mailto:alcaldia@nemocon-cundinamarca.gov.co)

ALCALDÍA DE NEMOCÓN  
2016-2020



MUNICIPIO DE NEMOCÓN  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que estas pueden ser modificadas en cualquier tiempo, y que son necesarias para la consecución de metas a corto plazo, se presenta a su consideración este proyecto con respetuosa solicitud de aprobación.

Atentamente,

ING. RENZO ALEXANDER SANCHEZ SABIO  
Alcalde Municipal

"NEMOCÓN SOMOS TODOS - POR LA REVOLUCIÓN DE LAS IDEAS"

Calle 3 No. 3-21 • Corrimutador: (091) 854 4161 Ext. 113 • Código postal: 251030  
[www.nemocon-cundinamarca.gov.co](http://www.nemocon-cundinamarca.gov.co) • [alcaldia@nemocon-cundinamarca.gov.co](mailto:alcaldia@nemocon-cundinamarca.gov.co)  
ALCALDÍA DE NEMOCÓN  
2016-2019



200-03

*LA SUSCRITA SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO  
MUNICIPAL DE NEMOCÓN CUNDINAMARCA*

*C E R T I F I C A*

*Que el H.C. ANDRÉS LEONARDO GUZMÁN PEÑUELA, propuso en Sesión Ordinaria el día 29 de Febrero realizar prórrogas por el término de 10 días a partir del 02 de Marzo siendo aprobada por mayoría según consta en el Acta No. 025 de 2016.*

*Se expide en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Nemocón Cundinamarca a los nueve (09) día del mes de Marzo de dos mil dieciséis (2016).*

*YOLANDA AGUDELO MARTÍNEZ  
Secretaria*

*“Progreso con Democracia Participativa”*

---

*Calle 3 No. 3-21 2º Piso Conmutador 854 4161 ext: 108 Telefax 854 4239*



RESOLUCIÓN No. 009

*"Por medio del cual se prorrogan las Sesiones Ordinarias correspondientes al mes de Febrero de 2016"*

*EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE NEMOCÓN CUNDINAMARCA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES y CONSTITUCIONALES EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 136 DE 1994, EL REGLAMENTO INTERNO y*

CONSIDERANDO

- A. Que en proposición realizada el día 29 de Febrero de 2016, se acordó prorrogar las Sesiones Ordinarias por 10 días calendario con sustento jurídico en el artículo 28 parágrafo 1º del Reglamento Interno del Concejo Municipal, Acuerdo No. 021 de Agosto 31 de 2009.
- B. Que por lo anteriormente expuesto

RESUELVE

*ARTÍCULO PRIMERO. Prorrogar las Sesiones Ordinarias correspondientes al mes de Febrero por 10 días calendario con sustento jurídico en el artículo 28 parágrafo 1º del Reglamento Interno del Concejo Municipal, Acuerdo No. 021 de Agosto 31 de 2009.*

*ARTÍCULO SEGUNDO. Para efectos del Artículo anterior la Secretaría deberá certificar la asistencia de los Concejales.*

*Dado en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Nemocón a los veintinueve (29) días del mes de Febrero de dos mil dieciséis (2016).*

NOTIFIQUENSE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

CESAR EDUARDO JIMÉNEZ TAMAYO  
Presidente

YOLANDA AGUDELO M.  
Secretaria

*"Progreso con Democracia Participativa"*

Calle 3 No. 3-21 2º Piso Comutador 854 4161 ext: 108 Telefax 854 4239