



FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Y MANEJO DE SUS ÁREAS DE PLANEAMIENTO.....	3
CAPITULO I.....	4
DISPOSICIONES PRELIMINARES Y CONCEPTOS GENERALES.....	4
ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.....	5
ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	5
ARTÍCULO 3. CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL.....	5
ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	5
ARTÍCULO 5. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL Y MARCO NORMATIVO.....	5
ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.....	5
OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN PROPUESTO:.....	6
OBJETIVOS Y DIRECTRICES DEL PLAN PARCIAL.....	7
ARTICULO 7. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES.....	8
ARTICULO 8. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS:.....	9
ARTICULO 9. DEFINICIÓN DE UN PROYECTO URBANO COMO DIRECTRIZ DE ORDENAMIENTO SECTORIAL INTERMEDIO.....	10
CAPITULO II.....	10
ÁREA DE PLAN PARCIAL, ÁREA DE PLANEAMIENTO Y UNIDADES DE GESTIÓN DEL SUELO.....	10
ARTICULO 10. ÁREA DE PLAN PARCIAL Y DE PLANEAMIENTO.....	10
ARTICULO 11. CATASTRO PREDIAL Y PROPIETARIOS.....	10
ARTÍCULO 12. UNIDADES DE GESTIÓN DE SUELO – UGS.....	10
ARTICULO 13. COMPOSICIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.....	11
CAPITULO III.....	11
SISTEMAS ESTRUCTURANTES.....	11
ARTICULO 14. ESTRUCTURA URBANÍSTICA PUBLICA.....	11
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.....	12
SISTEMAS DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO PÚBLICO.....	14
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	15
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.....	15
ARTICULO 15. DESCRIPCIÓN GENERAL DE PROGRAMAS Y PROYECTOS.....	16
ARTICULO 16. DISEÑO Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS.....	16
ARTICULO 17. DISEÑO Y EJECUCIÓN DE PROGRAMAS.....	18
CAPITULO IV.....	19
SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO.....	19
ARTICULO 18. SIMULACIÓN URBANÍSTICA.....	19
ARTICULO 19. INSTRUMENTOS DE GESTION:.....	20
ARTICULO 20. NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL ÁREA OBJETO DEL PLAN.....	22
ARTICULO 21. AREAS DE ACTIVIDAD.....	23
NORMAS URBANÍSTICAS PARA USOS.....	24
ARTÍCULO 22. ÁREA DE ACTIVIDAD.....	24
ARTÍCULO 23. ASIGNACIÓN DE USOS.....	25
ARTÍCULO 24. REMISIÓN AL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	25
NORMAS SOBRE USOS.....	25
ARTÍCULO 25. NORMAS PARA EL USO DOTACIONAL.....	25
ARTÍCULO 26. TRATAMIENTOS.....	26
ARTÍCULO 27. NORMAS GENERALES PARA EL AREA DE PLAN PARCIAL Y DE PLANEAMIENTO.....	26
NORMAS DE EDIFICABILIDAD.....	29
ARTÍCULO 28. SUBDIVISIÓN PREDIAL PARA USO RESIDENCIAL.....	29
ARTÍCULO 29. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO, EXIGENCIA.....	31
ARTÍCULO 30. NORMAS DE ENGLOBE Y SUBDIVISIÓN.....	31
ARTÍCULO 31. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA.....	32
ARTÍCULO 32. NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN, EN PREDIOS DE DESARROLLO INDIVIDUAL.....	32
CAPITULO V.....	34
MECANISMOS, INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN.....	34
ARTÍCULO 33. APLICACIÓN EFECTO PLUSVALÍA.....	34
ARTÍCULO 34. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.....	34
ARTÍCULO 35. AUTORIZACIONES AMBIENTALES.....	35



CAPÍTULO VI .....	35
DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS .....	35
ARTÍCULO 36. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA ZONAS VERDES Y TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS: .....	35
ARTÍCULO 37. OBLIGACIONES A PAGAR EN OTRAS UNIDADES DE GESTIÓN. ....	35
ARTÍCULO 38. COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS .....	35
ARTÍCULO 39. OBLIGACIONES EN CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. ....	36
ARTÍCULO 40. APROBACIÓN DE CESIONES. ....	36
ARTÍCULO 41. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. ....	36
ARTÍCULO 42. OBLIGACIONES VIALES. ....	36
ARTÍCULO 43. OBLIGACIONES FRENTE AL APOORTE Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. ....	36
CAPÍTULO VII .....	36
GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	36
ARTÍCULO 44. ESTRATEGIAS GENERALES DE GESTIÓN. ....	36
ARTÍCULO 45. UNIDADES DE GESTIÓN DE SUELOS COMO UNIDADES DE ACTUACIÓN. ....	37
ARTÍCULO 46. EXPROPIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. ....	37
ARTÍCULO 47. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS E INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	37
ARTÍCULO 48. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN: .....	38
ARTÍCULO 49. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. ....	39
ARTÍCULO 50. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN. ....	39
ARTÍCULO 51. INCORPORACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN AL SUELO URBANO. ....	39
TEMPORALIDADES .....	39
ARTÍCULO 52. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN. ....	39
ARTÍCULO 53. CARTOGRAFIA OFICIAL: .....	39
ARTÍCULO 54 CUADROS ANEXOS .....	40
CAPITULO VIII.....	40
DISPOSICIONES VARIAS. ....	40
ARTÍCULO 55. OBRAS NUEVAS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES. ....	40
ARTÍCULO 56. ETAPAS DEL PLAN PARCIAL .....	41
ARTÍCULO 57. REMISIÓN A OTRAS NORMAS .....	41
ARTÍCULO 58. OTRAS DISPOSICIONES .....	41
ARTÍCULO 59. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS .....	41



**DECRETO No 080 DE 2003**

**FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Y MANEJO DE SUS ÁREAS DE PLANEAMIENTO**

**PROPUESTA: ZONA DE EXPANSIÓN URBANA, DE COMPLEMENTACIÓN Y DE SERVICIOS**

**Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial de desarrollo de la zona de expansión urbana del municipio de Sopó y la reglamentación para el manejo de sus áreas de planeamiento.**

EL ALCALDE MUNICIPAL DE SOPO:

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 009 de 2000 - PBOT, el artículo 91, literal A de la ley 136 de 1994 y demás normas complementarias y,

**CONSIDERANDO QUE:**

El Concejo Municipal de Sopó adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, mediante Acuerdo 009 de 2000.

Corresponde al Alcalde Municipal reglamentar los acuerdos municipales.

Se hace necesario reglamentar el acuerdo 009 de 2000, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopó, para adoptar Plan Parcial de la Zona de Expansión Urbana del municipio de Sopó y de sus áreas de planeamiento, en concordancia con el artículo 102 de dicho acuerdo.

El artículo 19 de la Ley 388 de 1997 dispone que los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento y el artículo 102 del acuerdo 009 de 2000 establece como prioritaria la elaboración del Plan parcial de la Zona de Expansión Urbana.

Que con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento sectorial, es necesario insertar los sectores normativos del Plan Parcial en el marco de una estructura urbanística pública, compuesta por la conjunción de los elementos que componen el suelo ecológico y de protección, el sistema vial y de movilidad, y su organización funcional, el sistema de espacio público y el sistema de equipamientos; y definir las directrices de norma urbanística y de gestión, y representar todo esto Planos Oficiales que entran a formar parte del Plan Parcial.

Que la perspectiva del planeamiento para esas áreas, es la de su desarrollo en el tiempo de vigencia del POT y 10 años más, a partir de desarrollo de los estudios, proyectos, programas, e intervenciones físicas de escala regional, municipal, zonal y local, que complementen y permitan la ejecución de lo contenido en este Plan, y que permitan elevar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes, y que posibiliten el desarrollo adecuado de la función que se asigna aquí a estos sectores dentro del contexto municipal y regional.

Que la Administración Municipal presentó a consideración de la Comunidad y ante el Concejo Municipal, el Consejo Territorial y La Corporación Autónoma Regional - CAR, el estudio "Formulación del Plan Parcial para la Zona de Expansión Urbana y ordenamiento urbanístico de sus áreas de Planeamiento inmediato", junto con el proyecto de decreto normativo que reglamenta su manejo, a partir de lo cual, se efectuaron presentaciones y reuniones de trabajo con interesados, gremios y comunidad, en las cuales se recolectaron aportes de los ciudadanos, a partir de lo cual, tales propuestas, contribuciones e inquietudes formuladas fueron evaluadas por la oficina de Planeación y Urbanismo, y sirvieron para complementar y mejorar el proyecto elaborado, orientando su contenido normativo y de planteamiento coherentemente con tales aportes.

Que los resultados del proceso de evaluación descrito, así como el conjunto específico de políticas y estrategias formuladas como marco de parámetros para la definición de la norma urbanística que se adopta, fueron divulgados como se expuso anteriormente.

Que de según el Acuerdo 009 de 2000 que adopta el Plan Ordenamiento Territorial POT, se definen como instrumentos de gestión, los medios utilizados por la Administración municipal y por los particulares para realizar



eficaz y eficientemente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que a ellos les compete.

Que de acuerdo con el artículo 15, numeral 2, de la ley 388/97, las normas urbanísticas generales, son aquellas que permiten establecer, entre otros aspectos, los usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de construcción. De igual manera, la disposición señala que estas normas: "otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y 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".

Que de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 388/97: "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados".

Que de acuerdo con el artículo 73 de la ley 388/97, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Que de acuerdo con los Artículos 100, 101, 102 y 103 del Acuerdo 009 de 2000 - POT, la Administración Municipal debe adoptar las decisiones de ordenamiento y gestión urbanística para el área de los Planes Parciales. Los mencionados artículos establecen que para estas áreas determinadas del Municipio se requiere de un desarrollo normativo de nivel intermedio, siendo los Planes Parciales y el manejo de su área de planeamiento inmediato, los reglamentos apropiados.

Que se deben desarrollar asignaciones normativas e instrumentos de carácter reglamentario, a ser adoptados por Decreto del Alcalde Municipal, para definir las normas urbanísticas para los distintos sectores que componen el área del Plan Parcial, y precisar la norma específica, dado que en el POT se establecieron las normas urbanísticas generales aplicables a todo el suelo urbano y de expansión. Por tanto, en este Decreto, en los Planos Oficiales y en las Fichas de Reglamentarias de Lineamientos Normativos que hacen parte del mismo se determinan condiciones precisas tanto en materia de uso y tratamiento de los suelos como respecto de la edificabilidad, volumetría y determinaciones de norma específica de los diferentes sectores normativos.

Que en los Planos Oficiales que hacen parte integrante del presente decreto se precisan en detalle las áreas de actividad y los tratamientos urbanísticos, los proyectos públicos y privados, los elementos componentes de los sistemas generales, y los sectores normativos definidos, todos los cuales conforman un todo con la reglamentación del decreto, correspondientes a los sectores normativos.

Que el presente Plan Parcial cumplió con todos los trámites exigidos por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y la Ley 507 de 1999, incluyendo la concertación con la autoridad ambiental, Corporación autónoma Regional CAR, la presentación ante el Consejo Territorial de Planeación, la consulta a propietarios, vecinos y comunidad en general y concertación interinstitucional.

Que la Corporación Autónoma regional CAR y el municipio de Sopó suscribieron el acta de concertación del plan parcial de la zona de expansión con fecha 12 de noviembre de 2003, acogiendo por parte del municipio en su integridad las observaciones allí consignadas.

Que la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo expidió concepto favorable al documento técnico del Plan Parcial zona de expansión urbana que complementa este decreto.

**DECRETA:**

## **CAPITULO I.**

### **DISPOSICIONES PRELIMINARES Y CONCEPTOS GENERALES**



#### **ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.**

Adoptase el presente Plan Parcial de la Zona de Expansión Urbana y la reglamentación para el manejo de sus áreas de planeamiento, como instrumento de planificación intermedia y complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 009 de 2000.

#### **ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las disposiciones contenidas en el presente decreto se aplican a la zona de expansión urbana y a sus áreas de planeamiento cuyos límites se definen en el Plano Anexo D-01 DELIMITACION Y CATASTRO

#### **ARTÍCULO 3. CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL.**

Hacen parte integrante del presente Plan Parcial y de su área de planeamiento:  
El presente decreto.

Los Cuadros Anexos

La Cartografía con la cual se protocoliza

#### **ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

El Plan Parcial de la Zona de Expansión Urbana y la reglamentación para el manejo de sus áreas de planeamiento, se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el artículo 3, numeral 2 de acuerdo 009 de 2000 y la Ley 388 de 1997: función social y ecológica de la propiedad, prevalecía del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios.

#### **ARTÍCULO 5. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL Y MARCO NORMATIVO.**

En concordancia con lo planteado en el PBOT, el modelo de ocupación territorial que se define para la Zona de Expansión Urbana y de sus áreas de planeamiento se fundamenta en los principios básicos de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y el equilibrio funcional del territorio.

#### **ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.**

##### **DIAGNOSTICO CONCLUSIONES**

##### **1. área básica de plan parcial:**

PERÍMETROS: DELIMITACION DEL AREA DE PLAN PARCIAL (Plano D – 01)

Comprende el área delimitada en el plano 2 integrante del POT del municipio de Sopó para la zona de expansión urbana.

Este estudio propone incorporar áreas de oportunidad requeridas para configurar una operación urbanística completa que permita el desarrollo de una zona turística comercial y de vivienda para el municipio y la región y de las nuevas actividades propuestas por este estudio, estas áreas se han definido como AREAS DE PLANEAMIENTO

Se hace necesaria la revisión de la delimitación del área objeto del plan y la incorporación de nuevas áreas por lo tanto se proponen:

- o Revisión de límites: Área de planeamiento y área de plan parcial
- o Incorporación de predios como área de planeamiento

##### **2. Potencialidad del territorio**

La zona de expansión urbana cuenta con una localización estratégica y se constituye en espacio básico de acceso y de relación de Sopó con la región.

En el área aledaña se asientan hoy actividades que por su carácter y vocación orientan la zona de expansión urbana hacia la prestación de servicios al municipio y a la región, dada su localización sobre el eje de la vía regional variante o transversal 6ta.

Las características de la zona la potencian como oportunidad urbanística de primer orden, que a través del desarrollo de una operación urbanística completa se posibilita la complementación y refuncionalización del casco urbano actual como zona de carácter turístico, comercial y de vivienda a nivel regional.



### 3. Areas de oportunidad

#### **Zona de expansión:**

El centro urbano y administrativo de Sopó tiene asignadas en el plan de ordenamiento territorial, POT, algunas áreas de desarrollo dentro del perímetro urbano y como en su área de expansión urbana, en las cuales potencialmente se puede concentrar el principal desarrollo tanto en corto, mediano y largo plazo, estas áreas fueron definidas en sus actividades y usos por el POT para el centro urbano y las zonas de expansión quedaron definidas sin asignación de usos, se hace necesario además anexar áreas de oportunidad en el costado oriental de la actual variante, y en el extremo norte de la zona para configurar la propuesta turística de complementación a las actividades urbanas .

Entonces la delimitación del área del Plan Parcial del Centro Urbano de sopó es la definida en el PBOT, donde se incluye como anexa a cada sector un área definida como, área de Planeamiento, que es requerida para el adecuado desarrollo del ordenamiento urbanístico completo, y que relaciona el área de Plan Parcial con el sector, el municipio y la región y con las actividades que allí se desarrollan actualmente, o las se den a partir de la implementación de las propuestas contenidas en el Plan.

Se consideran entonces los siguientes predios como de importancia o de oportunidad urbanística:

#### **Para conformar la complementación urbanística:**

- o Lotes urbanos sin desarrollar
- o Lotes de expansión.
- o Lotes del actualización en el cerrito
- o Proyecto cerrito de zalamea para complementación del sistema vial.
- o Lotes urbanos de uso múltiple en el sector norte con desarrollo incipiente.

#### **Para conformar el sistema ambiental y de espacio público**

- o Áreas sistema ambiental (hídrico y orográfico)
- o Áreas aledañas a la transversal 6ta como corredor ambiental.
- o Parques sin desarrollar en el sector de Montana
- o Zonas de inicio y final de la transversal 6ta sin el carácter urbano requerido.

### 4. Determinantes urbanísticas:

Como elemento de primer orden se encuentra la definición de una estructura urbanística completa que organice, condicione y priorice las actuaciones sobre el área de expansión urbana, y de todos los elementos que la componen, por lo tanto la relación establecida entre ésta zona y la organización misma de su entorno; es un aspecto inseparable. La importancia de los aspectos ambientales presentes en la zona, como la vocación de comercio y de servicios a la región constituyen una oportunidad de primer nivel para el desarrollo del área objeto del plan.

#### **OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN PROPUESTO:**

- o Potenciación del asentamiento en el área plan parcial de una Zona de complementación urbana de Servicios al turismo, la recreación, el transporte y la educación que sirva, a su vez, al Municipio y a la región.
- o Potenciación y desarrollo de las oportunidades urbanísticas y normativas requeridas para el asentamiento de las actividades económicas regionales y municipales propuestas.
- o Desarrollo urbanístico acorde a las condiciones ambientales, y que define una adecuada ocupación del suelo y un alto aprovechamiento de los terrenos aptos, con lo cual se permite la ubicación de la población local actual y futura que demanda terrenos para edificación.
- o Formulación de la estructura de espacio público y de su adecuada relación con el entorno y definición de una estructura vial y de circuitos peatonales que integra toda el área.
- o Viabilidad económica y financiera de las actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del plan.
- o Desarrollo de una edificabilidad coherente con las expectativas de crecimiento propuestas y esperadas para la zona, en donde se asignan los índices de ocupación y construcción a partir de la ponderación de las



características y el potencial específico de cada sector y consultando, entre otros parámetros de referencia, la capacidad de soporte público actual y proyectada.

- Incremento de las condiciones de habitabilidad, que permitan asegurar altos estándares de calidad de vida, que incrementen el valor del suelo mediante el estímulo a modelos de ocupación predial orientados a la generación de áreas libres y mayor espacio público conforme al decreto 1504 de 1998.
- Consolidación de nodos y ejes de actividad comercial y de servicios en las escalas, regional, municipal y local, que eviten la propagación de estos usos hacia las zonas residenciales propuestas o hacia fuera del área de desarrollo de los Planes.
- El espacio público como elemento fundamental y articulador del desarrollo urbano en el sector.
- Restablecer un tejido continuo de las zonas de protección tanto hídricas como orográficas, reglamentando su recuperación, conservación y valoración.
- Aplicación de los instrumentos de gestión urbanística definidos en el POT y en la ley 388 de 1997 que permitan propiciar el reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano.

## OBJETIVOS Y DIRECTRICES DEL PLAN PARCIAL

### Presentación y descripción de la solución adoptada

La propuesta de formulación del Plan Parcial tiene como objetivo el desarrollar un estudio urbanístico, normativo, de ordenación de los usos de la tierra y de determinación de instrumentos de manejo del suelo para la zona de expansión urbana, que sirva para definir el futuro crecimiento planificado del territorio y que oriente la consolidación y/o transformación completa de las áreas desarrolladas, para su puesta en servicio ante nuevas actividades propuestas, en la intención de que la zona se conforme como zona turística de complementación al centro urbano actual y de servicios, que potencie un desarrollo planificado y económicamente viable, que ponga tales sectores en servicio del conjunto municipal y de la región norte de la sabana.

Se establecen como objetivos del Plan Parcial de la zona de expansión y de sus áreas de planeamiento los siguientes:

#### Objetivos Generales

- Articular con el casco urbano actual los elementos estructurantes de la ciudad como son el espacio público, vías, usos, y las actividades.
- plantear un modelo de intervención completa e integral que promueva el desarrollo urbanístico de la zona bajo el concepto equitativo del reparto de cargas y beneficios y la gestión asociada entre el sector público y el privado.
- Presentar un modelo de ocupación del suelo con el fin de promover la utilización racional del suelo urbano, de manera que se generen usos que aprovechen y potencien las oportunidades productivas y económicas del sector y que respeten sus características ambientales.
- Utilizar de manera eficiente las infraestructuras de servicios públicos y sociales existentes y construir una red de infraestructuras y equipamientos nueva, que complemente la existente y que este acorde con el nuevo rol de la zona, que habiliten la localización de zonas productivas y habitacionales, y que propicien la oferta de predios para el desarrollo económico y productivo así como para el asentamiento de vivienda con un modelo de desarrollo completo conforme a la normativa vigente.

#### Objetivos Específicos.

- Planificar el desarrollo del área basado en la conformación de una Estructura urbanística pública, soportada en el sistema ambiental, el sistema de espacio público, el sistema vial y el sistema de equipamientos.
- Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público, vinculando al desarrollo las áreas con restricciones ambientales.
- Establecer un modelo de ocupación, que permita la adecuada ocupación posible del territorio sin desmejorar la calidad de vida de la comunidad.
- Formular la reglamentación urbanística que oriente las acciones de construcción en el sector.
- Garantizar el mejoramiento de los niveles de movilidad y accesibilidad a la zona, en concordancia con las determinaciones del modelo de ordenamiento.



**Alcance del estudio:**

El plan se sustenta en, las directrices urbanísticas del POT y su contenido básico se orienta a desarrollar la definición de los elementos urbanísticos estructurantes, correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas y colectivas y, a evaluar y calibrar de manera preliminar el comportamiento e implicaciones -para el ámbito público y privado- de la asignación de aprovechamientos urbanísticos. Estas decisiones se constituyen en las directrices fundamentales para el desarrollo del Plan y de los otros planes y proyectos de escala menor que se derivan del mismo, a los que les corresponde en buena medida la formalización y ejecución del planeamiento.

La propuesta de que en la delimitación del área del plan se incorporen zonas del casco urbano sin desarrollar y zonas consolidadas, tiene el interés y el objetivo de que se puedan articular de manera explícita, los recursos que se generan en las zonas de nuevo desarrollo -mediante la participación en plusvalías-, y su utilización en los sectores consolidados y en la formación de la estructura urbanística pública.

**Se definen en el plan:**

- Modelo de ocupación y localización de los sistemas de espacio público y privado a sí como el sistema general de escala intermedia (malla vial, dotaciones colectivas (educación, salud, recreación, cultura, transporte, etc),
- Directrices urbanísticas para las áreas del Plan Parcial (dimensionamiento y criterios de localización y diseño de las infraestructuras públicas y dotaciones colectivas),
- Se plantean las operaciones estructurantes, planes de implantación, de actualización, planes maestros, y otro tipo de planes sectoriales,
- Instrumentos de gestión del suelo
- Identificación de recursos de las entidades Municipales, Departamentales o Nacionales y de carácter privado.

A partir de estos proyectos se plantean decisiones por tomar: diseño urbanístico y arquitectónico, costos y financiación, vinculación de participantes (propietarios de la tierra, inversionistas), promoción, etc.

**ARTICULO 7. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES**

**Políticas:**

Complementarias a las políticas establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Sopó PBOT; Acuerdo 009 de 2000, así como las establecidas en el Acuerdo 09 de 2001 Plan de Desarrollo 2001-2003 "HECHOS SÍ", se consideran como políticas para el Plan Parcial, las siguientes:

- Integrar la totalidad de los sectores al interior de l área del plan y sus zonas de planeamiento con el casco urbano actual a través de un sistema vial y de espacio público peatonal eficiente.
- Plantear un modelo completo con las nuevas infraestructuras viales, dotacionales, y de espacio público urbano, que demandará la población futura, y la oferta de servicios básicos recreativos, deportivos y de servicios públicos conservando el carácter rural del municipio y evitando la urbanización desordenada y fomentando la productividad, el aprovechamiento del suelo, y de las actividades forestales, recreacionales y turísticas.
- Garantizar el equilibrio en el desarrollo urbanístico a través de conformar una estructura urbanística pública adecuada que tenga una suficiente oferta de espacios públicos acordes con las necesidades futuras para las actividades por desarrollar en el sector y con el nuevo grupo de habitantes del área, que permita su apropiación, uso, goce y disfrute por parte de la comunidad municipal y regional, sin deteriorar los recursos naturales..
- Atraer inversiones al sector a través de definir el adecuado y potencial asentamiento de actividades comerciales, productivas y de servicios, en relación con las áreas donde se inscriben.
- Conectar de manera efectiva las áreas consolidadas con las áreas de nuevos desarrollos urbanísticos, con el entorno y con el resto del Municipio y del área regional.



#### ARTICULO 8. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS:

La estrategia propuesta para el ordenamiento de la zona de expansión se plantea a partir de la necesidad de articular un conjunto de acciones y proyectos que permitan materializar su estructura urbanística a partir de un Proyecto Urbano completo que contenga, programas, proyectos y determinaciones de asignación de usos del suelo, actividades y tratamientos del suelo y de la forma de ocupación de la tierra.

Con el fin de desarrollar los objetivos del presente Plan, se definen acciones público - privadas que permitan materializar una estructura urbanística completa, como estrategia territorial, a partir de:

- Definir e identificar claramente 4 sectores como áreas de planificación local con características y prioridades diferentes. (plano F2)
- Fortalecer la integración del área con el resto del territorio municipal y regional a través del sistema vial y de espacio público que incorpora ciclo rutas, andenes, senderos, alamedas, parques lineales y vías de doble calzada, lo cual permitirá el desarrollo del plan general de ordenamiento de espacio público del municipio denominado plan verde, que contempla entre otros aspectos la ruta de transporte público a través de la transversal 6ta.
- Definir en forma integral el sistema de espacio público para área de Plan Parcial y área de Planeamiento, a través del modelo de ocupación propuesto, determinando los elementos que lo conforman, su ubicación, características, formas de generación (cesiones o como parte de las cargas de los proyectos) y de gestión.
- Potenciar una adecuada ocupación del suelo, que permita la generación de espacio público a partir de las cargas al desarrollo urbanístico, permitiendo un aprovechamiento económico del suelo a través de la normativa urbanística para los inversionistas y/ o urbanizadores, de esta forma exista el reparto de cargas y beneficios.
- Fortalecer la actividad residencial proyectando los servicios comunales de soporte.
- Estimular de manera importante la Actividad Comercial y de Servicios sobre la transversal sexta (actual variante), la actividad recreativa y de servicios en el complejo recreativo, y las demás áreas definidas en este estudio, con el fin de atraer inversiones al sector en busca de la consolidación del modelo propuesto.
- Consolidar la red verde municipal articulando el sistema ambiental y de áreas protegidas y recreativas con nuevos espacios públicos propuestos y con el sistema peatonal, vial y de equipamientos comunales definido en el Plan, buscando que elementos de gran jerarquía como la transversal sexta se conviertan en un corredor ambiental de enlace entre las diferentes zonas protegidas en el área del plan, con el fin de permitir la integración de todos los sectores objeto del Plan.
- Formular una estructura urbanística pública que sustente el asentamiento residencial y productivo en la zona.
- Desarrollar proyectos públicos y privados que posibiliten la implementación del modelo. Asignando temporalidades a estos con énfasis en los de carácter público para que se constituyan en elementos que apalanque el desarrollo en la zona.
- Asignar oportunidades económicas, funcionales e inmobiliarias al suelo privado para permitir su adecuada utilización.
- Mejorar la calidad ambiental del territorio, por medio de la recuperación y preservación de los elementos de la Estructura Ecológica Principal y del espacio público.
- Impulsar la consolidación de la zona como espacio de integración del Municipio con la región, mediante su conformación como zona turística de complementación y de servicios, la cual a partir de la conformación de hitos o proyectos estratégicos impulsen su desarrollo físico, funcional y socio-económico.
- Con la determinación de 4 zonas específicas en el área del plan se induce la configuración de núcleos de actividad, en donde se definan las áreas la oportunidad para la óptima localización de servicios, comercio, recreación y vivienda para las demandas regional, municipal y local.
- Integrar el casco urbano como zona aislada en la actualidad y aumentar las oportunidades de desarrollo económico de la población, mejorando la accesibilidad a los diferentes sectores definidos en el plan, a través de elementos como la alameda de occidente y el puente peatona sobre la transversal sexta reduciendo las limitaciones de conectividad.
- Fomentar nuevas formas de producción de vivienda enmarcada en proyectos completos desestimulando el loteo individual, para dar paso otras formas de desarrollo de estos tipos de actividad, para estratos medios, medio alto y como para vivienda de interés social, (VIS) y que permitan el aprovechamiento del suelo disponible en la zona, la reducción de los impactos ambientales, el mejoramiento general de las condiciones de calidad de vida de la población.



- o Estructurar el sector con nuevas dotaciones y equipamientos de escala regional, zonal y vecinal que cualifiquen y diversifiquen su dinámica interna, impulsando el desarrollo turístico en la zona y de oferta de servicios complementarios al casco urbano actual.
- o Priorizar las acciones y actuaciones urbanísticas en función de los impactos deseados para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

#### **ARTICULO 9. DEFINICIÓN DE UN PROYECTO URBANO COMO DIRECTRIZ DE ORDENAMIENTO SECTORIAL INTERMEDIO.**

Se define un “Proyecto Urbano” como director del ordenamiento del territorio; este proyecto urbano se basa en la construcción de un modelo espacial y funcional de asentamiento urbano deseado, entendido como la herramienta de diseño concreto para la conformación de el Centro Urbano y de sus áreas de Planeamiento; éste proyecto urbano se conforma urbanísticamente a partir de la definición de un tejido compuesto por la suma de las actividades urbanas y por los elementos de la estructura urbanística pública.

Este proyecto se organiza entonces a partir de:

- La asignación de un Rol específico al sector: de expansión urbana, de complementación y de servicios
- La determinación de una Estructura Urbanística Pública.
- El desarrollo de Macroproyectos urbanos - públicos y privados - en la zona, que concreten el modelo propuesto.
- La adopción de una política de ocupación y densificación inmobiliaria - Patrón de Ocupación del suelo -.

### **CAPITULO II.**

#### **ÁREA DE PLAN PARCIAL, ÁREA DE PLANEAMIENTO Y UNIDADES DE GESTIÓN DEL SUELO**

#### **ARTICULO 10. ÁREA DE PLAN PARCIAL Y DE PLANEAMIENTO.**

En concordancia con el PBOT, las áreas de Plan Parcial y de Planeamiento, son las correspondientes a las delimitadas en el Plano D-01 DELIMITACION Y CATASTRO.

Se incluyen en su totalidad, como parte del área de planeamiento las áreas de expansión definidas en el PBOT y las áreas colindantes con al área básica del Plan Parcial, con el fin de resolver problemas específicos en el área.

#### **ARTICULO 11. CATASTRO PREDIAL Y PROPIETARIOS**

Se define como Catastro Predial y de Propietarios Oficial para el área de Plan Parcial, el definido en el Plano D-01 DELIMITACION Y CATASTRO y en las tablas que lo complementan.

Estas definiciones deberán permitir el adecuado control y manejo del desarrollo inmobiliario y la implementación de figuras de asociación como Unidades de Gestión de Suelos y Macroproyectos.

**Parágrafo:** La oficina de planeación adelantará para estas áreas en el término de un (1) año un Catastro exacto y actualizado de propietarios y de inmuebles, el cual complementará lo contenido en este Decreto.

#### **ARTÍCULO 12. UNIDADES DE GESTIÓN DE SUELO – UGS**

Se identifican y definen las Unidades de Gestión del Suelo UGS, para el área de Plan Parcial y de Planeamiento, con el fin de facilitar su ejecución y gestión, y de cumplir con los objetivos señalados de generación de espacio público y reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otros, las cuales deberán ser ejecutables de manera autónoma. En las Fichas de Lineamientos Normativos Reglamentarias se establecen las disposiciones que regulan el desarrollo de estas unidades.

Para su delimitación se tiene en cuenta: La ubicación de los predios con respecto a la totalidad del área, los accesos al área específica de planificación, el tamaño de los predios resultantes, la composición predial y natural de los terrenos, la ubicación de las actividades productivas y las definiciones de proyecto formuladas tales como los macroproyectos urbanos, el sistema vial y de espacio público y el planteamiento urbanístico general.



La delimitación de las Unidades de Gestión de Suelos UGS debe esta basada en criterios que permiten el cumplimiento por parte de todos los propietarios de los inmuebles, de las cargas urbanísticas obligatorias (cesiones para áreas verdes, equipamientos comunitarios, vías locales, así como la ejecución de las obras de infraestructura requeridas para la prestación de servicios públicos), mediante un reparto equitativo entre cada uno de los propietarios.

De acuerdo con lo anterior, se definen los siguientes criterios que permitan definir el proyecto de delimitación de dichas Unidades:

- ° El área mínima de la Unidad de Gestión del Suelo UGS, no puede ser inferior a la correspondiente a un Sector, de manera que se pueda asegurar la ejecución racional de las obras de infraestructura de servicios públicos, así como, garantizar la incorporación al desarrollo urbano de un “fragmento de ciudad” con equipamientos completos a escala zonal y local.
- ° El ámbito espacial de la Unidad, debe incluir predios completos, de manera que se incorporen dentro de la gestión urbanística la adquisición de las tierras destinadas para el aprovisionamiento de espacio público de escala Urbana.

El desarrollo de las Unidades de Gestión de Suelos implica una gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman el ámbito espacial. Dicha gestión se puede realizar mediante reajuste de tierras o cooperación entre participantes.

#### **ARTICULO 13. COMPOSICIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN**

Las Unidades de Gestión de Suelo son las definidas en el Plano UNIDADES DE GESTIÓN DEL SUELO (UGS) que se protocoliza con el presente Decreto y en el Cuadro y plano anexo CUADRO SÍNTESIS SECTORES NORMATIVOS, plano ZE-02.

### **CAPITULO III.**

#### **SISTEMAS ESTRUCTURANTES.**

#### **ARTICULO 14. ESTRUCTURA URBANÍSTICA PUBLICA**

##### **Plano ZE-01**

La estructura pública para el área de adopción del Plan, se estructura a partir de la conformación de una red o tejido de espacios públicos, de la estructura vial en sus diferentes niveles, regional, municipal, intermedia y local y de los equipamientos públicos; tanto para las áreas en las cuales no existe actualmente urbanización, como para las áreas urbanizadas existentes, la cual en complemento con los suelos privados subdivididos y parcelados, dan la forma física al territorio.

Esta estructura pública se compone por elementos diferenciados, jerarquizados (escalas de proyecto a nivel Regional, Municipal, Zonal y Local) e interconectados, para los cuales se definen sus calidades, específicamente en lo que compete a su configuración y dimensiones (especialmente perfiles de vías y zonas verdes).

##### **La estructura urbanística pública se plantea sobre 5 componentes:**

1. Centro Urbano
2. Sistema vial y transporte.
3. Sistema de áreas recreativas de uso público.
4. Sistema de servicios públicos.
5. Sistema de equipamientos colectivos.

El modelo se construye a partir de la conformación de una malla vial y de espacio público de diferentes niveles como:



- ° Red verde
- ° Malla vial: Organizada en tres niveles, el primero a partir de las vías regionales, que bordean y dan límite a las áreas de intervención; el segundo por las vías de carácter municipal que relacionan el área del plan con el actual centro urbano y que les integra mutuamente; el tercero por la malla vial local, que define la forma y escala de la manzana y que va integrando la totalidad de la malla de los barrios con las vías arteriales.
- ° Malla de Equipamientos y Espacios Públicos representativos.

#### Formulación de proyectos públicos estructurantes::

- o Construcción del sistema vial: en diferentes niveles como son el Regional, municipal, local y alternativo
- o Organización del sistema de transporte: reubicación del terminal de transporte, regional y municipal,
- o Construcción del sistema de espacio publico.
- o Dotación de equipamientos.
- o Reservas de suelo, afectaciones, compra de predios y cesiones.

### SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

#### SISTEMA VIAL / SECCIONES: Plano ZE-01

La intervención plantea fortalecer y establecer nuevas jerarquías en los diferentes niveles, regional, municipal y local, de forma que organizan la zona, a través de:

En lo regional:

- o la construcción de la doble calzada Sopo Briceño a la cual pertenece el tramo en el sector de la variante o transversal sexta.
- o Construcción de la doble calzada en la perimetral de occidente o nueva variante para el sector.

En lo municipal:

- o La prolongación de la calle 2 , en alameda desde la transversal 6ta hasta la perimetral de occidente.
- o Puente peatonal sobre la variante prolongando la calle 2ª o alameda de occidente hacia el complejo recreativo la trinidad.
- o prolongación de la calle 5, desde la carrera 5 hasta la perimetral de occidente.
- o Prolongación de la calle 3; desde la transversal 6 hasta la perimetral de occidente.
- o La nueva avenida parque paseo de la trinidad que separa la zona de vivienda de la zona comercial.
- o Construcción de la nueva carrera octava.

En lo local.

- o Calle peatonal paseo quebrada la virgen.
- o Prolongación de las vías de la urbanización el cerrito y cerrito de zalamea.

Estas intervenciones están acompañadas de la adecuación de las vías actuales que presentan un mayor grado de continuidad, con el objetivo de resolver las relaciones en la zona y configurar una malla intermedia que cumple la doble función de resolver las conexiones intra-sectoriales y complementar la red de vías de soporte para las actividades productivas y de residencia.

#### Sistema vial:

El Sistema Vial está constituido por tres sistemas jerarquizados que se interrelacionan funcionalmente. Se organiza en primer lugar sobre las **vías regionales**, que bordean y dan límite a las áreas del plan; en segundo lugar sobre las vías **municipales** que organizan mallas viales que relacionan los sectores en que se divide la zona y que conectan con el casco urbano en los dos sentidos organizando las áreas del plan; en tercer lugar por la **malla vial local**, que define la forma y escala de la manzana y que va integrando la totalidad de la malla de los barrios con las vías arteriales.

El ordenamiento del Sistema Vial busca articular de forma eficiente el Sistema Vial del área del de Plan Parcial con el ámbito municipal y regional; propiciar el mejoramiento de los niveles de movilidad y accesibilidad, prever la forma y trazado de la malla vial en los sectores de nuevo desarrollo sobre el suelo de expansión; asegurar una eficiente movilidad hacia el area central del actual casco urbano, establecer los tipos y forma de la vialidad en función de los diferentes modos de transporte, de la morfología urbana y de los usos asignados a los diferentes sectores municipales; establecer y garantizar una coordinación precisa entre el proceso de construcción del



sistema Vial y las prioridades fijadas por el Plan para el desarrollo urbanístico de la zona a corto, mediano y largo plazo.

El Sistema vial es parte fundamental de la estructura urbanística pública, concebido con una visión que involucra criterios de diseño urbano, lo que implica, la incorporación de una propuesta de sus perfiles incluyendo el número de calzadas, sus dimensiones y las de los andenes, así como el tratamiento verde de dichos componentes. De esta manera se incorporan al concepto vial tipologías urbanas, tales como Paseo Urbano y Alameda, las cuales requieren un manejo paisajístico especial.

#### Jerarquías viales:

La propuesta plantea configurar una red de vías y calles de diferentes jerarquías, definidas por la dimensión de su perfil el ancho del andén, el tratamiento paisajístico y por la paramentación de sus costados. Este tejido conforma una red o malla que genera la construcción del espacio público, otorgando diferentes valores al contexto urbano, basados en criterios de la velocidad del vehículo, la capacidad portante peatonal de la vía, la calidad paisajística y la configuración del espacio urbano (paramentaciones). Esta malla está configurada por los siguientes tipos de vías, a saber:

#### Malla Regional y Municipal (sistema arterial o principal)

Son vías de carácter regional, sectorial y Municipal que conectan el casco urbano y el área de Plan Parcial con la región, y conectan los diferentes sectores que conforman la zona.

Son vías estructurantes como corredores de Transporte Colectivo y de Carga.

Las vías V -3 son ejes estructurantes del Sector y, por su carácter regional y su misma dimensión. Posee un valor paisajístico urbano especial, y ambiental por tener esta la connotación de corredor ambiental, Adicionalmente, incluye áreas exteriores definidas para paseos urbanos, y las ciclo rutas.

V-3: Ancho mínimo de 30 metros

#### Malla Intermedia (sistema local)

Comprende las vías que conforman el sistema vial que interconecta las diferentes zonas propuestas, sirve de sistema vial colector interior al plan parcial; Posee un valor paisajístico urbano especial. Adicionalmente, incluye áreas exteriores definidas para paseos urbanos y ciclo rutas:

V-4: Ancho mínimo de 25 metros

V-5: Ancho mínimo de 18 metros

V-6: Ancho mínimo de 16 metros

#### Malla local (sistema local)

Comprende las vías que conforman el sistema a escala vecinal que une y articula las diferentes manzanas y super manzanas propuestas y las zonas residenciales.

V-7: Ancho mínimo de 13 metros

V-8: Ancho mínimo de 10 metros (vehicular restringida)

V-9: Ancho mínimo de 8 metros (peatonal)

El Plan Vial propuesto debe ser necesariamente objeto de ajustes y revisiones soportadas técnicamente, que se deben realizar al momento de los diseños definitivos y el proyecto vial definitivo deberá adoptarse mediante Decreto Reglamentario complementario a este Plan Parcial. (Art. 45 POT) así mismo se mantendrán los trazados a manera de guía expresados en los planos oficiales del PBOT.

Para las vías en áreas de montaña la pendiente será la que se defina después de realizados los estudios topográficos geológicos y geotécnicos.

#### Reservas Viales.

Se encuentran señaladas en el plano ZE-05 que deberá ser adoptado y mejorado, con base en el estudio vial que se efectuó para este fin, como plano oficial en la oficina de planeación municipal; tomando en consideración las siguientes definiciones preliminares, dentro de los límites del área del Plan Parcial y de su área de planeamiento: Para los predios localizados con frente a las vías que generan afectaciones, en los costados que se indican



deben tener definidas sus líneas de demarcación de conformidad con los trazados que se incorporen en planchas oficiales de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, para lo anterior posteriormente al presente decreto se realizara un estudio específico

#### Sistema de transporte:

Elementos que lo conforman:

El Sistema de Transporte esta conformado por diferentes modos de transporte masivo y sus respectivas infraestructuras complementarias, concebidos para lograr un funcionamiento integrado, interdependiente y complementario del área.

Las vías Regionales y municipales soportaran el transporte de carga y pasajeros regional, municipal y local.

Las vías locales tienen restricción para el transporte de carga y solo con un plan vial específico se podrá autorizar el transporte de pasajeros, con fines locales.

#### Terminal de rutas de buses.

El Terminal de Autobuses intermunicipales, busetas municipales y taxis, servirá además de depósito temporal de buses y terminal de ruta de buses.

Para su ejecución se requiere de la actuación concertada entre el Municipio de Sopo, y los transportadores como ente de carácter privado.

#### Ciclorrutas.

Las ciclorrutas propuestas en el plan, son parte integrante del sistema de Espacio Público integran a la región a través de las vías regionales y municipales, que integran el casco urbano de Sopo, con el centro Urbano de Briceño y con la Autopista a Bogotá y con el sistema de corredores ambientales propuesto al interior del área del plan.

### SISTEMAS DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO PÚBLICO

Como respuesta al déficit, y a la ausencia de una malla verde unificada, integrada y planificada, se propone:

Mejorar, organizar y relacionar los equipamientos existentes fortaleciendo su actividad y brindándoles mejores condiciones de accesibilidad y correlación entre los mismos.

Ofrecer nuevos centros de actividad al interior del área del plan, otorgando a algunas zonas la oportunidad para la localización de equipamientos de bienestar, salud, educación, abastecimientos y recreación.

Fortalecer, el gran sector dotacional público existente de servicio al sector, el municipio y la región, y habilitar tierras para la localización de equipamientos privados de escala regional y sectorial.

#### Sistema De Espacio Publico:

El Sistema de Espacios Públicos es el conjunto de espacios de uso y disfrute colectivo, tales como las áreas peatonales de permanencia y recorrido, el sistema de parques y áreas recreativas, las áreas públicas anexas los equipamientos y edificios públicos y las áreas verdes y peatonales anexas al sistema vial, los cuales se organizan para generar la estructura pública que forma una red verde jerarquizada que sirven a las áreas urbanas.

#### Delimitación y deslinde de las áreas de uso público:

En los planos urbanísticos de la licencia de urbanismo, se deben limitar y deslindar las áreas destinadas a parques y espacios peatonales correspondientes a plazoletas y alamedas y las destinadas al equipamiento comunal público, acotándose y amojonándose de manera independiente los terrenos destinados a cada uno de estos usos, de conformidad con la correspondiente etapa.

#### Sistema de red verde o de parques:

La red de zonas verdes está conformada por los elementos que forman parte del ecosistema hídrico que conforman corredores ambientales naturales, tales como Chucuas, quebradas, Canales y Ríos constituyendo un sistema hídrico inter-relacionado con la cuenca del Río Teusacá. Estos elementos forman parte del espacio



público como sistema verde y sobre ellos se plantea la conformación de sistemas recreativos ambientales, para la utilización por parte de la población.

Dichos elementos conforman una malla jerarquizada, dentro de la cual se inscriben los diferentes tipos de parques que estructuran el sector.

### SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

La propuesta recoge los proyectos y programas –y sus temporalidades – de los Planes Maestros elaborados por la administración municipal para la construcción y adecuación de las redes matrices de Acueducto y Alcantarillado. La estructura urbanística incluye la ampliación de la Red Maestra en el desarrollo de la futura urbanización de las áreas de desarrollo y de expansión.

### SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

El Sistema de Equipamientos colectivos es el conjunto de espacios o edificaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios o prestaciones sociales de carácter educativo, sanitario, deportivo, de bienestar social, comunitario, formativo, cívico o cultural y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos. Son de carácter público o privado dependiendo de su propiedad y del servicio que presten.

Para su desarrollo deberán cumplir con la normativa del sector y la reglamentación específica de cada uso del suelo donde se asienten.

#### Clasificación:

Los equipamientos colectivos pueden ser :

- o DE ESCALA REGIONAL.
- o DE ESCALA MUNICIPAL.
- o DE ESCALA LOCAL - DE CESION PUBLICA.

#### Equipamientos de Escala Regional

En la zona originalmente esta planteado el proyecto “ZERYCEM” el cual plantea actividades de diferente índole en el mismo lote de propiedad del municipio como son, un terminal de transporte, un centro de acopio agrícola, canchas deportivas, el estadio municipal, un canal navegable, un centro de ferias etc.

Este proyecto es necesario rediseñarlo para consolidarlo como un equipamiento de carácter regional, con una imagen muy fuerte de centro cultural, deportivo y educativo, por la introducción allí planteada por la administración municipal del nuevo colegio para 1410 estudiantes; así como el centro de eventos recreodeportivos, el centro de bienestar del anciano y la necesidad de contar en el municipio de un centro cultural con auditorio y salas de eventos. El proyecto del complejo educativo, cultural y recreacional deberá dotar al territorio con equipamientos que presten sus servicios tanto al Municipio como a la región.

- o Centro de eventos recreodeportivos
- o Estadio municipal
- o Centro de Espectáculos Regionales y centro cultural
- o Escuela de Formación Recreodeportiva piscinas
- o Centro de acondicionamiento físico
- o Hospedaje de deportistas y turistas
- o Canchas deportivas y canal navegable

#### Equipamientos de Escala Municipal

Son los equipamientos educativos que atienden desde el grado 0° al grado 11° y el en salud, el equipamiento del nivel II; en recreación y deportes, los parques deportivos; en seguridad y convivencia, las Inspecciones y Estaciones de Policía; en los institucionales todos los del ámbito zonal. Los equipamientos para asistencia social, culto, cultura, organización social y similares, se organizarán mediante una unidad de equipamientos comunitarios de cobertura municipal.

- o Centro de bienestar al anciano
- o Colegio completo para 1410 estudiantes
- o Terminal de parqueo del transporte publico

#### Equipamientos de Escala local

Son los educativos que atienden el preescolar, en salud, el equipamiento del nivel I; en recreación y deportes, los parques recreativos; en seguridad y convivencia, comisarías de familia, jueces de paz, centros de conciliación y



similares; en los institucionales todos los del ámbito barrial; los de asistencia social, culto, cultura, organización social y similares, se organizarán mediante una unidad de equipamientos comunitarios de cobertura barrial.

Tales equipamientos son:

- o Capilla de barrio.
- o Salón comunal barrio Montana
- o Salón comunal cerrito de zalamea

#### ARTICULO 15. DESCRIPCIÓN GENERAL DE PROGRAMAS Y PROYECTOS

Para desarrollar las oportunidades urbanísticas se requiere del desarrollo de operaciones y macro proyectos públicos y privados que permitan el adecuado asentamiento de las actividades económicas regionales y municipales propu estas, estos son:

##### Macro proyectos privados:

- o Centro comercial y hotelero
- o Centro Múltiple soho.
- o Terminal de parqueo de transporte público.

##### Macro proyectos públicos

El cauce y las chucuas y corrientes que le alimentan la zona se configuran en elementos de primer orden, con lo cual se configurará una Red Integral de Parques, Se plantea a más de la utilización de los elementos del Sistema Hídrico la localización de instalaciones recreativas, culturales y ecológicas, algunos proyectos requieren la acción publico-privada como el terminal de parqueo de buses y colectivos, posiblemente el centro de espectáculos regionales, los proyectos son:

- o Parques Urbanos de la zona de expansión
- o Centro de Espectáculos Regionales y centro cultural
- o Proyecto Plan Vial.
- o Colegio para 1410 estudiantes grado 0-11
- o Centro de eventos recreodeportivos.
- o Puente peatonal.
- o Centro de acondicionamiento físico, CAF.
- o Proyecto Construcción del Sistema de Espacio Público

Los proyectos enunciados constituyen el conjunto de actuaciones que permitirán a corto, mediano y largo plazo la configuración física y funcional del área como zona de “Expansión urbana de complementación y de servicios” y su integración con la región y el área municipal. Estas actuaciones van en concordancia con la consolidación de una nueva estructura urbana y del plan de inversiones en infraestructura para desarrollar lo propuesto por el POT, en la idea de que plantear mejores condiciones urbanísticas para el sector y demandas de uso más acordes con las condiciones económicas esperadas.

#### ARTICULO 16. DISEÑO Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS

Como elemento de soporte urbanístico de primera importancia se configura la conformación de la Estructura Ecológica Principal - Sistema de Áreas protegidas del suelo urbano y de expansión -.

- o Recuperación de rondas y quebradas

##### Conformación del Sistema de Espacio Público:

Construcción de la malla de espacio publico urbano que conecte generadores de actividad y elementos e infraestructura y funcionamiento básico de la zona.

- o Recuperación parques Urbanos en Montana
- o Parques Locales – Cesiones Tipo A
- o Parques Lineales Locales, alameda la trinidad.
- o Plazas y Plazoletas Públicas.
- o Espacios Peatonales: Alamedas, y puente peatonal.



- Red Andenes

#### Conformación del sistema vial:

- Vía perimetral de occidente .
- Doble calzada Sopo Briceño en el tramo transversal 6ta.
- Malla Intermedia propuesta en el POT
- Avenida parque alameda la trinidad
- Malla Local de conexión cerrito- cerrito de zalamea

#### Organización del sistema de transporte

- Sistema de buses y colectivos veredales
- Ciclo rutas
- Sistema de Estacionamientos privados para usuarios
- Sistema de estacionamiento para vehículos de Carga
- Sistema de Paraderos temporales para Transporte Público

#### Consolidación y ampliación del sistema de acueducto

- Sistema de pozos profundos
- Red Sopó

#### Consolidación y ampliación del Sistema de Saneamiento Básico

- Plantas de tratamiento PTAR
- Aguas lluvias - Colectores principales -
- Aguas Negras: Interceptores principales

#### Actividades económicas y residenciales

- Zona Múltiple.
- Proyecto Vivienda de Interés Social, VIS.
- Zona residencial en agrupaciones .

### DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS

#### Área urbana central

Basado en la cualificación espacial y funcional del centro urbano y su configuración como centralidad comercial y de servicios junto con el mejoramiento de la vivienda; pero que no cuenta con condiciones completas y óptimas de desarrollo de actividades de comercio aglomerado y Comercio regional de tipo extensivo.

Su desarrollo sobre la vía transversal 6ta fortalecerá las relaciones peatonales entre el casco y sus alrededores potenciando el carácter comercial y de prestación de servicios lúdicos y de actividades de orden histórico.

#### Transversal 6ta:

La intervención en la conformación de una avenida y corredor vial ecológico trae consigo la oportunidad para:

Cualificar, especializar y ordenar la actividad productiva localizada sobre el eje así:

- Delimitar zonas de comercio cualificado, como respuesta a la demanda generada por la futura zona de complementación y de servicios al municipio y a la región; reconocer las facilidades para el desarrollo urbanístico que presenta la estructura predial existente, y, la actividad comercial de escala municipal y regional que se propone en el costado occidente de la avenida.
- En el área servida se privilegia la localización de Equipamiento regionales y municipales tanto públicos como privados, en la intención de generar un carácter de área de servicios en la zona.
- Brindar mayores y mejores condiciones de accesibilidad y movilidad a través de las siguientes acciones:



- Definir para la vía un perfil V 3, que incluye la construcción de la infraestructura peatonal de soporte (andenes, separadores, el diseño de la ciclo ruta, y control ambiental)
- Racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares y de transporte del centro urbano.
- Organizar el anillo de las rutas de buses existentes hacia fuera del casco urbano, entrando por la carrera 4ta y saliendo por esta avenida.
- Mejorar las condiciones ambientales del Centro Urbano promoviendo la articulación espacial entre el Centro Urbano y los elementos de la estructura ecológica y elementos del sistema de espacio público propuestas, vinculando parques existentes a través de ciclorutas y controles verdes ambientales, que permitan crear continuidades espaciales y funcionales.
- Conformando un sistema de espacio público que relacione plazas y parques locales y vecinales con nuevos elementos del espacio público asociados a la construcción de la vía definiéndola como un corredor ambiental.

#### **Avenida Parque Alameda la Trinidad:**

Este proyecto conlleva la oportunidad de:

- separar funcionalmente la zona múltiple de la zona residencial de conjuntos cerrados o agrupaciones de vivienda.
- Introducir en soho un concepto nuevo de parque lineal asociado a la actividad de la vía de barrio.
- Reforzar la nueva entrada del complejo la trinidad, y promover adecuadas condiciones ambientales de los nuevos desarrollos urbanísticos, y la protección de los elementos hídricos presentes en el sector.
- Organizar los flujos vehiculares del sector y presentar excelentes condiciones de movilidad y de conexión con las demás zonas del sector.

#### **Complejo Educativo Recreativo y Cultural “La Trinidad”:**

Este proyecto existente en el sector y en inicio de las primeras fases de su construcción se consolida como uno de los mas importantes de la región por la oferta de actividades y servicios que prestaría, pero se hace necesario su revisión y rediseño para ofrecer actividades mas engranadas y afines al interior de un mismo lote de propiedad del municipio, se requieren acciones como:

- Ubicar el terminal de transporte fuera del complejo, en la misma zona de expansión urbana.
- Retirar del proyecto del complejo aquellas actividades ajenas a la cultura, educación, recreación y turismo.
- Se hace necesario plantear nuevas actividades enfocadas a la vocación del complejo y del sector como: centro de eventos recreodeportivos, colegio, centro de acondicionamiento físico, centro cultural y de espectáculos.
- Conectar el complejo con el casco urbano actual a través del puente peatonal sobre variante prolongando la calle 2ª o alameda de occidente.
- Consolidar la actividad recreativa y la promoción de espacios deportivos,
- Impulsar el concepto de paidocentro, al interior del complejo, como espacio infantil que promueve el contacto sensorial de los diversos elementos de la naturaleza como el agua, el fuego, la tierra, el aire etc.

### **ARTICULO 17. DISEÑO Y EJECUCIÓN DE PROGRAMAS**

#### **Programa definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial POT**

- Programa de protección y recuperación ambiental.
- Programa de infraestructura vial y transporte.
- Programa de Recreación y Manejo del Espacio Público
- Programa de servicios públicos
- Programa de Equipamiento y Atención Colectivos
- Programa de Vivienda de Interés Social
- Programa de Fomento de Actividades Productivas

#### **Programa de protección y recuperación ambiental:**

Se plantea la recuperación de los cuerpos de agua existentes en el sector y por lo tanto se hace necesaria una revisión general para mitigar la degradación que han venido sufriendo las quebradas y chucuas en el municipio,



así mismo es indispensable la puesta en marcha y el mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales PTAR 1, con el traslado del matadero municipal a la zona industrial la planta de tratamiento será iviada, pues la descarga que este ocasiona en la planta equivale a 3260 personas aproximadamente<sup>1</sup>, de esta forma la planta de tratamiento de aguas residuales podrá soportar la nueva demanda de la zona de expansión.

#### Programa de servicios públicos:

El presente plan se ha desarrollado de forma integral con otros estudios que lo sustentan como son el plan maestro de alcantarillado. (del cual se anexa copia en este estudio)

#### Programa de Fomento de Actividades Productivas:

La zona de expansión urbana como complementación de la actividades del casco urbano actual y de servicios se debe sustentar sobre programas que busquen este fin como:

#### Programa de fortalecimiento de Red de Turismo:

Como una de las herramientas productivas que contribuirán a consolidar el adecuado capital productivo del área de expansión urbana de Sopó se plantea el fortalecimiento y organización de la actividad turística existente, la cual junto con la inducción de nuevos hechos y actividades lúdicas y recreativas de oferta a la región ayuden y completen un paquete de oferta turística y recreativa importante, que ayude a direccionar tanto urbanística mente como económicamente al territorio.

Turismo de ciudad: Se localizan actividades y eventos potencialmente utilizables como arquitectura domestica y religiosa, hechos históricos, gastronomía, museos, áreas de oportunidad para actividades lúdicas y culturales, parques recreativos y paisajes.

Turismo deportivo y ecológico: Se pueden practicar deportes en medios físicos naturales como el sistema de cerros y de chucuas y ríos puesto que se tiene contacto directo con la naturaleza (desarrollo de caminatas ecológicas, escalada, cabalgatas, camping, deportes de riesgo, etc) así como en medios artificiales como zonas deportivas de alto nivel.

## CAPITULO IV

### SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

#### ARTICULO 18. SIMULACIÓN URBANÍSTICA.

##### SIMULACIÓN URBANÍSTICA: MODELO DE OCUPACIÓN PRIVADA. Plano ZE-04

Se define un modelo guía de ocupación urbana, a partir de la conformación del espacio publico como hecho de primera importancia, con el objeto de permitir modelar una construcción cualitativa del espacio urbano.

Este modelo se construye a partir de la incorporación de estándares, con el fin de ser acorde con los objetivos y criterios del ordenamiento propuesto, y con respecto a lo deseable dentro de un criterio de contexto urbano o calidad de vida (metro cuadrado de vivienda por habitante, proporción de área verde por habitante, equipamiento por habitante, espacio público por habitante, etc).

#### Consolidación del Tejido Residencial

La estructura urbanística propone la consolidación de las áreas residenciales, complementarias a las existentes en el actual casco urbano con características de desarrollo diferentes y la cualificación de su estructura pública de soporte también busca el desarrollo equilibrado de las áreas residenciales, comerciales e institucionales en las áreas de expansión.

Para el área del Plan Parcial y el área de Planeamiento se busca conformar un sector consolidado, a partir de la cualificación del espacio publico y del plan vial principal. Estos criterios permiten definir la forma específica de ocupación del territorio, de la calidad del espacio urbano y la densidad de habitantes en la zona.

---

<sup>1</sup> Fuente : Estudio de producción mas limpia en el matadero de Sopó, Universidad de los Andes.



### Propuesta específica

Para las manzanas y súper manzanas propuestas, se plantean diferentes formas de ocupación; según el tratamiento de densidades, de uso y de tipo de vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar). Para la vivienda específicamente se encontró en el estudio que la forma de ocupación ideal es la agrupación o copropiedad como modelo de desarrollo y de mejor aprovechamiento del suelo; de otra parte garantiza a la ciudad un desarrollo completo de proyectos integrales que no se obtiene con otras formas de urbanización como el loteo individual y el desarrollo predio a predio. Se plantean distintos tipos de ocupación a nivel de manzana y súper manzana, donde deberán plantearse las cesiones tipo b de carácter privado al interior de estas.(figura 1)

### Alturas e índices de construcción

En un primer orden se plantea, el desarrollo de edificaciones en altura promedio de 3 pisos exceptuándose el Proyecto de Vivienda de Interés Social VIS que dependiendo del diseño podrá tener hasta 4 pisos.

El criterio básico para esta definición, es respetar el paisaje urbano como elemento ordenador y de proporcionar una mejor escala urbana, óptimas condiciones de asoleamiento, iluminación y ventilación a las edificaciones.

### Actividades

Se propone sobre el eje principal en la vía arteria V-3 transversal 6ta el desarrollo de usos múltiples (comercio, oficinas, ) combinados con vivienda y equipamientos. El criterio es enfatizar dicho eje que posee óptimas condiciones de accesibilidad para que en él se presten servicios a la población.

Se plantea esta avenida como corredor de Actividad Múltiple donde se proponen usos y servicios a escala municipal y regional.

Al interior de la zona objeto del plan sobre las vías locales se propone principalmente la vivienda en conjunto cerrado.

## ARTICULO 19. INSTRUMENTOS DE GESTION:

### Actuación Urbanística Y Herramientas De Gestión

#### Instrumentos de intervención en el mercado del suelo:

- o Enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa para la adquisición de predios de propietarios renuentes dentro de las Unidades de Actuación Urbanística o proyectos prioritarios de la malla principal vehicular.
- o Derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles para la construcción de equipamientos comunitarios, vías, espacio público, y espacios verdes recreativos.

#### Instrumentos de Gestión Asociada:

- o Cooperación entre partícipes/ Modelos Asociativos, cuando no se requiera modificar la estructura predial, para la realización de los diseños urbanos o para efectuar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios urbanísticos.
- o Fiducia Mercantil, para que una Entidad Estatal, pueda asociarse con particulares para la promoción y la ejecución de los diferentes proyectos

#### Instrumentos Financieros:

- o Pagares de Reforma Urbana, para cancelar la compra de predios para construcción de obras de equipamientos comunitarios o para proyectos de vivienda de interés social y espacios verdes recreativos.
- o Contribución por valorización para la ejecución de las obras del Plan Vial Arterial y del Sistema de Transporte masivo.
- o Participación en plusvalías por obra pública para recuperar las inversiones de las ejecuciones de obras maestras de servicios públicos, en especial las de acueducto y alcantarillado y adquisición y mejoramiento de espacios públicos y para la inversión de los recaudos en la construcción de parques y de equipamientos.
- o Multas por infracciones urbanísticas, cuyo producto se podrá destinar para la consolidación de asentamientos.



- Recursos provenientes de títulos de derechos de adicionales de construcción y desarrollo, y de fondos de compensación obtenidos por transferencia.

#### Instrumentos de Planeamiento

- Planes Implantación Proyectos Públicos y Privados
- Planes Maestros de espacio público.

#### Otras acciones gestión urbanística y financiera para la implementación de la propuesta

- Coordinación inter institucional: Actuación mixta publico– privada.
- Gerencia de gestión de planes.
- Definición de esquemas y modelos de financiación: captación de recursos, (municipales, compartidos municipio – departamento – nación – municipios vecinos, inversiones externas, empréstitos, valorización).
- Banco inmobiliario, canje, compra de tierras, oferta inmobiliaria.
- Desarrollo y ejecución de proyectos y programas.

#### Necesidad de conformar el Banco Inmobiliario o de tierras para promover el desarrollo del plan parcial:

Dada la cantidad tan importante de actuaciones públicas para el manejo de suelos que requiere el desarrollo del Plan Parcial, estas solo se pueden gerenciar y desarrollar con la adopción por parte del Municipio del Proyecto de Banco inmobiliario, definido en la propuesta elaborada por la Administración Municipal de Sopo<sup>23</sup>, en el que se le define como establecimiento mixto, las siguientes funciones todas necesarias para la intervención completa en la zona de estudio:

- Adquisición por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio de los inmuebles necesarios para poder ejecutar los planes de vivienda de interés social, preservar el patrimonio cultural, incluidos el histórico y arquitectónico, en la zona rural y urbana, constituir zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento del Municipio, construir zonas de reserva de protección del Medio Ambiente, proveer espacios públicos en el área urbana, legalizar títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, reubicar asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitar inquilinatos, ejecutar proyectos de integración o readaptación de tierras.
- Ser receptor de bienes para la ejecución de los planes y programas de desarrollo y como entidad protectora y defensora del patrimonio inmobiliario Municipal, administrar los inmuebles urbanos y suburbanos que se adquieran a cualquier título, los vacantes, las donaciones que se reciban, el rendimiento y obtención de rentas de esos bienes, ser receptor de Áreas de Cesión en sus diferentes formas y en general que adelante una gestión relacionada con el movimiento inmobiliario, como puede ser la intermediación en la compra y venta de inmuebles, para cumplir los fines que se propone en el Art. 10 de la Ley 9 de 1989, en lo posible, compaginando en toda esa labor una gestión, como se dijo, fiscalizadora mediata y directa, en defensa del patrimonio público municipal.
- Adelantar la gestión propia del movimiento inmobiliario, que impone la compra y venta de bienes raíces; ser receptor de las diferentes zonas de cesión urbanística de tierras y en general ser el organismo que tramite y represente al Municipio en la adquisición del dominio de bienes inmuebles a cualquier título, para el cumplimiento de los fines propuestos en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989.
- Proteger y defender el patrimonio inmobiliario, administrar y controlar el rendimiento y obtención de rentas y ejercicio de su uso.
- Desarrollar actividades de gestión administrativa, en nombre y representación del Municipio, en la adquisición y venta de inmuebles, ser receptor de las zonas de cesión de tierras en las diferentes formas que imponga la Ley, las ordenanzas, el P.O.T, los decretos que lo reglamenten, Y demás acuerdos Municipales, adquirir, mediante compra, expropiación o extinción el dominio pleno o posesión de bienes inmuebles y adelantar las demás acciones necesarias para cumplir los fines propuestos en el Artículo 10 de la ley 9 de 1989, conforme a las reglas del derecho publico.

<sup>2</sup> Proyecto de Acuerdo "Por el cual se crea el Banco Inmobiliario del Municipio de Sopo" Alcaldía Municipal Secretaría de Gestión Integral, Subsecretaría de Planeación y Urbanismo. Documento de Trabajo, 2002.

<sup>3</sup> Dado que la existencia Banco Inmobiliario o de Tierras es obligante, al tenor de lo previsto en la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, el Municipio se encuentra en mora de constituirlo.



- Gerenciar y gestionar el desarrollo de proyectos que impliquen actuaciones concertadas con otros entes administrativos distintos al municipio en la ejecución de proyectos de renovación urbana o para el desarrollo de proyectos de infraestructuras o de desarrollo urbanístico e inmobiliario, o de operaciones o macroproyectos municipales o regionales;
- Suscribir escrituras de cesión de áreas, obligatorias y gratuitas, de conformidad con las normas establecidas para ese efecto,
- Verificar la entrega real de las áreas de cesión, su uso o destinación, sin perjuicio de las acciones legales que debe iniciar para la recuperación de estas;
- Tomar posesión de las áreas de cesión conforme lo establezcan las normas respectivas;
- Velar por que se lleve regularmente un inventario de los bienes inmuebles del municipio, determinando su uso o destinación;
  
- Administrar los bienes fiscales municipales, ejercer el derecho de preferencia, en nombre y representación del Municipio y siguiendo los mandatos y autorizaciones del Gobierno Municipal y el Concejo Municipal; ceder, dar en arrendamiento, comodato, hipoteca, fiducia o constituir cualquier clase de gravamen sobre bienes inmuebles Municipales;

#### ARTICULO 20. NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL ÁREA OBJETO DEL PLAN

- Determinación de áreas de actividad y usos del suelo.
- Determinación de tratamientos urbanísticos.
- Definición de sectores normativos.
- Definición de áreas de vivienda VIS
- Definición de aprovechamientos inmobiliarios y de afectaciones y cesiones publicas.

#### Propuesta Normativa

Se recogen aquí los principales aspectos relacionados con la definición normativa para los sectores de mejoramiento integral y en general para el área del Plan Parcial, incorporando sus diferentes componentes y contenidos, y se definen las recomendaciones que deben ser desarrollados para facilitar la aplicación y utilización de la normativa propuesta.

A través de la normativa urbanística propuesta para los usos y tratamientos se busca:

- Identificar y reglamentar los proyectos que contribuyan a superar las deficiencias urbanísticas.
- Armonizar las intervenciones tanto públicas como privadas para que estas contribuyan al mejoramiento completo del área.
- Fortalecer la propuesta de ordenamiento del área mediante la reasignación de usos y tratamientos en sectores objeto del desarrollo de proyectos que los convierten en orientadores del proceso de la regularización de la zona.
- Planificar sus procesos de transformación para que las actividades localizadas o propuestas operen en estructuras adecuadas y funcionales.
- Orientar y regular las intervenciones tanto privadas como públicas para cualificar y mejorar las condiciones de los predios asentados en el área, de acuerdo con la función de cada uno de sus sectores y de sus condiciones físicas.
- Consolidar y fortalecer el uso dotacional.
- Definir una articulación clara de los usos y tratamientos con los sistemas generales del Municipio.

#### Elementos de la propuesta normativa:

La propuesta normativa se define de la siguiente manera:

#### Para el área en general:

Se definen sectores normativos y se les asigna Número de Sector, Área de Actividad, Zona, Tratamiento, Norma Especifica sectores por Uso y Edificabilidad.



Se definen como Unidades de Gestión del Suelo UGS: Con sector normativo que contempla: Determinaciones de Proyecto, Norma para Predio Individual, Número de Sector, Área de actividad, Zona, Tratamiento, Norma Específica por desarrollar - si la hay -: Tipo de Plan Específico ( Implantación, Renovación, Maestro, de Manejo)

La propuesta de manejo normativo se determina a partir del estudio de las siguientes consideraciones:

- Asignación por normas generales y de determinaciones básicas inducidas para la conformación de calidades y estándares mínimos para las edificaciones según uso
- Del seguimiento a determinaciones del POT.
- De la asignación por Macroproyectos definidos como sectores normativos y ordenados en Unidades de Gestión de Suelo

## ARTICULO 21. AREAS DE ACTIVIDAD

### ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO Plano ZE-01

Los usos del suelo se definen mediante la delimitación de áreas de actividad, con un uso predominante para cada una de ellas, reconociéndose por medio de las características de homogeneidad de estas zonas (o definidas por la malla vial); a partir de estas asignaciones se definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo:

### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS Plano ZE-01

Se presentan aquí los resultados de las definiciones de los Tratamientos Urbanísticos; estas asignaciones dan respuesta a lo siguiente:

- Definen formas generales de actuación diferenciada según las características físicas y dinámicas de los sectores delimitados donde se aplican, como respuesta a las zonas homogéneas encontradas.
- Orientan las intervenciones que se pueden realizar en los distintos sectores, tanto sobre las áreas de espacio público como sobre las edificaciones.
- Dan respuestas normativas a las determinaciones definidas en los proyectos estructurantes diseñados.
- Fortalecen la dotación y conformación completa del área de Plan.
- Otorgan, por medio de modalidades, repuestas diferentes según las condiciones propias de área, con lo cual se posibilita la regulación y orientación de las situaciones que presenten.
- Fortalecen la propuesta de ordenamiento a partir de su asignación en sectores objeto del desarrollo de proyectos que los convierten en orientadores del proceso de la regularización de la zona.

### SECTORES NORMATIVOS Plano ZE-02

Los sectores normativos se organizan por sus características homogéneas que resultan de la confluencia de los Tratamientos y Áreas de Actividad (pertenecer a un Área de Actividad y ser reguladas por un tratamiento único).

En este estudio se determinan sectores normativos a partir de:

- Reconocimiento de áreas con carácter de homogeneidad existentes por el encuentro entre Área de Actividad y Tratamiento Urbanístico.
- La propuesta de estructura urbanística definida: Relación con sistemas, operaciones estructurantes y determinación de proyectos.
- Elementos del sistema ambiental.
- Morfología homogénea de la zona.
- Condiciones topográficas.
- Origen, grado de consolidación de los desarrollos y de sus construcciones.

La determinación de los sectores permite el otorgar repuestas normativas diferentes según las condiciones propias de cada área, con lo cual se posibilita la regulación y orientación de las situaciones presentes y se fortalece la propuesta de ordenamiento para al área de Plan Parcial y de Planeamiento.



### CUADRO SÍNTESIS SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	MULTIPLE	MULTIPLE COMERCIAL	DESARROLLO POR CONSTRUCCION
2	INSTITUCIONAL	MUNICIPAL CLASE II DE CULTO	DESARROLLO POR URBANIZACION
3	MULTIPLE	COMERCIAL, VIVIENDA, INSTITUCIONAL Y RECREATIVO	DESARROLLO POR URBANIZACION
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNI-BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	DESARROLLO POR URBANIZACION
5	COMERCIAL ACI-II-III	COMERCIO GRUPO II Y III	DESARROLLO POR URBANIZACION
6	INSTITUCIONAL RECREATIVO	CLASE I, II, III EDUCATIVO, RECREATIVO	DESARROLLO POR CONSTRUCCION
7	INSTITUCIONAL	CLASE 2Y 3, ADMINISTRATIVO, CULTURAL	DESARROLLO POR CONSTRUCCION
8	RESIDENCIAL Y RECREACIONAL	VIVIENDA UNI, BI, MULTIFAMILIAR RECREACIONAL MUNICIPAL	DESARROLLO POR CONSTRUCCION Y URBANIZACION
9	INSTITUCIONAL	ADMINISTRATIVOGRUPO II Y III	DESARROLLO POR URBANIZACION
10	RESIDENCIAL	UNI , BIFAMILIAR	DESARROLLO POR CONSTRUCCION/ACTUALIZACION
11	MULTIPLE	VIVIENDA Y COMERCIO GRUPO, INSTITUCIONAL, RECREACION	DESARROLLO POR URBANIZACION
12	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNI, BI, MULTIFAMILIAR	DESARROLLO POR URBANIZACION
13	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	DESARROLLO POR URBANIZACION
14	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	DESARROLLO POR CONSTRUCCION

### ETAPAS DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial se desarrollará en etapas independientes, y de secuencia libre, de acuerdo con las determinaciones asumidas en los Planes de Desarrollo que se adopten durante le periodo planteado para el desarrollo completo de Plan Parcial 2003, ajustándose en todo caso y al cronograma de actividades definido en el Cuadro Anexo: Temporalidades para el Desarrollo del Plan Parcial, el cual hace parte del presente estudio.

### NORMAS URBANÍSTICAS PARA USOS

#### ARTÍCULO 22. ÁREA DE ACTIVIDAD

Los usos del área de Plan Parcial y de Planeamiento se dividen en tres:

1. **Usos relativos al espacio público**, compuestos por la zona del sistema vial, recreativo y de servicios públicos.
2. **Usos según actividad permitida**, referente a las zonas residencial, comercial, de servicios, recreativa, industrial e institucional.



**3. Usos de protección ambiental,** en la zona de prevención contra fenómenos naturales.

Las Areas de Actividad son las definidas en el Plano U -14. AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO.

**ARTÍCULO 23. ASIGNACIÓN DE USOS**

Para la asignación de usos del Centro Urbano se divide en sectores normativos, para los cuales se establecen usos permitidos y complementarios.

**Parágrafo:** La asignación de usos se establece en el Cuadro ANEXO USOS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIOS, y en los Cuadros: SÍNTESIS SECTORES NORMATIVOS, PROYECTOS y CUADRO SÍNTESIS SECTORES NORMATIVOS, PROYECTOS y en el CUADRO DE PROYECTOS PUBLICOS Y TEMPORALIDADES DE EJECUCIÓN que hacen parte de este decreto.

**ARTÍCULO 24. REMISIÓN AL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Los aspectos no regulados en el presente decreto se sujetarán a lo establecido en el acuerdo 009 de 2000.

**NORMAS SOBRE USOS**

**ARTÍCULO 25. NORMAS PARA EL USO DOTACIONAL**

**Normas para equipamientos dotacionales existentes**

LOCALIZACIÓN	ESCALA	SITUACIÓN LEGAL	NORMA ESPECÍFICA
<b>a. En predios privados</b>	Regional y Municipal	Con licencia	- Permanencia: Deben mantener su uso.
		Sin licencia o cuando ésta cubra solo parte de sus edificaciones. (Nota 1)	- Adquieren la condición de permanencia mediante la aplicación de un Plan Especifico de Regularización según requisitos que establezca la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo. - Los dotacionales existentes, deben ser objeto de un Plan Especifico de Regularización en un plazo máximo de dos (2) años, contado a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.
	Local	Con o sin licencia (Nota 1)	- Índice de construcción máximo: 2.5. - En los demás aspectos se aplican las normas del sector donde se localicen.
<b>b. En cesiones públicas.</b>	Municipal y Local	Con o sin licencia	- Podrán acogerse a un reconocimiento del uso, ocupación y volumetría que adelante la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo y obtener licencias para adecuaciones, modificaciones y ampliaciones según reglamentación específica que se desarrolle a ese respecto.

Nota 1: Siempre y cuando estén permitidos en el correspondiente sector normativo.

**Normas para nuevos equipamientos dotacionales**

LOCALIZACIÓN	ESCALA	NORMA ESPECÍFICA
<b>a. En predios privados</b>	Regional y Municipal	Mediante Plan Especifico de Implantación.
	Local	? <b>En áreas residenciales:</b> Rigen los siguientes índices de ocupación y construcción: - índice de ocupación máximo: 0.60 - índice de construcción máximo: 2.5.



		En los demás aspectos se aplican las normas del sector donde se localicen. ? <b>En áreas diferentes de las residenciales:</b> Se aplican íntegramente las normas del sector donde se localicen.
<b>b. En cesiones públicas</b>	Local	Requieren dar cumplimiento a las disposiciones del POT: "Normas aplicables a cesiones públicas.

**Parágrafo 1.** Para los efectos del presente artículo se consideran equipamientos dotacionales permitidos los que presentan una o varias de las siguientes condiciones:

**NOTA.**

Están señalados expresamente como equipamientos dotacionales en el presente decreto.  
Están señalados en el Plano de Sectores Normativos y en las fichas de cada sector normativo.  
Desarrollan una actividad dotacional, de escala Regional, Municipal o Local en establecimientos localizados en predios destinados a tal fin en los planos aprobados de las urbanizaciones, incluidos los denominados institucionales vendibles.  
Están listados como principales o complementarios en las fichas de usos de cada sector, los cuales se rigen por las escalas y condiciones definidas en cada ficha.

**Parágrafo 2.** En todos los casos los equipamientos dotacionales deberán acatar las disposiciones de las entidades competentes que regulan las ramas de salud, educación, bienestar social, deportivo y recreativo y demás.

**Parágrafo 3.** Adicionalmente, se aplican a los usos dotacionales las siguientes normas e instrumentos de planeamiento del POT:

<b>NORMAS</b>	<b>INSTRUMENTOS</b>
- Sistema de Equipamientos: Artículos -.... POT	- Planes Específicos de Equipamientos y de Servicios Públicos.
- Parques Municipales y Regionales (Sistema de Espacio Público): Artículos -... POT	- Planes Maestros Específicos para Parques

**NORMAS SOBRE TRATAMIENTOS**

**ARTÍCULO 26. TRATAMIENTOS.**

Los tratamientos para el área de Plan Parcial y de Planeamiento, siguen las determinaciones del Acuerdo 009 de 2000 – POT y son las definidas en el Plano ZE-01 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS que hace parte integrante del presente decreto.

**ARTÍCULO 27. NORMAS GENERALES PARA EL AREA DE PLAN PARCIAL Y DE PLANEAMIENTO**

Estas normas son complementarias con las definidas en las Fichas de Lineamientos Normativos Reglamentarias, que hacen parte integrante del presente decreto.

**Definiciones.**

<b>a. Área total construida</b> (para efectos de la aplicación del Índice de Construcción).	Es la suma de las superficies de los pisos, excluyendo: azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, instalaciones mecánicas, puntos fijos y estacionamientos en sótanos, semisótanos y hasta en un piso como máximo.
<b>b. Edificabilidad</b>	Es la resultante de aplicar los índices de ocupación y de construcción establecidos en cada ficha normativa.
<b>c. Empate contra edificaciones colindantes.</b>	Adosamiento de las áreas que se proyectan construir con las edificaciones colindantes permanentes.



<b>d. Patio</b>	Espacio abierto de un predio, delimitado por sus fachadas internas o sus linderos, que garantiza iluminación y ventilación a una o varias unidades de vivienda.
<b>e. Predio regular</b>	Son los predios resultado de un proceso de subdivisión original, cuya forma es repetitiva y uniforme.
<b>f. Predio irregular</b>	Son los predios que no cumplen los requisitos señalados para el predio regular.
<b>g. Punto fijo</b>	Corresponde al módulo, conformado por la caja de ascensores, las escaleras y adicionalmente el hall de circulación, que no exceda en más de una vez el área de ascensores y escaleras en cada piso.
<b>h. Terreno plano</b>	Pendientes inferiores al 12 %)
<b>i. terreno inclinado</b>	Pendientes iguales o mayores al 12 %

#### Manejo de Alturas para todo tipo de terrenos.

a) En todos los puntos sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida en pisos habitables, y adicionalmente el semisótano

b) Las dimensiones de las alturas permitidas para pisos, semisótanos y sótanos son las siguientes:

- **Altura de Piso:** Máximo 2.80 metros, entre placas, medidos entre sus afinados superiores. Los niveles que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros. Altura libre entre placas, mínimo 2.20 metros,.
- **Altura del Semisótano:** Puede sobresalir 1.50 metros como máximo, respecto del nivel del terreno hasta el borde superior de la placa, dentro de los límites que determine cada ficha reglamentaria.
- **Altura de Sótano:** Puede sobresalir sobre el nivel del terreno 0.25 metros como máximo, en el paramento de construcción.

c) Cualquier nivel destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacionales e industriales se denomina habitable y se contabiliza como piso.

d) El piso que se destine a estacionamientos - con un mínimo de un 60% de su área -, y a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se denomina no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida. En terreno inclinado el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

e) La destinación del primer piso para estacionamientos excluye el antejardín y una franja de 1.50 metros de arborización posterior.

f) Todas las variaciones volumétricas (áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas, mezanines) hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizan como pisos en la altura reglamentaria de cada sector normativo.

#### Equipamiento comunal privado: Exigencia.

Los proyectos comerciales, o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 M2 de área construida, y los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, deberán prever, con destino a equipamiento comunal privado, como áreas mínimas las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

TIPO DE PROYECTOS	APLICACIÓN	PROPORCIÓN
<b>Vivienda</b>	Tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana	10 m2 por cada 80 m2 de construcción neta en vivienda.
<b>Usos diferentes de vivienda</b>	Todos los sectores	10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta.

#### Destinación.

	Porcentaje Mínimo
<b>1) Zonas verdes recreativas</b>	40 %
<b>2) Servicios comunales</b>	15 %
<b>3) Estacionamientos adicionales para visitantes</b>	Área restante, aplicable a los proyectos en que la suma de las anteriores destinaciones no alcance la totalidad del equipamiento exigido.



**Estacionamientos.**

<b>a. Exigencia</b>	Se determina en las fichas reglamentarias de los sectores normativos, de conformidad con el artículo ... del POT.	
<b>b. Situaciones especiales de aplicación de la exigencia de estacionamientos.</b>	Los proyectos que combinen usos de Servicios Empresariales y Personales de escala Regional, Municipal y Local en proporción no especificada, aplican la siguiente exigencia según el área vendible, que a continuación se transcribe:	
	ESCALAS	DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
	Regional: mayor a 6000 metros cuadrados.	A
	Municipal: mayor a 2000 y menor o igual a 6000 metros cuadrados.	Privados: 1 x 30 M2 Visitantes: 1 x 40 M2
	Local: mayor a 500 y menor o igual a 2000 metros cuadrados	
<b>c. Cancelación de estacionamientos.</b>	La autorización para la cancelación de estacionamientos al Fondo para el pago compensatorio de Estacionamientos, en una proporción no mayor al 30 % del total exigido entre privados y de visitantes, se establecerá por parte del Subsecretaría de Planeación y Urbanismo	

**Densidad.**

Se regula mediante la obligación para los proyectos de vivienda de generar unidades con un área mínima equivalente a multiplicar el número de alcobas por 45 m<sup>2</sup>.

**Patios y aislamientos colindantes.**

- a. El lado mínimo de los patios se regula de la siguiente manera:
  - ? Entre diferentes unidades de vivienda esta dimensión es la equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros.
  - ? En una misma vivienda su dimensión es 3.00 metros.
- b. Los empates, autorizados por la norma, se regulan por la dimensión del aislamiento del predio colindante.

**Manejo de los elementos relacionados con el espacio público.**

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	VIABILIDAD	CONDICIONES
<b>a. Antejardín. Retroceso contra zonas verdes. (Nota 1)</b>	Su exigencia y dimensiones se definen en la ficha de cada sector.		
<b>b. Cerramiento de antejardín.</b>	Áreas de comercio y servicios.	No se permite	
	Áreas residenciales	Se define en la ficha de cada sector.	Se rige por el diseño específico de espacio público existente o adoptado con posterioridad y las siguientes especificaciones: - 1.20 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un zócalo hasta 0.40 metros.
	En las demás áreas de actividad.		Se rige por el diseño específico de espacio público existente o adoptado con posterioridad y las siguientes especificaciones: - 1.40 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un zócalo hasta 0.60 metros.
<b>c. Sótano</b>	Todos los sectores	Se permite.	- Retrocesos en predios con antejardín reglamentario: 1.50 metros mínimo respecto



			de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior. - Retroceso en predios sin antejardín reglamentario: 1.50 metros mínimo respecto de su lindero posterior.	
<b>d. Semisótano</b>	Áreas de comercio y servicios.	Se permite.		
	En las demás áreas de actividad.	Se define en la ficha de cada sector.	- No deben interferir los diseños específicos de espacio público definidos por la Administración Municipal. - Sus retrocesos se definen en la ficha de cada sector.	
<b>e. Rampas y escaleras.</b>	1) En terreno plano	- No se permiten en el área del antejardín. - En los subsectores sin antejardín reglamentario, el inicio de las rampas debe retrocederse un metro como mínimo respecto del paramento de construcción.		
	2) En terreno inclinado	- Las diferencias de nivel existentes entre el andén y el nivel de acceso de las edificaciones podrán ser tratadas dentro del área del antejardín.		
<b>f. Voladizo</b>	Todos los sectores	Se define en la ficha de cada sector.	Sobre el antejardín	- Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros - Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros - Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-1, V-2 y V-3.: 1.50 metros (Nota 2)
			En predios sin antejardín reglamentario o sobre retrocesos contra parques:	0.60 metros.

Nota 1: Los retrocesos, o aislamientos contra zonas verdes o parques, deben mantenerse según las dimensiones que se señalen en los planos urbanísticos originales.

Nota 2: Estas dimensiones aplican también para las edificaciones paramentadas contra las franjas de Control Ambiental siempre y cuando la ficha reglamentaria permita voladizo.

**Parágrafo:** El nivel del andén se debe mantener continuo y sin depresiones, distintos de las rampas tipo pompeyanas de acceso y salida, debiendo permanecer igual a lo largo del frente del predio. Se debe garantizar el acceso y circulación de personas con limitaciones físicas.

## NORMAS DE EDIFICABILIDAD

### ARTÍCULO 28. SUBDIVISIÓN PREDIAL PARA USO RESIDENCIAL

La división predial para Vivienda, podrá hacerse por el sistema de loteo individual y/o por el sistema de agrupaciones, los cuales deben tener las siguientes características:

**Sistema de loteo individual:** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para tratamiento de desarrollo por loteo, o desarrollo de vivienda campestre individual.

**Sistema de agrupación.** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada, que pueden tener diversas formas de propiedad común, tales como la propiedad



horizontal o copropiedad. El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con tratamiento de desarrollo por urbanización con régimen de propiedad horizontal.

**Parágrafo 1.** Las áreas mínimas de subdivisión predial se establecen para los tres sectores normativos en los cuadros de edificabilidad anexos.

**Edificabilidad.**

**a. Aislamientos.** El área del Plan Parcial y su área de planeamiento presenta las siguientes tipologías edificatorias: aislada y continua, según lo determina cada ficha reglamentaria.

ELEMENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA	CONDICIONES
<b>1) Aislamientos Laterales</b> (Nota 1)	En sectores de tipología aislada	Se exigen a partir del nivel de la placa superior del primer piso, o a partir del nivel de empate estricto con las edificaciones colindantes permanentes. (Nota 2)	Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate, según sea el caso, así: (Nota 3) De 1 a 3 pisos      3.00 metros
<b>2) Aislamiento posterior.</b> (Nota 1)	En todos los sectores	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano y debe mantenerse en todo el plano de fachada posterior. Dentro de esta área se conformará, al fondo del predio, una franja de 1.50 metros, para vegetación y arborización.	El aislamiento se rige por la altura que alcance la edificación, así: (Nota 3) DE 1 A 3 pisos      3.00 metros DE 4 pisos      4.00 metros DE 5 A 6 pisos      5.00 metros DE 7 A 8 pisos      6.00 metros

Nota 1: Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.

Nota 2: En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.

Nota 3: El piso no habitable, definido en el numeral 2, literal d, del presente artículo no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de aislamientos y patios.

Nota 4: Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento se asume una altura de 3.00 metros por piso

**b. Adosamiento y pareamiento de edificaciones en tipología aislada:**

En los sectores de tipología aislada los predios con frente menor a 15.00 metros, podrán adosar la edificación por un costado, manteniendo el aislamiento en el otro costado, de conformidad con las resoluciones de adosamiento y pareamiento que expida la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo con posterioridad a la presente reglamentación.

En su defecto, la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo definirá mediante resolución, los adosamientos y pareamientos por sectores, o manzanas.

**c. Situaciones especiales de aplicación de aislamientos posteriores.**

SITUACION	LOCALIZACION	APLICACION
-----------	--------------	------------



1) En lotes esquineros	- En tipología continua.	- El aislamiento posterior se permite como patio, ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento reglamentario.
	- En tipología aislada.	El aislamiento posterior se considera un aislamiento lateral y se rige por sus disposiciones.
2) En predios irregulares o pertenecientes a manzanas de forma irregular.	- En sectores o subsectores de tipología continua o aislada.	- La obligación de prever aislamientos posteriores se cumple mediante empates contra los aislamientos o patios de las edificaciones permanentes colindantes.

**Parágrafo 1.** Para la aplicación de las normas que regulan los empates volumétricos, se tendrá en cuenta la definición de edificación permanente y las siguientes condiciones:

DEFINICIÓN	CONDICIONES
Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores, siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones y cumpla los requisitos señalados en cada caso:	1. Las edificaciones comprendidas por el tratamiento de conservación.
	2. Las edificaciones con alturas de dos o de tres pisos, en zonas donde éstas sean las máximas alturas permitidas.
	3. Las edificaciones de 4 o más pisos.
	4. Las edificaciones correspondientes a conjuntos, agrupaciones o viviendas en serie.

**Parágrafo 2.** Las normas contenidas en el presente artículo solo pueden aplicarse para el tratamiento de Conservación, en los casos expresamente definidos por dicho tratamiento.

#### ARTÍCULO 29. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO, EXIGENCIA

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, o comerciales, servicios empresariales o dotacionales con más de 800 m<sup>2</sup>, que compartan áreas comunes, salvo los proyectos con uso dotacional educativo, se deben prever con destino a equipamiento comunal privado las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
1) Vivienda	Para las primeras 5 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 3 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda. Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 5 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
2) Usos diferentes de vivienda	10m <sup>2</sup> por cada 120 m <sup>2</sup> de área construida.

#### ARTÍCULO 30. NORMAS DE ENGLOBE Y SUBDIVISIÓN.

##### Englobes.

Para efectos urbanísticos, el englobe de predios con normas diferentes no alterará el régimen normativo vigente para cada uno de ellos antes del englobe, salvo en las siguientes situaciones:

MANEJO DE AISLAMIENTOS	FRENTE DE LOTES	
	Antes de englobe	Predio englobado
- Se suprimen los aislamientos entre los lotes englobados, con excepción de los englobes de lotes medianeros opuestos,	El frente de lote es la menor dimensión que presenta un predio sobre cualquiera de las vías o	El nuevo frente del predio englobado resulta de la suma



cuyos aislamientos posteriores deben mantenerse. (Nota 1) - Los aislamientos del predio englobado se deben mantener contra las áreas aisladas de los predios colindantes. - En los englobes que involucren predios esquineros se podrán eliminar los aislamientos entre los lotes englobados y empatar contra aislamientos colindantes, cumpliendo la disposición anterior.	espacio público que lo delimitan.	de los frentes anteriores al englobe ubicados sobre la vía que le da derecho a una edificabilidad superior, siempre y cuando estén comprendidos por el mismo subsector.
Nota 1: Los proyectos que se desarrollen en lotes medianeros opuestos podrán plantear una conexión aérea con un ancho máximo de 1.50 metros y una comunicación al nivel del primer piso, sin sobrepasar 2.20 metros de ancho.		

#### Subdivisiones.

En sectores de tipología continua, la ficha reglamentaria señala los lugares en los que se permite la subdivisión de predios, así como las dimensiones mínimas para frente y área de los lotes producto de subdivisión. En ningún caso se permiten subdivisiones en sectores de tipología aislada.

### ARTÍCULO 31. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA.

Las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño y sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como los predios que concluyan las obras de urbanismo y efectúen las cesiones obligatorias y gratuitas, mantienen sus condiciones originales, en los aspectos relativos a usos y / o volumetría, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, y voladizos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por lo definido en la correspondiente ficha normativa.

**Parágrafo 1.** Se entiende por normas originales las reglamentaciones específicas con fundamento en las cuales se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto, vigentes a la fecha de publicación del presente decreto, incluidas las modificaciones de las mismas.

**Parágrafo 2.** En los sectores regulados por el tratamiento de Consolidación urbanística, cuando por efecto de la aplicación de normas anteriores se presenten en las edificaciones de una manzana diferentes alturas, en los predios por desarrollar o en las ampliaciones que se planteen se podrá equiparar la altura con la mayor de las colindantes laterales, siempre y cuando no supere en dos pisos, la predominante de la manzana.

### ARTÍCULO 32. NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN, EN PREDIOS DE DESARROLLO INDIVIDUAL

Los predios de valor histórico y arquitectónico definidos en el POT están cobijados por el Tratamiento de conservación.

#### Englobes y subdivisiones.

**Englobe:** Al englobar predios, cada uno mantiene su normativa específica; Se permiten englobes con predios con valor arquitectónico.

**Subdivisión:** La subdivisión de las edificaciones del sector se permite solamente bajo el régimen de propiedad horizontal.

#### Equipamiento comunal privado.

**Exigencia:** Los predios con valor arquitectónico, se exigen de cumplir con el equipamiento comunal privado en proyectos de vivienda.

Edificabilidad.



a. Exigencia de estacionamientos	Los predios con valor arquitectónico, se eximen de cumplir la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original, no obstante, para la aprobación de proyectos que impliquen el cambio de uso de la edificación, la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo tendrá en cuenta el impacto que éste pueda generar en el espacio público, caso en el cual exigirá el cumplimiento de la cuota de estacionamientos en un predio diferente.
b. Patios	Los patios interiores que se planteen, deben tener como lado mínimo las siguientes dimensiones: 1 a 3 pisos 3.00 Mts. 4 a 6 pisos 4.00 Mts. 7 pisos en adelante 5.00 Mts.
d. Altura	En predios esquineros en los cuales cada frente permite una altura diferente, se podrá aplicar la mayor entre ellas.

#### Elementos relacionados con el espacio público.

a. Antejardines	El antejardín no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las áreas requeridas para el acceso peatonal y el acceso a estacionamientos y específicamente en los casos establecidos por la ficha normativa. No se permiten estacionamientos en antejardín. En ningún caso puede ser cubierto.
b. Cerramiento	El cerramiento en antejardín debe mantener como zócalo el muro de antepecho de cerramiento tipológico del sector, a partir del cual se pueden disponer elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con 1.60 metros de altura máxima total del cerramiento, a excepción de los casos específicamente establecidos en la ficha normativa.
c. Sótanos	El sótano debe aislarse 5 metros mínimo del paramento de construcción de la edificación con valor arquitectónico. No se permite en predios con valor arquitectónico.
d. Semisótano	No se permite.
e. Rampas y escaleras	Es lo establecido sobre la materia en el artículo ... del presente Decreto.
f. Fachadas	Se prohíbe el uso de vidrio espejo, fachaleta y demás enchape, el acabado debe ser el original de la edificación.
g. Empates	Las obras que se desarrollen en predios que linden por uno o por sus dos costados con predios con valor arquitectónico, deben plantear estricto empate de paramento en antejardín y en el paramento posterior, en dimensión no menor a 3,50 metros.
h. Culatas	En ningún caso se pueden generar culatas contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo .... del presente decreto. En caso en que existan deben tratarse con el mismo acabado de la fachada.
i. Retroceso lateral	En caso de presencia de aislamiento lateral en la edificación con valor arquitectónico, en el predio lindante se debe plantear retroceso lateral con una dimensión de 3,50 metros a lo largo del lindero aislado.

#### Aislamientos laterales y posterior

	Altura	Lateral (metros)	Posterior (metros)
Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura permitida a desarrollar:	1 a 3 pisos: 4 a 5 pisos 6 a 7 pisos	3.50 4.00 5.00	4.00 5.00 6.00

El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno. En predios esquineros el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado no menor a la dimensión mínima establecida en éste numeral.



## CAPITULO V.

### MECANISMOS, INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN

#### ARTÍCULO 33. APLICACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 009 de 2000, son zonas con efecto plusvalía en el área del Plan Parcial y de su área de planeamiento las siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
1. Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable:	1 ....
2. Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad: (Nota 1)	1...
Nota 1. TODAS LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA SON SUJETAS A PLUSVALÍA	

#### LICENCIAS

#### ARTÍCULO 34. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada unidad de gestión deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área correspondiente a la unidad. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará la unidad.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollara la unidad de gestión se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa.

En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanismo de la correspondiente unidad de gestión, se determinará el tramo de vía que se ejecutará en cada etapa constructiva, garantizando la accesibilidad de cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la unidad de gestión.

Cada etapa podrá obtener una licencia de construcción independiente, de conformidad con el decreto 1052 de 1998.

Previamente a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberán haber cedido por escritura pública los suelos que le corresponde por obligaciones urbanísticas en vías y áreas de cesión para equipamientos y espacio público a la etapa.

En la licencia de construcción se definirá el momento en que se entregarán las obras de construcción de vías y peatonales públicos, la adecuación de suelos a ceder y los metros construidos en equipamientos obligatorios. Estas obras se deberán entregar durante la vigencia de la correspondiente licencia de construcción, antes de terminar la construcción de edificaciones de la etapa y de todas maneras antes del recibo de edificaciones de la etapa. La determinación del momento deberá aprobarse previamente por el la oficina de Planeación del Municipio de Sopó

Las áreas a ceder deberán cumplir además de las disposiciones previstas en este decreto, con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 62 de 1999 y demás normas concordantes y complementarias que no les sean contrarias.

Previa obtención de la licencia de urbanismo, cada unidad de gestión deberá realizar los estudios geotécnicos de detalle necesarios, que involucren el análisis geológico, geomorfológico y los estudios hidrológicos de los predios que componen la unidad de gestión y su área de influencia inmediata, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público, de



conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 1052 de 1.998. También se deberán realizar los estudios señalados en el numeral 1 del artículo 24º, en los sectores allí señalados.

**Parágrafo:** Previo a la ejecución de las obras se deberá cumplir con los estudios y adelantar los trámites señalados en el artículo 22º.

#### **ARTÍCULO 35. AUTORIZACIONES AMBIENTALES.**

Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planeamiento y de Plan Parcial, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental las autorizaciones que las normas señalen.

Previo a la construcción de las vías estructurantes se deberá obtener la Licencia Ambiental expedida por la autoridad ambiental para toda la red vial estructurante en el área de expansión. Igualmente para la construcción de las redes matrices y secundarias de acueducto y alcantarillado, se obtendrán con anterioridad los permisos ambientales respectivos.

### **CAPÍTULO VI**

#### **DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS**

#### **ARTÍCULO 36. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA ZONAS VERDES Y TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS:**

La localización de las zonas verdes y terrenos para equipamientos a ceder, su área y características se harán de conformidad con los planos "Estructura Urbanística Pública" y "Áreas de Reserva para conformación de Estructura Urbanística Pública" plano ZE-01 que se protocoliza con el presente decreto.

En el cuadro.. siguiente se establece el área a ceder para equipamientos y ambiental por unidad de gestión:

#### **ARTÍCULO 37. OBLIGACIONES A PAGAR EN OTRAS UNIDADES DE GESTIÓN.**

De conformidad con el reparto de cargas y beneficios establecido en el presente decreto, en las Unidades de gestión de Suelos, las cargas reales que les corresponden sobrepasan las cargas localizadas al interior de la misma unidad y deberán ser cumplidas en otra unidad de gestión, para lo cual se podrán utilizar las alternativas previstas en este decreto.

#### **ARTÍCULO 38. COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS**

Previo concepto de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, los suelos de cesión para equipamientos pueden ser destinados a equipamientos de uso privado siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

Que el equipamiento de uso privado se destine a los usos definidos para el Plan Parcial.

Que se compense el área correspondiente a equipamiento con la cesión en los suelos señalados como Parques Lineales Opcionales de Canje.

La compensación se hará por suelos cuyo valor comercial total sea igual al valor de los suelos objeto de canje, de acuerdo con los avalúos que adelante la Subsecretaría de Gestión Municipal.



#### **ARTÍCULO 39. OBLIGACIONES EN CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.**

Se debe construir un metro cuadrado (m<sup>2</sup>) por vivienda en desarrollos residenciales y el 1% del área total construida en otros usos.

Los equipamientos que se van a construir como parte de la obligación se destinarán preferiblemente a los usos educativos, de recreación y deportes. Otras destinaciones de equipamientos señaladas se podrán realizar en cumplimiento de la obligación de equipamientos, previa aprobación de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo.

#### **ARTÍCULO 40. APROBACIÓN DE CESIONES.**

La Subsecretaría de Planeación y Urbanismo definirá la destinación, localización y porción de los suelos y construcción de equipamientos que deben realizar los urbanizadores en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, teniendo en cuenta los criterios definidos en este Decreto y de acuerdo con los requerimientos de la población que se vaya asentando en el área del proyecto.

#### **ARTÍCULO 41. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL.**

Para efectos de la aplicación de los índices de construcción, ocupación y obligaciones urbanísticas, no se contabiliza en el área bruta del plan parcial el área de asentamiento de mejoramiento integral consolidada.

#### **ARTÍCULO 42. OBLIGACIONES VIALES.**

Para el cumplimiento de las obligaciones respecto al sistema vial deberán tenerse en cuenta las normas contenidas en el Acuerdo 009 de 2000 - POT y normas complementarias, además de las siguientes:

- ° Para el sistema vial primario, se deberán ceder al Municipio por escritura pública las fajas requeridas para su futura construcción.
- ° Las vías que constituyen el sistema vial secundario, se deberán construir y ceder al Municipio
- ° Las vías locales y de servicio serán ejecutadas por los constructores.
- ° Los predios a desarrollar deberán garantizar su vinculación a la malla urbana.

#### **ARTÍCULO 43. OBLIGACIONES FRENTE AL APORTE Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Será obligación de cada urbanizador garantizar la prestación de los servicios públicos básicos, de acuerdo con las especificaciones que le defina la Empresa de Servicios Públicos EMSERSOPO o quien haga sus veces.

### **CAPÍTULO VII**

#### **GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL**

#### **ARTÍCULO 44. ESTRATEGIAS GENERALES DE GESTIÓN.**

Para llevar a cabo la ejecución del Plan Parcial se proponen como estrategias de gestión las siguientes:

La Secretaría de Gestión Integral del Municipio de Sopó asumirá el liderazgo en la convocatoria de los diferentes actores que intervienen en el proceso de desarrollo de los proyectos, de forma que se generen los espacios de participación y concertación de los aspectos comunes al desarrollo de las diferentes unidades.



La Administración Municipal promoverá asociaciones entre el sector público y el privado y asociaciones entre propietarios y urbanizadores.

Se canalizarán subsidios de vivienda, orientados a grupos familiares con ingresos mensuales inferiores a dos salarios mínimos.

La Administración Municipal continuará con los procesos de regularización y legalización urbanística que posibiliten la adecuada vinculación de los asentamientos al área objeto del Plan Parcial.

EMSERSOPO se vinculará al desarrollo de los asentamientos localizados en Las áreas de Planeamiento y de Plan Parcial en la prestación de los servicios públicos facilitando sistemas de financiación adecuados a las condiciones de la población para el pago de las infraestructuras.

Se establecerá una coordinación interinstitucional que busque canalizar acciones y recursos del Estado en sus distintos entes, evitar duplicidad en sus proyectos y fortalecer el compromiso y responsabilidad que las distintas instituciones tienen frente al manejo ambiental.

La Administración Municipal promoverá la participación comunitaria y la concertación de estrategias de promoción y divulgación del Plan Parcial en todos sus componentes, dándole prevalencia al manejo ambiental.

#### **ARTÍCULO 45. UNIDADES DE GESTIÓN DE SUELOS COMO UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

Las Unidades de Gestión de Suelos UGS son unidades de actuación urbanística en los términos de la Ley 388 de 1999, artículos 39 y siguientes.

Las unidades de gestión no se constituirán en el área de la zona de expansión urbana debido a la no existencia de necesidades prioritarias de en el desarrollo de algún proyecto específico.

#### **ARTÍCULO 46. EXPROPIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.**

Para la ejecución del Plan Parcial, la Administración Municipal y las entidades descritas en el artículo 59º de la Ley 388 de 1997, podrán adquirir los inmuebles necesarios siguiendo los trámites previstos en la Ley para la enajenación voluntaria o expropiación.

#### **ARTÍCULO 47. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS E INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Con el fin de garantizar la gestión adecuada del suelo de expansión que se planifica, además de los convenios de colaboración existentes entre la administración municipal y los gremios de la construcción, los propietarios de las unidades de gestión podrán conformar asociaciones, sociedades u otras formas asociativas permitidas por la Ley, que se encarguen de promover o gestionar el desarrollo de su unidad de gestión.(si fuere el caso)

#### **Mecanismos de gestión para implementar en el corto y mediano plazo procesos de concertación con entidades y asociaciones públicas y privadas**

Las legislaciones vigentes sobre desarrollo territorial (Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios), establecen la posibilidad de ejecutar las actuaciones urbanísticas de urbanización y de construcción, mediante la instrumentación de Unidades de Gestión de Suelos. Estas Unidades tienen como objetivo principal promover el uso racional del suelo y facilitar la dotación de los terrenos con cargo a los propietarios de los inmuebles.

Esta nueva modalidad de gestión del suelo, contribuirá a que el Municipio de Sopó pueda reorientar los procesos de concertación para la incorporación de nuevas áreas urbanas, permitiendo obtener más eficacia, claridad en las reglas del juego y rapidez en la definición y ejecución de las operaciones urbanísticas.



Esta reorientación debe enmarcarse dentro de una estrategia institucional, enfocada principalmente en los siguientes aspectos:

- ? La promoción de la Instrumentación de Planes Parciales y Unidades de Gestión del Suelo

Por medio de los Planes Parciales se determinan las provisiones relacionadas con las definiciones de trazado y las características de espacio público, obteniendo como producto un proyecto urbanístico que define las actuaciones y operaciones urbanas requeridas. Por medio de las Unidades de Gestión del Suelo se asegura el reparto equitativo de las cargas y beneficios, adquiriendo una instrumentación jurídica, económica y financiera que asegura la viabilidad para la ejecución de dichos proyectos e intervenciones urbanas.

- ? La aplicación de los mecanismos de gestión financiera de participación en plusvalía por ejecución de obra pública y adecuación de tarifas de servicios públicos para la recuperación de los costos de las redes matrices de acueducto y alcantarillado que permitan asegurar el reparto de cargas y beneficios para la totalidad de los propietarios que se beneficiarán con la ejecución de dichas obras. La aplicación de estos mecanismos permitirá agilizar los procesos de ejecución de las Unidades de Gestión del Suelo, pues estos costos no tendrían que ser sufragados exclusivamente por los partícipes dentro de la Unidad, como sucede en la actualidad con las concertaciones con la EAAB, convirtiéndose en la razón fundamental del estancamiento de los procesos de concertación, pues las infraestructuras de dichas redes maestras, por lo general implican la ejecución de obras que benefician a sectores más amplios que los que se pretenden incorporar.
- ? El empleo de los instrumentos de intervención en el mercado del suelo (enajenación voluntaria, expropiación judicial y expropiación por vía administrativa), para la adquisición de los inmuebles de propietarios renuentes dentro de una Unidad de Gestión del Suelo, lo que permitirá delimitar dichas Unidades con criterios de racionalización del suelo y de incorporación al desarrollo urbano, de entidades urbanas con los equipamientos requeridos acordes con la población que se asentará, asegurando la disposición de las tierras.

#### **ARTICULO 48. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN:**

##### **Instrumentos de intervención en el mercado del suelo:**

- ? Enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa para la adquisición de predios de propietarios renuentes dentro de las Unidades de Actuación Urbanística.
- ? Derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles para la construcción de equipamientos comunitarios, vías, espacio público, y espacios verdes recreativos.

##### **Instrumentos de Gestión Asociada:**

- ? Reajuste de Tierras, cuando en una Unidad de Actuación se presente una estructura de predios de muy pequeña escala que no permiten la realización de un diseño urbano apropiado, la previsión de espacios públicos adecuados ni un reparto equitativo de las cargas y beneficios urbanísticos.
- ? Cooperación entre partícipes, cuando no se requiera modificar la estructura predial, para la realización de los diseños urbanos o para efectuar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios urbanísticos.
- ? Fiducia Mercantil, para que una Entidad Estatal, pueda asociarse con particulares para la promoción y la ejecución de los diferentes proyectos

##### **Instrumentos Financieros:**

- ? Pagarés de Reforma Urbana, para cancelar la compra de predios para construcción de obras de equipamientos comunitarios o para proyectos de vivienda de interés social y espacios verdes recreativos.
- ? Contribución por valorización para la ejecución de las obras del Plan Vial Arterial y del Sistema de Transporte masivo.
- ? Participación en plusvalías por obra pública para recuperar las inversiones de las ejecuciones de obras maestras de servicios públicos, en especial las de acueducto y alcantarillado y adquisición y mejoramiento de espacios públicos y para la inversión de los recaudos en la construcción de parques y de equipamientos.
- ? Multas por infracciones urbanísticas, cuyo producto se podrá destinar para la reubicación de asentamientos.
- ? Pago en dinero correspondiente al 3% de las cesiones verdes obligatorias para las Areas con Tratamientos de Desarrollo, de Renovación Urbana y de Consolidación urbanística. Estos dineros deberán ser pagados a la



Entidad Gestora y, para el cálculo del valor del metro cuadrado de terreno, éste será el equivalente al aprovechamiento urbanístico promedio definido para los desarrollos urbanísticos aledaños.

- ? Recursos provenientes de títulos de derechos de adicionales de construcción y desarrollo, y de fondos de compensación obtenidos por transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

#### **ARTÍCULO 49. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 388 de 1.997, el Municipio de Sopó, a través de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos y las Secretarías y entidades que tienen a cargo el desarrollo de obras de infraestructura vial, de transporte y construcción de equipamientos públicos, promoverá la canalización de recursos para dotar al polígono de las obras requeridas y la implementación de sistemas de financiación para la dotación de las unidades de gestión y proyectos constructivos de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, necesarias para su funcionamiento.

La inversión pública debe ser priorizada teniendo en cuenta lo establecido en la ley 388 de 1997, en función de los siguientes componentes primarios del plan parcial:

- ? Sistemas Primarios de Servicios Públicos.
- ? Ejecución de vías del plan vial primario y principalmente las estructurantes de transporte masivo.
- ? Adquisición de suelos destinados a la construcción pública y privada de equipamientos comunitarios.
- ? Formas de subsidio de la vivienda de interés social en forma directa o a través de la ejecución de obras de urbanismo, espacios públicos o equipamientos.
- ? La Administración diseñará los espacios públicos, los equipamientos y los parques ambientales que serán objeto de cesión, con el fin de unificar las características de construcción y facilitar el proceso de ejecución de los mismos. Acorde con estos diseños y bajo la orientación de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo del Municipio de Sopó, los urbanizadores cederán los suelos y las áreas construidas obligatorias.

#### **ARTÍCULO 50. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.**

De considerarlo necesario, la Administración Municipal, podrá utilizar el cobro de valorización y demás instrumentos establecidos en la Ley 9 de 1989, 388 de 1997 y otras normas que los consagren.

#### **ARTÍCULO 51. INCORPORACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN AL SUELO URBANO.**

De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, el Acuerdo Municipal 009 de 2000 y normas complementarias, los suelos de expansión y desarrollo se incorporarán progresivamente al suelo urbano una vez hayan sido urbanizados, esto es, a medida que se vayan desarrollando cada una de las etapas o sectores normativos, de acuerdo con lo definido en este decreto.

**Parágrafo:** Cada vez que se vaya incorporando una Unidad de Gestión al suelo urbano, La Administración Municipal deberá comunicarlo a las autoridades ambientales.

### **TEMPORALIDADES**

#### **ARTÍCULO 52. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.**

El escenario aproximado de ejecución, es el definido en el Cuadro: PROYECTOS PUBLICOS Y TEMPORALIDADES DE EJECUCION

#### **ARTÍCULO 53. CARTOGRAFIA OFICIAL:**



Los siguientes planos se protocolizan con el presente decreto:

#### DIAGNOSTICO

- D-01 DELIMITACION Y CATASTRO
  - D-02 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES
  - D-03 ASPECTOS AMBIENTALES
- #### PLAN PARCIAL PROPUESTA DE ORDENAMIENTO

- ZE-01 USOS TRATAMIENTOS ESTRUCTURA PUBLICA
- ZE-02 SECTORES NORMATIVOS
- ZE-03 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- ZE-04 MODELO SIMULACIÓN URBANÍSTICA
- ZE-05 RESERVAS DE SUELO PARA CONFORMACIÓN DE ESTRUCTURA PUBLICA
- ZE-06. PROYECTOS

#### ARTICULO 54 CUADROS ANEXOS

Se adoptan como oficiales para la determinación normativa de las Áreas del Plan Parcial y de Planeamiento, no desarrolladas como Fichas Normativas Reglamentarias, las contenidas en los Cuadros Anexos, que hacen parte integrante del Presente Decreto

### CAPITULO VIII.

#### DISPOSICIONES VARIAS.

#### ARTÍCULO 55. OBRAS NUEVAS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.

Las edificaciones amparadas por licencias expedidas con anterioridad a las normas específicas adoptadas por el presente decreto, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias, o podrán acogerse a las disposiciones del presente decreto mediante una nueva licencia. A partir de la entrada en vigencia del presente decreto las intervenciones quedan sujetas a las siguientes condiciones:

TIPO DE INTERVENCIÓN	CONDICIONES.
1. <b>Obra Nueva.</b>	Las obras nuevas se rigen íntegramente por las disposiciones del POT y las del presente decreto.
2. <b>Modificación.</b>	Las modificaciones deben adelantarse dentro de los parámetros y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Cuando implique incremento en el número de unidades de cualquier uso cobijado por licencias anteriores, el área modificada se rige por las normas de usos del suelo, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuestas por el POT y el presente decreto.
3. <b>Adecuación.</b>	Las adecuaciones deben adelantarse dentro de los parámetros y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Se rigen por la norma de usos, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuestos por el POT y el presente decreto.
4. <b>Ampliación.</b>	El área ampliada se rige por las normas del POT y las del presente decreto, en lo referente a los usos del suelo, a la cuota de estacionamientos, a las áreas de equipamiento comunal privado, a las dimensiones de los aislamientos, a los elementos relacionados con el espacio público y condiciones de paramentación y queda sujeta al índice de construcción del correspondiente sector normativo, aplicado a la totalidad de la edificación.
5. <b>Reconocimiento.</b>	De conformidad con lo dispuesto en el Art. 1 del Decreto Nacional 1379 de 2002, las normas, para los reconocimientos en el área de este Plan Parcial, son las del presente



decreto.
----------

**Parágrafo 1.** Para uso de vivienda, rigen, en todos los casos, las condiciones de habitabilidad señaladas en el presente decreto.

**Parágrafo 2.** Para el cálculo de los cupos de estacionamientos y de equipamiento comunal privado, las intervenciones de modificación, adecuación y ampliación, podrán acogerse a un cálculo global según normas del presente decreto, en el cual se incluyan el total de estacionamientos y equipamientos existentes en el inmueble o inmuebles objeto de licencia.

#### **ARTÍCULO 56. ETAPAS DEL PLAN PARCIAL**

El Plan Parcial se desarrollará en etapas independientes, y de secuencia libre, de acuerdo con las determinaciones asumidas en los Planes de Desarrollo que se adopten durante el periodo planteado para el desarrollo completo de Plan Parcial 2003, ajustándose en todo caso y al cronograma de actividades definido en el Cuadro Anexo: Temporalidades para el Desarrollo del Plan Parcial, el cual hace parte del presente Decreto

#### **ARTÍCULO 57. REMISIÓN A OTRAS NORMAS**

En los aspectos que no se han reglamentado expresamente en el presente Decreto, se aplicarán las normas contenidas en el plan Básico de Ordenamiento territorial y las que lo modifiquen o complementen.

#### **ARTÍCULO 58. OTRAS DISPOSICIONES**

Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción.

#### **ARTÍCULO 59. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS**

El presente decreto rige a partir de la fecha y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE** Dado en Sopó Cundinamarca, a los

**LUIS ENRIQUE ACOSTA GANTIVA**  
Alcalde Municipal