

## **DECRETO No.**

**( 080 )**

### **“POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LOS ACUERDOS 009 DE 2000 Y 012 DE 2007”**

El Alcalde Municipal de Sopó, en ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por el artículo 167 del Acuerdo 012 de 2007 y...

#### **CONSIDERANDO:**

Que el Concejo Municipal de Sopó, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997, adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopó, mediante el Acuerdo 009 de 2000.

Que conforme a las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 932 de 2002 y el Decreto Nacional 4002 de 2004, el Alcalde Municipal de Sopó realizó la revisión al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y que dicha Revisión fue adoptada, luego de haber sido aprobada en sus debates reglamentarios, por el Concejo Municipal de Sopó, mediante el Acuerdo 012 de 2007.

Que el artículo 167 del Acuerdo 012 de 2007, faculta al Alcalde Municipal para compilar en un solo cuerpo las normas vigentes del Acuerdo 009 de 2000 y la revisión adoptada mediante el Acuerdo 012 de 2007, con el fin de garantizar los principios de simplicidad y transparencia establecidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997.

Que en mérito a lo anteriormente expuesto,

#### **DECRETA:**

**Artículo 1.** Este decreto compila las normas de los Acuerdos Municipales 009 de 2000 y 012 de 2007, que conforman el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopó. Para efectos metodológicos, al final de cada artículo se indican las fuentes de las normas municipales compiladas. El texto de la compilación adoptada mediante el presente decreto señala lo siguiente:

#### **TÍTULO I**

#### **HACIA LA CONSOLIDACIÓN DEL MODELO DE ORDENAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SOPÓ**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **OBJETIVOS PARA CONSOLIDAR EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ**

**Artículo 2.** El concepto de ordenación del territorio y el Plan de Ordenamiento Territorial (Artículo 1 del Acuerdo 009 de 2000)

El ordenamiento del territorio es la organización espacial de los usos de la tierra y de las actividades económicas correspondientes, con miras a lograr el aprovechamiento sostenible del suelo y sus recursos conexos y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. En este sentido, el ordenamiento territorial constituye la dimensión espacial de la planificación económica y social.

El Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopó, en adelante POT, es el instrumento legal por medio del cual se establecen las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientados a regular la utilización, ocupación y transformación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, en forma tal que se logre un equilibrio entre la atención de las necesidades sociales y económicas de la población y la conservación y protección del medio ambiente y los recursos culturales del municipio.

El POT ha sido elaborado con base en estudios técnicos sintetizados en el documento de soporte que forma parte de este Plan y mediante la participación de los ciudadanos y organizaciones municipales y regionales, lograda en mesas de trabajo convocadas por la Alcaldía Municipal en los diferentes centros poblados y veredas. En su diseño se ha tenido en cuenta el potencial de los recursos naturales y ambientales, la demanda social y económica sobre los mismos, la diversidad étnica y cultural de los habitantes y las relaciones del municipio con los municipios vecinos, con la ciudad de Santafé de Bogotá, con la región y con el país.

**Parágrafo:** En seguimiento de la Ley 388 de 1997, el presente Acuerdo constituye el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopó, en consecuencia, cada vez que se hable en este acuerdo en forma genérica de Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se entenderá como Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

***Nota:** Debe entenderse que cada vez que se haga referencia a la palabra “Acuerdo”, se está haciendo referencia a los dos acuerdos que son objeto de compilación mediante el presente Decreto.*

### **Artículo 3. Objetivos.** (Artículo 2 del Acuerdo 012 de 2007)

Son Objetivos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Sopó los siguientes:

#### **1. Fortalecer la Ruralidad como elemento competitivo de la región**

Las Autoridades Municipales se comprometen a proteger el suelo rural para garantizar la preservación del medio ambiente y los recursos naturales, así como el desarrollo sostenible del Municipio a mediano y largo plazo, aumentando la productividad general y la competitividad en el ámbito regional, nacional e internacional.

Para lograr este objetivo se establecen regulaciones que permitirán equilibrar las acciones de protección del medio natural y del paisaje, con aquellas de mejoramiento de la productividad rural y de control sobre la división predial, los usos permitidos y compatibles en el suelo rural.

Las acciones que se establecen para el suelo rural en el presente Plan se inscriben en el marco de una visión que concibe al Municipio como pieza básica de la Región Central del País. En esta visión la ruralidad de Sopó es entendida como factor diferencial de competitividad y elemento central de la política de desarrollo sostenible.

#### **2. Incorporar la Estructura Ecológica Principal como base del ordenamiento territorial**

La Estructura Ecológica Principal se formula con la finalidad de constituir la malla ambiental del Municipio, cuya función básica es la de sostener y conducir la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio Municipal, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, y dotar al mismo de bienes y servicios ambientales para el desarrollo sostenible.

Con la identificación y adopción de regulaciones específicas para la Estructura Ecológica Principal, el Municipio y las autoridades competentes garantizarán la preservación del medio ambiente, el mejoramiento de la calidad ambiental y el equilibrio entre la oferta ambiental, las dinámicas de poblamiento y la demanda de bienes y servicios ambientales.

Los elementos principales de la Estructura Ecológica Principal están representados por la red hídrica existente y por los bosques, la fauna y relictos de vegetación nativa. Dicha estructura se articula además en el ámbito regional con los elementos principales del medio ambiente regional.

### **3. Generar condiciones para el equilibrio y el desarrollo integral de la población en todo el territorio.**

Para garantizar el mejoramiento de las condiciones de vida de la población actual y de las futuras generaciones de habitantes del Municipio, se promoverán acciones que favorezcan el fortalecimiento de la economía familiar, el mejoramiento de la educación, la garantía de suelo y vivienda digna con énfasis en la demanda endógena, la reducción de la vulnerabilidad frente al riesgo, la eficiente prestación de servicios públicos y la disponibilidad de los equipamientos comunitarios y el espacio público para todos.

Las acciones enunciadas se implementarán en el marco de una estrategia de distribución equilibrada en el territorio de la población actual y futura, al igual que el mantenimiento de las condiciones de densidad poblacional con características de comunidad con significancia rural, que tiene como componentes de ordenamiento los siguientes:

- a. Formular y adoptar regulaciones para el suelo municipal que favorezcan el óptimo desenvolvimiento de las acciones y actividades vinculadas con las cadenas productivas, tanto en suelos rurales como urbanos y de expansión urbana.
- b. Controlar y equilibrar los procesos de suburbanización en todo el territorio rural del Municipio, para favorecer la protección tanto de los suelos productivos como de los elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- c. Desarrollar mecanismos y programas tendientes a fortalecer la localización de población local en suelo rural, con la utilización de formas de ocupación exclusivamente rurales y la garantía de mejoramiento de la calidad del hábitat y de las condiciones de productividad. En cada proceso de este tipo se contemplarán acciones para la Vivienda Social Rural.
- d. Determinar densidades de habitantes para la ocupación del suelo municipal durante la vigencia del POT, que permitan mantener las características del municipio con significancia rural y de generar equilibrio en la distribución de la población en el territorio.
- e. Generar programas para la gestión del riesgo, relacionados con el manejo y la reducción de la vulnerabilidad de la población ubicada en zonas de interés ambiental y de alto riesgo, incluyendo propuestas para su Relocalización a través de la figura de permuta por soluciones habitacionales.

f. El Municipio, una vez relocalizadas las personas en riesgo, rehabilitará las zonas.

## **TÍTULO II**

### **POLITICAS DE ORDENAMIENTO DEL MUNICIPIO**

#### **CAPÍTULO 1**

#### **POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO DE LA RURALIDAD COMO ELEMENTO COMPETITIVO DE LA REGIÓN**

**Artículo 4. Equilibrio entre ruralidad y suburbanización.** (Artículo 3 del Acuerdo 012 de 2007)

El Municipio de Sopó promoverá el equilibrio y equidad territorial en el uso y disfrute del territorio rural Municipal, para garantizar la preservación del ambiente y del paisaje, y el desarrollo sostenible a largo plazo. En este marco de referencia, las regulaciones, programas y proyectos que se formulen para el suelo rural tienen la finalidad de:

1. Equilibrar las expectativas de desarrollo de actividades propias de lo rural con aquellas relacionadas con procesos de suburbanización asociados a conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares denominados condominios, parcelaciones para viviendas campestres, nuevas industrias y nuevas edificaciones comerciales o de carácter dotacional.
2. Fomentar una estructura de uso del suelo y de distribución de la población que favorezca la cohesión social y el óptimo funcionamiento de las estructuras productivas municipales, para disminuir la pobreza y los procesos de exclusión y segregación socio – espacial.
3. Garantizar el uso eficiente del suelo disponible en el área rural, con el fin de contribuir a mitigar las presiones por suburbanización en la Sabana y cerros colindantes y así de proteger los suelos productivos y los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

**Artículo 5. Ajuste al modelo de usos y tratamientos compatibles con la política de protección de la ruralidad** (Artículo 4 del Acuerdo 012 de 2007)

El suelo rural es un espacio fundamental en términos de prestación de servicios ambientales, seguridad alimentaria y disposición equilibrada de la población actual y futura. Para garantizar el desarrollo sostenible de las actividades que se desarrollan en esta clase de suelo, el Municipio establece un modelo sostenible de usos y tratamientos en cuya base se encuentra el equilibrio en su dimensión e intensidad y la prevalencia del bien general sobre el particular.

El modelo de usos se basa en la asignación de Áreas de Actividad para todas y cada una de las porciones del suelo Municipal, las cuales en ningún caso podrán superponerse a los suelos clasificados como de protección, y principalmente las áreas que conforman la Estructura Ecológica Principal y aquellas destinadas para el desarrollo de los sistemas generales adoptados en el presente Plan.

El modelo de tratamientos privilegia cuatro aspectos: La conservación de los espacios de alto valor ambiental; la restauración de áreas degradadas que tienen significado para el equilibrio ambiental y la calidad del paisaje; el mejoramiento de la producción agropecuaria en el marco de la sostenibilidad, y la promoción del

desarrollo suburbano equilibrado y coherente con la estructura funcional del Municipio.

**Artículo 6. Formulación e implementación de cadenas productivas como base de la protección del suelo rural** (Artículo 5 del Acuerdo 012 de 2007)

Se promoverá el uso eficiente del suelo rural y el desarrollo sostenible de las actividades en este suelo mediante un sistema de cadenas productivas que permita aprovechar las ventajas geomorfológicas propias del territorio, la disposición del sistema hídrico y la correspondencia funcional con los sistemas generales y otras actividades productivas y/o de servicios.

Las cadenas productivas estratégicas para el desarrollo económico del Municipio, se adoptan en el presente Plan. Cada una de ellas será formulada en el marco del Programa de Productividad Rural que será implementado en concordancia con las vigencias del POT, a corto, mediano y largo plazo.

**Artículo 7. Gestión equilibrada y sostenible del suelo destinado para la localización de la industria – jardín.** (Artículo 6 del Acuerdo 012 de 2007)

El Municipio promoverá la localización dentro de su territorio de industrias individuales o complejos industriales en el suelo suburbano destinado a este uso, a lo largo de la vía Sopó Briceño. El concepto rector para el ordenamiento funcional y espacial de este tipo de uso es la noción de industria – jardín que implica el cumplimiento de los siguientes principios:

1. Producción limpia y respeto al medio ambiente.
2. Calidad paisajística en el diseño de la edificación y en el manejo de la arborización nativa y controles naturales en los bordes.
3. Cesiones públicas diseñadas bajo el concepto de jardines públicos vinculados a la estructura de espacios públicos del Municipio.
4. Integración y articulación de sus actividades con las cadenas productivas del Municipio.

Otras industrias menores artesanales de producción limpia de origen local, podrán disponerse en el suelo suburbano de corredor vial de servicios establecido por el presente Plan, siempre y cuando cumplan con los principios establecidos en este Artículo y con las normas establecidas para los desarrollos en suelo suburbano

**Artículo 8. Manejo y control de las áreas actuales destinadas a la floricultura.** (Artículo 7 del Acuerdo 012 de 2007)

El Municipio establecerá parámetros y requerimientos específicos

para la regularización, manejo y control de la actividad actual de cultivo de flores. Dichos parámetros tendrán en cuenta como mínimo los siguientes aspectos:

1. Realizar inventario de las explotaciones agrícolas bajo invernadero actuales, con datos de áreas de predio y ocupaciones.
2. Control en la aplicación de insumos tóxicos y manejo de vertimientos líquidos y sólidos, así como acatamiento estricto de las normas de protección ambiental sobre la materia.
3. Implementación de acciones técnicas y de diseño de las infraestructuras asociadas al cultivo de flores, con la finalidad de eliminar y/o mitigar el impacto negativo sobre el paisaje causado por las grandes superficies cubiertas con plástico.

4. Ordenamiento de los flujos de materias primas y productos empacados, al igual que la movilidad de las personas vinculadas al desarrollo de esta actividad, con el fin de no producir efectos negativos en las vías y en el transporte público y privado. Ello implica el adecuado ordenamiento interno de las actividades para disponer correctamente las entradas y salidas desde el área cultivada.
5. Implementar acciones técnicas prohibitivas acerca del transporte de material vegetal fuera de los cultivos.

**Artículo 9. Promoción del ecoturismo y el agroturismo para el aprovechamiento de las calidades ambientales y paisajísticas del Municipio.**  
(Artículo 8 del Acuerdo 012 de 2007)

El Municipio promoverá el disfrute público, la defensa colectiva y el aprovechamiento de la oferta ambiental por parte de la población y fortalecerá el turismo asociado al disfrute de los valores ambientales propios de la estructura ecológica principal y las actividades de producción agrícola sostenible.

Para ello se formularán acciones relacionadas con sistemas alternativos de movilidad que garanticen el respeto de las condiciones ambientales del medio natural; se constituirán reservas (como aulas ambientales), en correspondencia con los elementos de la estructura ecológica principal, y desarrollarán programas relacionados con actividades productivas que reporten beneficios económicos y servicios sociales para las comunidades residentes.

**Parágrafo.** Para adelantar las acciones mencionadas precedentemente, el Municipio formulará un Programa Estratégico para el fortalecimiento del ecoturismo y el agroturismo. En dicho plan se establecerán las metas a corto mediano y largo plazo.

**Artículo 10. Consolidación de una red de nodos de servicios para la ruralidad.** (Artículo 9 del Acuerdo 012 de 2007)

Con el fin de garantizar equidad en la distribución y disposición espacial de los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del Municipio, y en la perspectiva de disminuir progresivamente los desplazamientos de los habitantes en busca de productos o servicios, se adopta un modelo de centros de servicios e integración rural que darán soporte a todas las áreas y actividades que conforman el Municipio.

En esa perspectiva, el Municipio sólo promoverá la consolidación y compactación de los centros poblados actuales mediante acciones y normas que permitan la localización de Equipamientos Colectivos, el surgimiento y desarrollo de nuevas actividades comerciales y manufactureras y la implementación de programas de vivienda nueva.

**Artículo 11. Promoción de vivienda social en todo el territorio rural** (Artículo 10 del Acuerdo 012 de 2007)

Se adoptará un programa especial para la promoción de soluciones habitacionales rurales, el cual deberá implementarse durante la vigencia del presente Plan. En el marco de ese programa se formularán e implementarán proyectos para mejoramiento de vivienda y saneamiento básico, construcción de vivienda nueva en sitio propio y adquisición de vivienda nueva, así como para el reasentamiento de familias en riesgo no mitigable.

El número de viviendas que se desarrollarán en cada proyecto será determinado por el Programa en mención, y deberá cumplir con lo establecido por la regulación Nacional en la materia, para la obtención del Subsidio para Vivienda de Interés Social Rural.

El Municipio garantizará la distribución equilibrada en todo el territorio rural Municipal de los proyectos de vivienda social, con la finalidad de favorecer a la mayor cantidad de población residente en este suelo y evitar procesos de segregación socio espacial.

**Parágrafo:** Los programas de adquisición de vivienda nueva rural, sólo se realizarán en centros poblados rurales.

## **CAPÍTULO 2**

### **POLÍTICAS PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL COMO BASE DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 12. Identificación y tutela de las áreas de interés ambiental** (Artículo 11 del Acuerdo 012 de 2007)

El sistema de áreas de interés ambiental del Municipio, es el conjunto de espacios con valores singulares para el patrimonio natural, cuya conservación resulta imprescindible para el funcionamiento de los ecosistemas y la conservación de la biodiversidad, en beneficio de todos los habitantes.

El presente Plan identifica y delimita las áreas que cuentan con dichos valores. Todos los espacios declarados como áreas de interés ambiental del Municipio de Sopó constituyen suelo de protección.

Las áreas de interés ambiental que presenten condiciones de deterioro por acciones antrópicas o por el efecto generado por fenómenos naturales, serán objeto de restauración ecológica.

**Artículo 13. Protección del Recurso Hídrico.** (Artículo 12 del Acuerdo 012 de 2007)

La protección del recurso hídrico del Municipio es la base de los parámetros que rigen la disposición y regulación de todas las actividades posibles en el territorio Municipal y principalmente de la vivienda en todas sus manifestaciones.

El Municipio garantizará la preservación y restauración ecológica de los elementos constitutivos del sistema hídrico, como principal conector ecológico y estructura básica del Ordenamiento Municipal. Tales elementos comprenden:

1. Principales áreas de recarga de acuíferos
2. Nacederos de las quebradas
3. Rondas de nacimientos y quebradas
4. Rondas y Zonas de Manejo y Protección Ambiental de los Ríos Teusacá y Bogotá
5. Humedales, sus rondas y zonas de manejo.

**Artículo 14. Primacía de la preservación y el desarrollo sostenible en la definición de usos y tratamientos para los suelos rurales** (Artículo 13 del Acuerdo 012 de 2007)

El desarrollo y manejo sostenible de los recursos naturales y de la agricultura es el concepto básico para la definición de los usos y tratamientos del suelo rural municipal. El modelo de usos y tratamientos armonizará la satisfacción de las necesidades de la población, el desarrollo económico y la preservación de los recursos naturales

**Artículo 15. Garantía del uso y disfrute de los espacios naturales y el paisaje por parte de todos los habitantes y visitantes del Municipio** (Artículo 14 del Acuerdo 012 de 2007)

El Municipio integrará a su Sistema de Espacios Públicos urbanos y rurales los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal, con el fin de constituir una red continua de espacios de carácter público que permitan el acceso, uso y disfrute de los valores ambientales y paisajísticos del territorio por parte de todos los habitantes y visitantes.

Esa red contará con lugares para el desarrollo de actividades de ocio y de convivencia, así como con espacios para el desenvolvimiento de actividades económicas por parte de la población residente en el suelo rural, y permitirá superar el déficit cuantitativo actual de parques de recreación pasiva y activa, exceptuando la Reserva del Teusacá, la cual tendrá tratamiento de aula ambiental conforme a su plan de manejo.

**Artículo 16. Integración del medio natural a una estrategia de eco y agroturismo** (Artículo 15 del Acuerdo 012 de 2007)

La recuperación y protección de los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal, estará dirigida al fomento y mejoramiento de las condiciones que pueden favorecer el desarrollo económico del Municipio y principalmente al turismo ecológico y agrológico, exceptuando la reserva del Teusacá, la cual tendrá tratamiento de aula ambiental conforme a su plan de manejo.

Para tales fines el Sistema de Espacio Público Municipal deberá contemplar la generación de espacios abiertos consecuentes con las expectativas del ecoturismo y el agroturismo, y se permitirá el desarrollo de usos y amoblamiento ligados a estas actividades estratégicas.

### **CAPÍTULO 3**

#### **POLÍTICAS PARA GENERAR CONDICIONES DE EQUILIBRIO Y DESARROLLO INTEGRAL DE LA POBLACIÓN EN EL TERRITORIO**

**Artículo 17. Equilibrio en la generación de oportunidades económicas y de competitividad para la población en todo el territorio Municipal** (Artículo 16 del Acuerdo 012 de 2007)

El Municipio fortalecerá la integración funcional, económica y social del territorio rural con el territorio urbano y de estos con la región, aprovechando sus oportunidades y potenciales como fuentes generadoras de nuevos ingresos y fomentando la distribución adecuada de los mismos, con el propósito de salvaguardar la permanencia de la población económicamente activa y de mejorar el nivel de vida de toda la población.

Para ello se promoverá:

1. El equilibrio y equidad en la distribución y oferta de vivienda, Equipamientos Colectivos, vías y espacios públicos y redes de servicios públicos en todo el territorio Municipal.



2. Creación y fortalecimiento de cadenas productivas y clusters al interior del Municipio que vinculen la población económicamente activa residente en él y respetando los principios de industria jardín.
3. Generar alianzas público privadas que permitan elevar la competitividad de los habitantes y establecer enlaces de carácter productivo.

**Artículo 18. Promoción de soluciones habitacionales, vivienda social y superación del déficit de vivienda** (Artículo 17 del Acuerdo 012 de 2007)

La superación en el largo plazo del déficit actual y futuro de Vivienda Social urbana y rural y la garantía de una oferta suficiente de suelo y vivienda de calidad dando prioridad a la demanda endógena del Municipio, se logrará mediante seis acciones:

1. Desarrollo gradual del suelo de expansión urbana en el casco urbano de Sopó y Briceño y oportunidad de programas de vivienda social urbana.
2. Generación de oportunidad de vivienda social en los asentamientos actuales, y bajo la política de distribución equilibrada de la población en el territorio municipal.
3. Renovación urbana en los cascos urbanos de Sopó y Briceño y desarrollo de programas de vivienda social urbana en cada uno de estos proyectos.
4. Proyectos de vivienda social en cada Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL), diferenciando el tipo de proyecto con base en el suelo donde se ubica, bien sea rural o urbano.
5. Proyectos para el manejo y relocalización de viviendas ubicadas en áreas de riesgo por remoción en masa e inundación, en zonas de ronda y manejo y preservación ambiental del sistema hídrico.
6. Proyectos para la superación de las inadecuadas condiciones de habitabilidad, con énfasis en acciones para el control del hacinamiento, de acuerdo con la reglamentación del presente Acuerdo.

**Parágrafo.** Para adelantar las acciones de vivienda social mencionadas en el presente artículo, el Municipio formulará y adoptará un Programa de vivienda social e incorporará la figura de las permutas.

*Nota.* En el parágrafo se incluye la incorporación de la figura de permutas, sin especificar el contenido o finalidad de la misma. Adicionalmente aparece mencionada en varios apartados del presente Decreto.

**Artículo 19. Dotación equilibrada de equipamientos en todo el territorio municipal.** (Artículo 18 del Acuerdo 012 de 2007)

El Municipio formulará un Plan Maestro de Equipamientos Colectivos que establecerá las necesidades actuales y proyectadas para cada servicio social, y con base en ello adoptará un Programa para la construcción de los equipamientos prioritarios tanto en suelo rural como urbano. En ese mismo sentido se apostará por la consolidación de nodos de equipamientos de cobertura regional de alta jerarquía. Las directrices de ordenamiento para el Plan Maestro son las siguientes:

1. Conformar una red de Equipamientos Colectivos jerarquizada y distribuida de manera equitativa en todo el territorio Municipal, en correspondencia con las demandas reales para cada servicio.
2. Localizar los equipamientos en los cascos urbanos actuales, en los nodos de servicios y en los nodos de integración, con el fin de consolidar estos espacios como centralidades Municipales.

3. Localizar Equipamientos Colectivos en los barrios de urbanización incompleta que son objeto de acciones de mejoramiento integral, en todos los cascos urbanos del Municipio.

**Artículo 20. Consolidación de las redes de servicios públicos en todo el territorio Municipal.** (Artículo 19 del Acuerdo 012 de 2007)

El Municipio formulará un Plan Maestro de Servicios Públicos que permitirá establecer las necesidades actuales prioritariamente y las proyectadas para cada servicio público, tanto en suelo rural como urbano. Los servicios públicos que serán objeto del Plan Maestro son los siguientes:

1. Sistema de Acueducto: abastecimiento, tratamiento y distribución de agua potable.
2. Sistema de Saneamiento básico: Alcantarillado sanitario y pluvial; recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos.
3. Sistema de Energía eléctrica: Generación, transmisión y distribución; alumbrado público.
4. Sistema de gas natural.
5. Sistema de telecomunicaciones.

En el Plan Maestro se establecerá la disposición, el trazado y la delimitación de los corredores y áreas necesarias para disponer en ellos cada uno de los componentes de los sistemas enunciados precedentemente. Cada Sistema quedará representado en un Plano dentro del Plan Maestro de Servicios Públicos, en el cual se enunciarán además los proyectos correspondientes a ese sistema, que se implementarán en el corto, mediano y largo plazos del POT.

### **TÍTULO III**

## **AJUSTES AL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO**

### **CAPÍTULO 1**

#### **MODELO DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL (Plano No. 1)**

**Artículo 21. Principios Básicos** (Artículo 20 del Acuerdo 012 de 2007)

El Municipio de Sopó ordenará su territorio de acuerdo con un Modelo Territorial en la base del cual, está el reconocimiento de la ruralidad como factor diferencial para garantizar la sostenibilidad ambiental y económica a largo plazo.

El Modelo Territorial se implementará bajo los siguientes principios básicos:

1. La protección y tutela del ambiente y los recursos naturales y su valoración como sustrato básico del ordenamiento territorial.
2. El aprovechamiento productivo del suelo rural, como soporte económico de la población y factor de posicionamiento en el contexto regional.
3. El fortalecimiento de una red de asentamientos urbanos, poblados rurales y nodos que prestarán servicio al territorio y que garantizarán la integración a nivel regional.
4. El perfeccionamiento y optimización de las infraestructuras para la movilidad, el espacio público, los servicios públicos y los servicios sociales de la población.

## **Artículo 22. Componentes del Modelo de Ordenamiento Municipal** (Artículo 21 del Acuerdo 012 de 2007)

El Modelo de Ordenamiento del Municipio está compuesto por cuatro estructuras interdependientes:

1. La Estructura Ecológica Principal, conformada por el conjunto de elementos naturales que soporta y conduce la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio del Municipio de Sopó y tiene como base las estructuras geomorfológica y biológica. La finalidad de la Estructura Ecológica Principal es la conservación y recuperación de los recursos naturales y la protección y tutela de la biodiversidad, el agua y el aire.

El eje central de esta Estructura es la reserva ambiental del Río Teusacá, al cual vierten sus aguas el conjunto de quebradas que descienden desde los cerros (oriental y occidental). También hacen parte de la Estructura Ecológica Principal las zonas de bosques protectores que garantizan la preservación de los acuíferos.

2. La Estructura de Integración Regional, conformada por los corredores de movilidad que permiten el vínculo y la conexión de Sopó con los demás Municipios que componen la Región Central y con el resto del País, y por las áreas o nodos que se disponen en los puntos estratégicos de dichos corredores, para prestar servicios asociados a las actividades que estos demandan.

3. La Estructura, desarrollo y ordenamiento municipal, que se formula y adopta con la finalidad de garantizar el mejoramiento e incremento de los niveles de desarrollo integral sostenible del Municipio, con base en el uso eficiente y equilibrado del suelo rural, suburbano y urbano, para beneficiar a la totalidad de la población residente.

Está compuesta por las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local, las cuales se identifican y delimitan integrando áreas destinadas a sistemas de producción agrícola, pecuaria, forestal maderable, de producción de servicios agro y eco turísticos, y vivienda rural y campestre, ordenadas con base en la división geopolítica del territorio y en equilibrio con las actividades en suelos urbanos y suburbanos

4. La Estructura Funcional Municipal, cuyo papel es garantizar las condiciones necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades rurales, urbanas y suburbanas en cada una de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local, está conformada por las redes de infraestructura o sistemas generales dispuestos de manera ordenada y jerárquica en todo el espacio municipal tanto rural como urbano y de expansión urbana.

**Parágrafo.** La disposición espacial de las cuatro estructuras a que hace referencia el presente artículo, se consigna en el plano número (1) denominado “Modelo de Ordenamiento Territorial”, que hace parte integral del presente Plan.

## **Artículo 23. Estructura Ecológica Principal: componentes (Plano No. 2)** (Artículo 22 del Acuerdo 012 de 2007)

Los componentes de la Estructura Ecológica Principal del Municipio son:

1. El río Bogotá, que incluye la ronda y zona de manejo y preservación ambiental.
2. El río Teusacá, que incluye la ronda y la zona de manejo y preservación ambiental.
3. El sistema de quebradas que incluye la ronda y la zona de manejo y preservación ambiental.

|    |                           |
|----|---------------------------|
| 1  | Q. Hacienda el Portete    |
| 2  | Q. Hato Grande 1          |
| 3  | Q. Hato Grande 2          |
| 4  | Q. Hato Grande 3          |
| 5  | Q. Hato Grande 4          |
| 6  | Q. Hato Grande 5          |
| 7  | Q. Hacienda El Boyerito 1 |
| 8  | Q. Hacienda El Boyerito 2 |
| 9  | Q. El Chaparro            |
| 10 | Q. La Conchita            |
| 11 | Q. Del Salvio             |
| 12 | Q. Hacienda Buena Vista   |
| 13 | Q. El Mercenario          |
| 14 | Q. Hacienda La Albania    |
| 15 | Q. Yerbabuenita           |
| 16 | Q. Rosa Blanca            |
| 17 | Q. Hacienda Casa Blanca   |
| 18 | Q. Meusa                  |
| 19 | Q. El Cortijo             |
| 20 | Q. Gratamira              |
| 21 | Q. Centro Alto            |
| 22 | Q. Argovia                |
| 23 | Q. La Chucua              |
| 24 | Q. Santa Helena           |
| 25 | Q. Mi Padre Jesús         |

- 4. Los humedales existentes en el suelo Municipal, que incluye la ronda y la zona de manejo y preservación ambiental.
- 5. Los nacederos existentes en el suelo Municipal que incluye la ronda y la zona de manejo y preservación ambiental.
- 6. La reserva forestal protectora Municipal localizada en los cerros occidentales, a partir de la cota sobre los 2800 metros sobre el nivel del mar y los relictos de vegetación nativa asociados al sistema orográfico.
- 7. La Reserva Forestal Protectora de Pionono como Área Protegida Regional.
- 8. Deberá realizarse inventario de humedales y nacederos dentro del Municipio de Sopó, el cual deberá plasmarse en la Cartografía, una vez aprobado el presente Acuerdo.

**Parágrafo.** Todos los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal son suelo de protección. La delimitación precisa de cada uno de ellos y la descripción de cada uno de sus componentes, se consigna en el plano Número (2) denominado “Estructura Ecológica Principal” que hace parte integral del presente Plan.

**Artículo 24. La Estructura de Integración Regional: Componentes.** (Artículo 23 del Acuerdo 012 de 2007)

Los componentes de la Estructura de Integración Regional son:

1. El corredor Férreo Regional paralelo a la Autopista Norte.
2. Corredor Suburbano Regional Autopista Norte.
3. Corredor Suburbano Municipal Meusa – Briceño, que integra los centros poblados de Meusa, Gratamira, Sopó-Pueblo Viejo y Briceño.
4. Nodos de Servicios Regionales:
  - a. Nodo Puerta del Teusacá, localizado en la intersección del Río Teusacá y la Autopista Norte.
  - b. Nodo Briceño, localizado en la intersección de la Autopista Norte y el Corredor Suburbano Municipal.
  - c. Nodo Sopó, localizado en el casco urbano Municipal.
  - d. Nodo Puente Adobes, localizado en el centro geográfico del Municipio y en contacto directo con el Río Teusacá.
  - e. Nodo Meusa, dispuesto sobre el Corredor Suburbano Municipal en los límites con el Municipio de Guasca.

***Nota.** El artículo incluye como componente de la estructura de integración regional el corredor Férreo regional paralelo a la Autopista Norte, el cual, sin embargo no aparece reportado en el plano cartográfico correspondiente al Modelo.*

**Artículo 25. La Estructura, Desarrollo y Ordenamiento Municipal: Componente.** (Artículo 24 del Acuerdo 012 de 2007)

Los elementos que componen la Estructura, Desarrollo y Ordenamiento Municipal son:

1. Las siete (7) Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local: Hato Grande, La Violeta, Teusacá Central, Suburbana Especial, Zona industrial, Meusa - Gratamira y San Gabriel - Mercenario
2. Los Centros de Servicios, ubicados en los centros poblados rurales actuales y asociados a las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local.

**Parágrafo.** La localización de las áreas que componen la Estructura de Producción, Desarrollo y Asentamientos Urbanos a que hace referencia el presente Artículo, se consigna en el plano denominado “Modelo de Ordenamiento Territorial”.

***Nota.** El nombre correcto del artículo es “Estructura de desarrollo y ordenamiento municipal”.*

**Artículo 26. La Estructura Funcional Municipal: Sistemas Generales** (Artículo 25 del Acuerdo 012 de 2007)

Los Sistemas Generales que componen la Estructura Funcional del Municipio son:

1. Sistema Vial y de Transporte Colectivo
2. Sistema de Equipamientos colectivos

3. Sistema de Espacio Público.
4. Sistemas de Servicios Públicos

**Artículo 27. Sistema Vial y de Transporte Colectivo** (Artículo 26 del Acuerdo 012 de 2007)

Los tipos de vías e infraestructuras asociadas que conforman el sistema vial son:

1. Vías de integración regional
2. Vías rurales arterias y locales
3. Vías urbanas arterias y locales
4. Intersecciones entre tipos de vías

Los modos de transporte público e infraestructuras asociadas a los mismos son las siguientes:

1. Buses de transporte colectivo Intermunicipal y estaciones terminales
2. Buses de transporte colectivo Municipal y estaciones terminales
3. Red de Ciclo rutas Municipales
4. Estacionamientos públicos para automotores y bicicletas, incluido el estacionamiento temporal en paralelo sobre vías rurales y urbanas.

**Parágrafo.** La identificación y disposición espacial de las vías, modos de transporte e infraestructuras asociadas al Sistema Vial y de Transporte Colectivo se consignan en el Plano número (8) denominado “Sistema Vial y de Transporte Colectivo”, que hace parte integral del presente Plan.

*Nota: el plano cartográfico No. 8 se denomina “Sistema Vial Municipal”, que no coincide con el nombre asignado en el parágrafo. No obstante, se transcribe el texto conforme al contenido original del Acuerdo 012 de 2007.*

**Artículo 28. Sistema de Equipamientos Colectivos** (Artículo 27 del Acuerdo 012 de 2007)

Está conformado por el conjunto de espacios y edificios que conforman la red de servicios sociales, culturales, de seguridad y justicia, comunales, de bienestar social, de educación, de salud, de culto, cementerios y servicios funerarios, deportivos y recreativos, de bienestar social, de Administración Pública y de Servicios Administrativos o de gestión del Municipio, que se integran funcionalmente en los Centros de servicios asociados a las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local.

**Parágrafo.** La identificación y disposición espacial general de los equipamientos colectivos se establecerá en el correspondiente plan maestro. El Plan Maestro fijará de manera precisa las áreas y los tipos de equipamientos en cada Centro de Servicios, y adoptará un programa con metas a cumplir en el corto, mediano y largo plazo.

**Artículo 29. Sistema de Espacio Público Municipal** (Artículo 28 del Acuerdo 012 de 2007)

Está estructurado por el conjunto de espacios de uso público y libre acceso conformados por los parques, las plazas, los jardines urbanos, las alamedas, las vías peatonales, andenes y ciclo vías urbanas y rurales, los controles ambientales

de las vías de integración regional y Municipal, y los parques eco turísticos y ambientales.

El Municipio propenderá por integrar al sistema de espacio público todas las áreas que conforman la Estructura Ecológica Principal adoptada en el presente Plan, con el fin de conformar una red de espacios de libre circulación y permanencia que soporte adecuadamente el desarrollo de las actividades ligadas al agro y ecoturismo.

**Parágrafo.** La identificación y disposición espacial de los componentes del sistema de Espacio Público se determinará en el plan maestro de Espacio Público.

**Artículo 30. Sistema de Servicios Públicos.** (Artículo 29 del Acuerdo 012 de 2007)

Los Sistemas de Servicios Públicos se ordenan en forma de redes jerarquizadas e interdependientes y se disponen en el Municipio siguiendo las políticas establecidas en la presente revisión. Su ordenamiento y regulación se establecerán en el Plan Maestro de Servicios Públicos.

Son componentes del sistema de Servicios Públicos los siguientes:

1. Acueducto urbano y rural: Se compone de las tuberías de conducción, los tanques de almacenamiento, las plantas de potabilización, los sistemas de bombeo, las redes de distribución y las estructuras de control. Incluye los sistemas de captación (pozos profundos, bocatomas y otros)
2. Alcantarillado urbano y rural: Se compone de las tuberías, cajas o pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtas, plantas de tratamiento.
3. Energía eléctrica y alumbrado público urbano y rural: Se compone de líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas, subestaciones eléctricas y postes e iluminaciones del espacio público.
4. Telefonía urbana y rural: Se compone de las redes de teléfono, con su sistema de cableado, subestaciones y centros de control.
5. Manejo Integral de Residuos Sólidos urbano y rural: Se compone de las plantas de reciclaje y/o procesamiento de residuos sólidos, y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras, tales como canecas, contenedores, plantas de transferencia y similares.
6. Gas Domiciliario: Se compone de las redes de distribución de gas domiciliario.

## **CAPÍTULO 2**

### **NUEVOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

**Artículo 31. Jerarquización de los Instrumentos de Planeamiento.** (Artículo 30 del Acuerdo 012 de 2007)

Los Instrumentos de Planeamiento constituyen procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial. Deberán incluir además, los mecanismos efectivos de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los Instrumentos de Planeamiento desarrollan y complementan el Plan de Ordenamiento Territorial. Con el propósito de concretar el Modelo de

Ordenamiento del Municipio de Sopó, se jerarquizan los Instrumentos de Planeamiento de la siguiente manera:

1. Son Instrumentos de Planeamiento de Primer Nivel y con vigencia de largo plazo, los siguientes planes maestros:
  - a. Plan Maestro de Vías y de Transporte en su componente rural y urbano.
  - b. Plan Maestro de espacio público en su componente rural y urbano.
  - c. Plan Maestro de servicios públicos en su componente rural y urbano.
  - d. Plan Maestro de equipamientos colectivos en su componente rural y urbano.
2. Son instrumentos de planeamiento de Primer Nivel y con vigencia de largo plazo todas las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL)
3. Son Instrumentos de Planeamiento de Segundo Nivel los planes parciales.

**Artículo 32. Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) (Plano No. 5).** (Artículo 31 del Acuerdo 012 de 2007)

Las unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local son el instrumento adoptado para ordenar territorialmente las diferentes zonas del Municipio, concretando y precisando en áreas específicas las grandes decisiones contenidas en el presente Plan; son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de Ordenamiento Territorial. Estos Planes definen las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios, especialmente las cargas de carácter zonal y/o general que deban ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área en los términos de la Ley.

Las UDOL involucran a los actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal.

Se promueven las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL), como unidades de análisis, planeamiento y gestión para comprender el tejido social y urbano-rural, con el propósito de plantear su estructura, orientar sus dinámicas y sus relaciones, para mejorar las condiciones de vida de la población.

Las UDOL serán formuladas por la Administración Municipal.

Estas Unidades son:

- UDOL Hato Grande
- UDOL La Violeta
- UDOL Teusacá Central
- UDOL Suburbana Especial
- UDOL Zona Industrial
- UDOL Meusa-Gratamira
- UDOL San Gabriel-Mercenario

Los Decretos que adoptarán cada Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Local deberán dar respuesta a los siguientes aspectos:

1. Ajuste de la disposición espacial y ajuste de los límites de los componentes de la Estructura Ecológica Principal, respetando las normas estructurales aprobadas en el POT sobre esta materia.



2. Ajuste de la disposición espacial y trazado de los componentes de cada uno de los sistemas generales.
3. Acoger las normas de uso y tratamiento según la clasificación de los suelos, adoptados en el POT.
4. Identificación de las áreas para el desarrollo de proyectos asociados a los programas estratégicos adoptados en el presente Plan y la forma de gestión necesaria para llevarlos a cabo en el corto, mediano y largo plazos. Los proyectos que a partir de esta identificación se formulen, obligatoriamente deberán obtener los permisos correspondientes ante las autoridades competentes en especial los de orden ambiental que de conformidad con la reglamentación vigente, así deban hacerlo.

**Parágrafo 1.** Cada una de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local será adoptada mediante Decreto que expida el Alcalde Municipal de Sopó, teniendo en cuenta los conceptos del Consejo Territorial de Planeación y el Concejo Municipal.

Para la formulación técnica y adopción de las siete (7) Unidades identificadas en el presente Artículo, el Alcalde contará con un plazo máximo de dos (2) años, contados a partir de la adopción del presente Plan.

**Parágrafo 2.** La identificación y delimitación de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local se realizó bajo los criterios de zonas que comparten características físicas, socioeconómicas y de división política veredal similares, y que a su vez las hacen diversas y diferentes entre sí, dicha delimitación está contenida en el Plano número (5) denominado “Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local” que hace parte integral del presente Plan.

**Artículo 33. Contenido y procedimiento para la adopción de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local.** (Artículo 32 del Acuerdo 012 de 2007)

La formulación de la unidad de desarrollo y ordenamiento local tiene por objeto ordenar territorialmente las diferentes zonas del Municipio, concretando y precisando las grandes decisiones contenidas en el presente Plan, las acciones y las actuaciones urbanísticas para el área objeto del estudio, el procedimiento para su adopción, se regirá por la secuencia de las siguientes etapas:

**Etapas 1: Etapa de formulación y revisión:** Los Proyectos de Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (UDOL), serán elaborados por la Autoridad Municipal de Planeación, por las comunidades, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto se determinan en el presente plan, una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de UDOL, deberá presentarse la formulación del proyecto y debe surtir información pública y citación a propietarios y vecinos.

**Etapas 2: De concertación y consulta:** Posteriormente a la aprobación por parte de Planeación, serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva para lo cual contará con 30 días. Serán objeto de esta consulta las UDOL que presenten alguna de las siguientes situaciones:

1. Las que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. Las que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.

3. Las que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el Plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionados con las mismas.

Posteriormente deberá presentarse ante el Consejo Territorial de Planeación para su concepto, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles y ante el Concejo Municipal para su concepto, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles.

**Etapas 3: De adopción: Expedición del Decreto de Adopción de la UDOL.** Rendido el concepto por parte del Consejo Territorial de Planeación y rendido el concepto por parte del Concejo Municipal, las Autoridades de Planeación contarán con un plazo máximo de noventa (90) días para consolidar y presentar el Proyecto de Plan Parcial para su adopción mediante Decreto por parte del Alcalde Municipal, quien deberá expedirlo en un plazo no mayor a noventa (90) días contados a partir del vencimiento del término anterior.

***Nota:** Debe entenderse que, en el procedimiento establecido para la Etapa 3, cuando se hace referencia al plazo para consolidar y presentar el Proyecto de Plan Parcial, se está haciendo referencia al proyecto para la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Local. No obstante se transcribe el texto conforme al contenido original del Acuerdo 012 de 2007.*

## **TÍTULO IV**

### **PROGRAMAS Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS**

#### **CAPÍTULO 1**

##### **PROGRAMAS ESTRATEGICOS**

**Artículo 34. Identificación de Programas Estratégicos** (Artículo 33 del Acuerdo 012 de 2007)

Los programas estratégicos definen las actuaciones que debe realizar o impulsar la Administración Municipal en temas relevantes para el desarrollo de Municipio y la puesta en marcha del Modelo de Ordenamiento.

Se priorizan los siguientes Programas Estratégicos:

1. Programa de Recuperación de Cuencas
2. Programa de Productividad Rural
3. Programa de Promoción de Industrias jardín
4. Programa de Promoción de vivienda social
5. Programa de Dotación y desarrollo de Núcleos integrados de equipamientos
6. Programa de Fortalecimiento del eco y agroturismo
7. Programa de Gestión del Riesgo

**Parágrafo 1:** La Administración Municipal formulará y adoptará mediante Decreto los Programas estratégicos, estableciendo las acciones y metas para cada uno de ellos en el corto, mediano y largo plazo. Para dicha formulación y adopción la Administración tendrá un plazo de dos (2) años, contados a partir de la adopción del presente Plan, dando prioridad en el primer año al programa de vivienda social urbana y rural y al programa de Gestión del Riesgo.

**Parágrafo 2:** Los programas de productividad rural, promoción de industrias jardín y de fortalecimiento del eco y agroturismo, serán formulados en el Plan Estratégico de competitividad, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 54 de Acuerdo 005 de 2004.

***Nota.** Es conveniente revisar el contenido del acuerdo mencionado en el párrafo 2, con el fin de verificar su pertinencia y oportunidad. Adicionalmente, la obligación de la Administración es, en síntesis, formular el Plan Estratégico de Competitividad, aglutinando en el los tres programas estratégicos mencionados.*

**Artículo 35. Programa de Recuperación de Cuencas** (Artículo 34 del Acuerdo 012 de 2007)

El Programa de Recuperación de Cuencas tiene por objetivo garantizar la transformación del Municipio en un ecosistema sostenible y de alta calidad ambiental, a través de las siguientes acciones en las cuencas:

1. Liberación de las áreas de ronda y las zonas de manejo y preservación ambiental de los ríos, quebradas y humedales existentes en el Municipio, emprender acciones de reforestación por parte de los propietarios con árboles nativos y desarrollo de acciones para prevenir y controlar su ocupación.
2. Reubicación de familias localizadas en áreas de riesgo por inundación.
3. Control de la contaminación generada por los asentamientos humanos y la agroindustria.

**Artículo 36. Programa de Productividad Rural** (Artículo 35 del Acuerdo 012 de 2007)

El Programa de productividad rural tiene por objetivo generar oportunidades de empleo para la población económicamente activa del Municipio, a través de las siguientes acciones:

1. Fortalecimiento de las cadenas productivas del Municipio asociadas a la ganadería (carne y leche), agricultura (frutales), agro y ecoturismo.
2. Fortalecimiento y apoyo para el desarrollo de las Unidades Agrícolas Familiares – UAF.
3. Suscripción de acuerdos con los actores públicos y privados involucrados con recursos económicos, logísticos y técnicos dirigidos a la consolidación de las cadenas productivas, garantizando de manera prioritaria la comercialización.

**Artículo 37. Programa de Promoción de Industrias Jardín** (Artículo 36 del Acuerdo 012 de 2007)

El programa de promoción de Industrias Jardín tiene como objetivo consolidar un espacio productivo atractivo para los industriales, en el cual se privilegia la producción limpia, el correcto tratamiento de residuos y aguas servidas y el aporte a los valores paisajísticos del Municipio, a través de las siguientes acciones:

1. Establecimiento de un esquema de ordenamiento espacial concentrado de la actividad industrial y de servicios asociados, que permitan optimizar el uso de los recursos e insumos.
2. Apoyo para la implantación de industrias que consideren el uso eficiente de la energía, el agua y demás insumos, eliminando el uso de insumos peligrosos y tóxicos y disminuyendo la generación de residuos, emisiones y vertimientos.
3. Formulación en el régimen tributario de incentivos dirigidos a los industriales potenciales, para que se localicen en el Municipio.

**Artículo 38. Programa de Promoción de Vivienda Social** (Artículo 37 del Acuerdo 012 de 2007)

El Programa de Promoción de vivienda social tiene por objetivo establecer los mecanismos que permitan atender adecuadamente el déficit actual y la demanda cuantitativa y cualitativa de vivienda para las familias de escasos recursos, a través de las siguientes acciones y metas:

1. Construcción de nuevas unidades de vivienda social urbana, que incluye unidades para relocalización de familias asentadas en zonas de alto riesgo no mitigable, y que atenderá principalmente los niveles 1, 2 y 3 del SISBEN. En el corto plazo se formulará y desarrollará el Proyecto de Vivienda Social “Pueblo Viejo”
2. Mejoramiento integral de barrios con urbanismo precario identificados en los asentamientos urbanos del Municipio. El mejoramiento integral incluye la construcción y cualificación del espacio público, construcción de equipamientos colectivos, y construcción de redes básicas de infraestructura de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y gas domiciliario.
3. Construcción de unidades de vivienda social rural nueva en sitio propio
4. Mejoramiento de unidades de vivienda rural y saneamiento básico

**Parágrafo 1.** Los programas de construcción de nueva vivienda social urbana se dispondrán en el suelo urbano y de expansión urbana establecido por el presente Plan, con el fin de consolidar su estructura y hacer compacto el núcleo, evitando la dispersión de asentamientos en el Municipio.

**Parágrafo 2.** Se establece como prioritario en el corto plazo, el desarrollo del proyecto de vivienda social “Pueblo viejo”

**Parágrafo 3.** Para promover el desarrollo en el corto plazo de áreas no urbanizadas localizadas dentro del perímetro urbano de los asentamientos urbanos municipales, se elevará la tarifa del impuesto predial a valores que desestimen el mantenimiento de estos predios como lotes de engorde. Este incremento será fijado en el Régimen Tributario.

**Parágrafo 4:** La identificación y delimitación precisa de las áreas para el desarrollo de proyectos con componente de nueva vivienda social se adelantará en el marco de la formulación de cada una de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local adoptadas por el Presente Plan.

**Parágrafo 5:** La identificación de las unidades que serán objeto de los proyectos de mejoramiento de vivienda rural y de construcción de nueva vivienda social rural en sitio propio se adelantará en el marco de la formulación de cada una de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local adoptadas por el Presente Plan

**Artículo 39. Programa de Dotación y desarrollo de Núcleos Integrados de Equipamientos** (Artículo 38 del Acuerdo 012 de 2007)

El programa para la Dotación y desarrollo de Núcleos Integrados de Equipamientos tiene por objetivo satisfacer las necesidades actuales y proyectadas para cada servicio social, y en concordancia con el nuevo modelo de Ordenamiento Territorial y con base en ello adoptar normas y estrategias para la construcción de los equipamientos prioritarios tanto en suelo rural como urbano. Así mismo el Municipio de Sopó promoverá a través de este programa la llegada de equipamiento colectivos de gran jerarquía y cobertura regional. Para ello se desarrollarán las siguientes acciones:

1. Promoción y apoyo para la llegada de equipamientos de carácter regional a través de incentivos en el Régimen Tributario Municipal.

2. Con base en las normas creadas en el presente Acuerdo, promocionar la llegada de equipamientos de carácter y cobertura regional vinculados a las cadenas productivas del Municipio y en enlace directos con las operaciones estratégicas planteadas en el presente Plan.

3. Desarrollo de los proyectos de construcción y dotación de los equipamientos urbanos y rurales de carácter Municipal en el marco de la consolidación de núcleos integrados de equipamientos.

**Artículo 40. Programa para el fortalecimiento del ecoturismo y agroturismo** (Artículo 39 del Acuerdo 012 de 2007)

El programa para el fortalecimiento del ecoturismo y agroturismo tiene por objetivo mejorar la competitividad del Municipio como destino turístico, con base en sus valores ambientales y en su carácter rural. Para ello se desarrollarán las siguientes acciones:

1. Promoción y apoyo para el mantenimiento o desarrollo de actividades económicas vinculadas a la cadena productiva del Turismo.

2. Desarrollo de los proyectos de construcción de la red de espacios públicos urbanos y rurales, para que actúen como soporte necesario al Turismo.

3. Desarrollo de proyectos para la valoración de la autenticidad sociocultural de las comunidades nativas, la conservación de su patrimonio arquitectónico y sus valores tradicionales.

**Artículo 41. Programa de Gestión del Riesgo** (Artículo 40 del Acuerdo 012 de 2007)

El programa para la Gestión del Riesgo tiene por objetivo identificar la áreas de riesgo y alto riesgo no mitigable, en el territorio Municipal mediante un estudio técnico; este debe formular acciones y actividades que incluyan la identificación y evaluación de las condiciones técnicas, sociales legales y económicas de las familias, el traslado si es necesario, a otro lugar del Municipio que ofrezca viviendas dignas y seguras propendiendo por la integración social y económica que garantice el bienestar de las familias y la protección y rehabilitación de las zonas intervenidas. Para ello se desarrollarán las siguientes acciones:

1. De información hacia la comunidad sobre las zonas declaradas de riesgo, sobre las acciones preventivas para prevenir y controlar la ocupación de zonas de protección y manejo de rondas y sobre las acciones para prevenir y controlar los impactos socioeconómicos en el posible traslado de familias.

2. De operación y coordinación, en el estudio, propuesta y evaluación de la determinación de un valor único de reconocimiento de los inmuebles ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, que permita a la Administración incluirlos en los programas de vivienda. Diseñar mecanismos de coordinación institucional para la protección y rehabilitación de las zonas intervenidas por el programa.

3. De planeamiento y reordenamiento urbano, para convertir el reasentamiento de población en una oportunidad para impulsar el ordenamiento territorial y mejorar las condiciones de vida del sector, y priorizar como líneas de acción el reasentamiento por remoción en masa, por recuperación de corredores ecológicos, y por obra publica si fuere el caso.

## **CAPÍTULO 2**

### **OPERACIONES ESTRATÉGICAS (Plano No. 6)**

#### **Artículo 42. Definición.** (Artículo 41 del Acuerdo 012 de 2007)

Las Operaciones Estratégicas son proyectos especiales sobre áreas de alto valor posicional y funcional para desarrollar y consolidar el modelo de ordenamiento territorial adoptado en el presente Plan.

Cada Operación se desarrolla mediante acciones urbanísticas que utilizan instrumentos de ordenamiento y gestión establecidos en la Ley 388 de 1997 y que se llevan a cabo a través de inversiones públicas, privadas y mixtas.

Las Operaciones Estratégicas se formularán como parte de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local, en el momento en que las mismas sean desarrolladas y adoptadas, con la finalidad de que las regulaciones de la Unidad y de la Operación sean concordantes y complementarias.

#### **Artículo 43. Identificación de las Operaciones Estratégicas** (Artículo 42 del Acuerdo 012 de 2007)

Para efectos de jerarquizar programas, actuaciones y proyectos, y con el fin de que sean observados en los planes de inversión, se priorizan las siguientes Operaciones Estratégicas:

1. Operación Estratégica Reserva Lineal del Río Teusacá
2. Operación Estratégica Briceño Regional
3. Operación Estratégica Pueblo Viejo-Sopó-Pio Nono.
4. Operación Estratégica Chuscal Pedregal
5. Operación Estratégica Meusa Central.

**Parágrafo.** Las áreas objeto de Operaciones Estratégicas se señalan en el Plano número (6) denominado “Operaciones Estratégicas”, que hace parte integral del presente Plan.

#### **Artículo 44. Operación Estratégica Reserva Lineal del Río Teusacá** (Artículo 43 del Acuerdo 012 de 2007)

La Operación se formula con el propósito de consolidar una gran reserva lineal conformada por espacios de gran calidad ambiental y paisajística ordenados a lo largo del Río Teusacá, a través de los cuales se haga explícita la oferta ambiental y rural del Municipio en el contexto regional y nacional.

Las principales acciones que se deben adelantar dentro de la Operación son las siguientes:

1. Gestionar un Acuerdo Intermunicipal para el manejo de la cuenca del Río Teusacá, en cuya base está la total recuperación, así como la liberación de sus rondas y zonas de manejo y preservación ambiental y el control de vertimiento y desechos.
2. Desarrollo en la primera fase de esta Operación, un Plan de Manejo ambiental estratégico enfocado a su recuperación, al manejo de la ronda, al control del caudal y a la recuperación ambiental a lo largo de toda su trayectoria por el Municipio. Este Plan de Manejo Integral de la Reserva, debe tener un énfasis de aula ambiental articulada con el Nodo de Investigación de Puente Adobes.

**Artículo 45. Operación Estratégica Briceño Regional** (Artículo 44 del Acuerdo 012 de 2007)

La Operación tiene como objetivo conformar un centro de alta calidad espacial y urbana y con múltiples servicios, dispuesto en un punto de confluencia de la red económica regional y Nacional conformado por el cruce del Corredor Suburbano Regional de la Autopista Norte con el Corredor Suburbano Municipal Sopó – Briceño, sobre el cual se dispone el Parque Jardín Industrial. El ordenamiento del área tendrá en cuenta los resultados obtenidos en el proceso de formulación del plan parcial Briceño la Diana.

Las principales acciones que se deben adelantar dentro de la Operación son las siguientes:

1. Formulación y establecimiento de las fases para un Proyecto Urbanístico Especial para el Centro Regional, que contemple la disposición de áreas para el desarrollo de proyectos ligados a servicios logísticos, financieros, comerciales, hoteleros y de ocio, dentro de una estructura de amplios espacios públicos y zonas de estacionamientos y servicios al transporte público y privado.
2. Consolidación urbanística del casco urbano de Briceño, mediante la promoción y desarrollo de proyectos residenciales en los vacíos urbanos dispuestos en áreas de vivienda, y disposición de Equipamientos Colectivos.
3. Formulación y desarrollo de proyectos viales, de manejo de intersecciones y de control de tráfico para mejorar las condiciones actuales de la circulación de vehículos, evitando conflictos con la estructura del espacio público y los servicios del Área como Centralidad Regional.

**Artículo 46. Operación Estratégica Pueblo Viejo-Sopó-Pio Nono** (Artículo 45 del Acuerdo 012 de 2007)

La Operación tiene como objetivo la consolidación urbanística de los asentamiento de Sopó y Pueblo Viejo, y la integración funcional y económica con las actividades eco turísticas derivadas del Parque Reserva Forestal Protectora de Pio Nono, en el marco de la tutela de los valores paisajísticos y ambientales de los Cerros Orientales en contacto con el asentamiento urbano. Se garantizará además la protección de la población residente en áreas de riesgo en la falda de la montaña.

Las principales acciones y proyectos que se deben adelantar dentro de la Operación son los siguientes:

1. Formulación y desarrollo del Proyecto Especial para el Paseo Ecoturístico Pueblo Viejo - Sopó – Parque Reserva Forestal Protectora de Pio Nono; mejoramiento físico y paisajístico de los caminos históricos en el Cerro y dotación de equipamientos y amoblamiento ligados a la cadena productiva del Agro y eco turismo.
2. Formulación y desarrollo del Proyecto Especial de vivienda social dirigido a la relocalización de las familias residentes en áreas de los Cerros Orientales que sean beneficiarios de programas de permuta por encontrarse en terrenos no edificables.
3. Formulación y desarrollo del Proyecto Especial para la recuperación geomorfológica, ambiental y paisajística de las áreas afectadas por extracción de materiales de construcción en las estribaciones del Cerro Pio Nono.
4. Formulación y desarrollo del Proyecto Especial para la consolidación del borde urbano de casco de Sopó en su contacto con los Cerros Orientales, y construcción

de una franja de control ambiental y espacios públicos de recreación activa para cerrar definitivamente el desarrollo urbano en ese borde.

5. Formulación y desarrollo del Proyecto Especial para la consolidación urbana del casco de Pueblo Viejo, mediante la consecución de una estructura de espacios públicos con énfasis en la creación de nuevos parques y la consolidación de la red de andenes.

6. Formulación y desarrollo del Proyecto de Vivienda Social Pueblo Viejo, que permitirá construir mínimo 50 soluciones de vivienda para las familias de los niveles 1, 2 y 3 del SISBEN del Municipio. Con prioridad en aquellas que son objeto de relocalización por inadecuadas condiciones de habitabilidad y residentes en la zona.

**Artículo 47. Operación Estratégica Chuscal - Pedregal** (Artículo 46 del Acuerdo 012 de 2007)

La Operación tiene como objetivo la recuperación geomorfológica y paisajística del área de extracción minera y su zona de influencia, involucrando a los propietarios en un proceso de reordenamiento de su actividad, estableciendo mecanismos que permitan concebir el uso futuro del suelo hacia la consolidación, atendiendo los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial; también ordenar espacial y funcionalmente los asentamientos aledaños y proveerlos de servicios sociales, de espacio público, de infraestructura de vías y servicios públicos, las principales acciones y proyectos que se deben emprender son:

1. Realización de estudio técnico que en el marco de la UDOL para el sector, permita mediante el reparto de cargas y beneficios la consecución de áreas aprovechables para el sector; una vez realizada la recuperación geomorfológica y paisajística de la explotación minera se puedan incluir nuevos usos permitidos en el POT, con reparto de cargas y beneficios de acuerdo a la zona donde esté ubicada la actividad, previo concepto de la autoridad ambiental competente.
2. Relocalización de la población asentada en zonas de riesgo en las estribaciones de los cerros en área de influencia de la explotación minera y en áreas de recuperación ambiental de las zonas de ladera que sean beneficiarios del mecanismo de permuta por encontrarse en terrenos no edificables.

**Artículo 48. Operación Estratégica Meusa Central.** (Artículo 47 del Acuerdo 012 de 2007)

La Operación tiene el objetivo de consolidar el centro poblado de Meusa y su área de influencia como un asentamiento ordenado espacial y funcionalmente, y provisto de servicios sociales, turísticos y agrícolas que garanticen el mejoramiento de las condiciones habitacionales del sur del Municipio y su entorno inmediato.

1. Caracterización, jerarquización y cualificación de la malla vial del centro poblado, reconstrucción de la red de andenes y espacios públicos peatonales y dotación de los equipamientos sociales.
2. Formulación y desarrollo del Proyecto de nueva Vivienda Social Rural “Meusa Central”, que generará soluciones de vivienda para las familias de los niveles 1, 2 y 3 del SISBEN del Municipio, con prioridad en aquellas que son objeto de relocalización por riesgo, inadecuadas condiciones de habitabilidad y residentes en la zona.



3. Relocalización de la población asentada en zonas de riesgo en las estribaciones de los cerros orientales y en áreas de recuperación ambiental de las zonas de ladera que sean beneficiarios del mecanismo de permuta por encontrarse en terrenos no edificables.

**Parágrafo:** El Municipio, una vez reubicadas las familias, deberá rehabilitar las zonas.

## **TITULO V**

### **AJUSTES AL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL / ACUERDO 009 DE 2000.**

#### **CAPÍTULO 1.**

#### **CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL (Planos Nos. 3 y 4)**

**Artículo 49. Clases de Suelo.** (Artículo 6 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 48 del Acuerdo 012 de 2007)

El suelo Municipal se clasifica de la siguiente manera:

1. **Suelo Urbano:** Está constituido por las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.
2. **Suelo de Expansión Urbana:** Está constituido por la porción del territorio Municipal destinada a la expansión de los asentamientos urbanos del Municipio, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento. Su finalidad principal es garantizar suelo para el desarrollo del programa de vivienda social urbana y para equilibrar el déficit en espacio público y Equipamientos Colectivos en cada asentamiento urbano.
3. **Suelo Rural:** Está constituido por terrenos destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales, actividades análogas y de vivienda rural o parcelaciones para viviendas campestres no dirigidas a primera residencia.
4. **Suelo Suburbano:** Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las Leyes 99 de 1993 y 142 de 1994.
5. **Suelo de Protección:** Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las tres clases de suelo (urbano, de expansión urbana y rural), que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las áreas de utilidad pública para las infraestructuras de provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse o de utilizarse en actividades residenciales, productivas, agropecuarias, forestales u otras.

**Parágrafo 1:** Los perímetros correspondientes al suelo urbano, de expansión urbana y rural se encuentran definidos en el plano No. 3, denominado “Clasificación del Suelo”. Tales límites se expresan mediante coordenadas consignadas en el documento “Anexo No. 1: Cartera de Perímetros”, el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento.

**Parágrafo 2:** Los perímetros correspondientes a la categoría de suelo suburbano y de protección se encuentran definidos en el plano No. 4, denominado Clasificación del Suelo – Categorías del suelo rural.

**Parágrafo 3:** En el marco de la formulación de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local, el Municipio podrá precisar los límites de las áreas de suelo suburbano y de protección y/o incluir nuevas áreas que, en el marco de lo establecido por la Ley 388 de 1997, deban ser consideradas como tales. Las razones de inclusión de nuevas áreas deberán ser motivadas, y tal motivación hará parte integral del Decreto que adopta la Unidad de Desarrollo.

## **CAPÍTULO 2**

### **USOS GENERALES DEL SUELO MUNICIPAL**

#### **Subcapítulo 1**

#### **USOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA (Plano No. 10)**

**Artículo 50. Usos del suelo urbano y de expansión** (Artículo 8 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 49 del Acuerdo 012 de 2007)

##### **Definiciones:**

Uso: es la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar.

Usos Urbanos son aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico.

Áreas de actividad: La asignación de usos a los suelos urbano y de expansión, contempla 5 áreas de actividad, mediante las cuales se establece la destinación de cada zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial, Se adoptan las siguientes áreas de actividad para el suelo urbano y de expansión urbana:

Área de actividad residencial

Área de actividad comercial

Área de actividad industrial

Área de actividad de equipamientos colectivos.

Área de actividad múltiple

Los usos se categorizan de acuerdo con su cobertura e impactos bajo los siguientes criterios:

#### **1. Zonas de Uso Comercial (AC)**

Comprenden áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial, se pueden distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

**Comercio de Cobertura Local, Clase I (AC1).** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la edificación, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones:

- Venta de bienes y servicios de primera necesidad donde se excluye el licor para consumo dentro del establecimiento, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones, ni genera o requiere usos complementarios.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud.
- Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.
- Baja a nula generación de empleo
- Horarios laborales de atención diurnos y nocturnos, autorizados mediante los decretos reglamentarios respectivos.

**Comercios de Cobertura Municipal o Zonal, Clase II (AC2).** Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda el área municipal. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales; o ubicados en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones o en edificaciones especializadas para el uso comercial. En general se consideran de bajo impacto ambiental y medio impacto social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehiculares que pueden generar. En general, estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones:

- Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia eventual de vitrinas y bodegas.
- Por su tamaño, pueden requerir zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
- Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
- Baja a media generación de empleo
- Horarios laborales de atención diurnos y nocturnos, autorizados mediante los decretos reglamentarios respectivos.

**Comercios de Cobertura Regional, Clase III (AC3).** Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generadas más allá de los límites municipales, es decir, con atracción sobre otros municipios de la región. Estos tipos de comercios pueden darse agrupados en centros comerciales o empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y

similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requieren soluciones o tratamientos especiales. En general cumplen las siguientes condiciones:

- Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, construidas especialmente para el uso comercial y la prestación de servicios, con infraestructuras variadas de acceso, cargue y descargue especializados, estacionamiento al aire libre o subterráneo, diversión y otras.
- Horarios laborales de atención diurnos y nocturnos, autorizados mediante los decretos reglamentarios respectivos.
- Constituyen centros de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo general tienden a generar comercios de clase II a su alrededor.

**Área de Comercio de Alto Impacto Social, Clase IV (AC4).** Comprende aquellos establecimientos de alto impacto social negativo, lo cual los hace incompatibles con la vivienda. Al grupo IV pertenecen los siguientes establecimientos comerciales de Venta de servicios:

Recreativos: Griles, casa de lenocinio, cantinas, juegos de suerte y azar etc.

Turísticos: Moteles, amoblados y similares.

## **2. Zonas de Uso Industrial**

Comprenden áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se pueden distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

**Industria Artesanal, Clase I (AF1).** Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes, y sus características principales son:

- Manufactura artesanal de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Horarios laborales por lo general diurnos.
- No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes.

**Industria liviana a mediana de bajo impacto ambiental, clase II (AF2).** Son fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

- Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.

- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.

**Industria mediana a pesada de alto impacto ambiental, clase III (AF3).** Son fábricas o industrias por lo general de tamaño medio, grande y muy grande, alto impacto ambiental y urbanístico, bajo el concepto de industria jardín, por lo cual presentan restricciones especiales de localización, limitadas sólo a zonas industriales. Sus principales características son las siguientes:

- Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.
- Generación de áreas industriales y de servicios y comercios complementarios en sus alrededores.

### **3. Uso de Equipamiento Colectivo**

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad.

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

**Usos institucionales locales, clase I (AI1).** Comprenden servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión significativos, ni ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, siendo por tanto compatibles con otros usos urbanos.

**Usos institucionales de cobertura municipal, clase II (AI2).** Comprenden servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo.

**Usos institucionales de cobertura regional, clase III (AI3).** Comprenden servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio.

#### **4. Zonas de Uso Múltiple (AUM)**

Son zonas que, por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina y por tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial.

**Parágrafo.** La regulación específica para cada uno de los usos asignados para el suelo urbano y de expansión se desarrolla en el componente urbano del presente Plan. En el marco de la formulación y adopción de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local se podrán corregir las imprecisiones existentes en la delimitación de los diferentes usos que se adoptan en el presente Plan.

**Artículo 51. Patrimonio Cultural del Municipio** (Artículo 12 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 50 del Acuerdo 012 de 2007)

Son Patrimonio Cultural del Municipio los bienes y valores culturales que poseen un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico, testimonial y documental, además de las manifestaciones musicales, literarias y escénicas y las representaciones de la cultura popular.

Este Patrimonio construido esta conformado por bienes de interés cultural, tales como sectores, inmuebles, elementos del espacio público, caminos históricos y bienes arqueológicos.

Con el fin de establecer con precisión estos bienes, en el marco de la formulación y adopción de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local se podrán determinar, delimitar y/o actualizar los mismos al igual que las áreas de conservación correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción.

**Parágrafo.** Las regulaciones específicas que cobijan al Patrimonio enunciado en el presente Artículo, se consignan en los componentes urbano y rural del presente Plan.

***Nota.** Este artículo se debe entender en el contexto de los artículos 91 y 155 del Acuerdo 012 en los que se establece como sector de conservación urbanística el casco histórico de Sopó, y como inmuebles de conservación arquitectónica un conjunto de bienes localizados tanto en suelo urbano como rural. También se relaciona con el artículo 119 del Acuerdo 009, que hace referencia a las compensaciones en este tratamiento.*

#### Subcapítulo 2

#### **USOS DEL SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO**

**Artículo 52. Usos del suelo rural (Plano No. 7)** (Artículo 20 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 51 del Acuerdo 012 de 2007)

Los usos permitidos en el suelo rural se establecen según las siguientes áreas de actividad:

|    | Área de actividad                     |    | Zona de Uso                                                                                                                                                          |
|----|---------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Turística                             | 1  | Ecoturístico y agroturístico (miradores, observatorios, pequeños albergues, zonas de camping)                                                                        |
| 2  | Agropecuaria                          | 2  | Agrícola intensivo bajo invernadero.                                                                                                                                 |
|    |                                       | 3  | Pecuario intensivo en galpones.                                                                                                                                      |
|    |                                       | 4  | Agropecuario intensivo                                                                                                                                               |
|    |                                       | 5  | Agropecuario semi-intensivo                                                                                                                                          |
|    |                                       | 6  | Agropecuario tradicional.                                                                                                                                            |
| 3  | Silvopastoril                         | 7  | Silvopastoril                                                                                                                                                        |
| 4  | Minera                                | 8  | Minero y de canteras                                                                                                                                                 |
| 5  | Forestal                              | 9  | Forestal productor                                                                                                                                                   |
| 6  | Comercial y de servicios              | 10 | Comercio y servicios de cobertura local                                                                                                                              |
|    |                                       | 11 | Comercio y servicios de cobertura Municipal                                                                                                                          |
| 7  | Industrial                            | 12 | Industrial artesanal                                                                                                                                                 |
| 8  | Equipamientos colectivos              | 13 | De cobertura Local                                                                                                                                                   |
| 9  | Residencial                           | 14 | Residencial Campesino (Vivienda rural, vivienda en poblado rural)                                                                                                    |
| 10 | Edificaciones especiales de servicios | 15 | Edificaciones y/o instalaciones y asociadas a sistemas generales, tales como plantas de tratamiento de aguas residuales, de potabilización, plantas de energía, etc. |

**Parágrafo 1.** El uso agrícola intensivo bajo invernadero perteneciente al área de actividad agropecuaria, sólo se podrá realizar bajo las condiciones descritas para ella en el componente rural del presente Acuerdo.

**Parágrafo 2.** La regulación específica para cada una de las áreas de actividad asignadas para el suelo rural se desarrolla en el componente rural del presente Plan. La delimitación precisa de las zonas de uso se adelantará en el marco de la formulación y adopción de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local.

La identificación de las áreas de actividad del suelo rural se consigna en el Plano número (7) denominado “Áreas de actividad – Usos del suelo rural”, que hace parte integral del presente Plan.

**Artículo 53. Usos del suelo rural suburbano.** (Artículo 52 del Acuerdo 012 de 2007)

Los usos permitidos en el suelo rural suburbano se establecen según las siguientes áreas de actividad:

|   | Área de actividad                     |    | Zona de Uso                                                                                                                                                          |
|---|---------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Turística                             | 1  | Ecoturístico y agroturístico (miradores, observatorios, pequeños albergues, zonas de camping)                                                                        |
| 2 | Agropecuaria                          | 2  | Agrícola intensivo bajo invernadero.                                                                                                                                 |
|   |                                       | 3  | Agropecuario intensivo                                                                                                                                               |
|   |                                       | 4  | Agropecuario semi-intensivo                                                                                                                                          |
|   |                                       | 5  | Agropecuario tradicional.                                                                                                                                            |
| 3 | Silvopastoril                         | 6  | Silvopastoril                                                                                                                                                        |
| 4 | Forestal                              | 7  | Forestal productor                                                                                                                                                   |
| 5 | Corredor Vial de Servicios Rurales    | 8  | Comercio y servicios de cobertura local                                                                                                                              |
|   |                                       | 9  | Comercio y servicios de cobertura Municipal                                                                                                                          |
|   |                                       | 10 | Comercio y servicios de cobertura regional                                                                                                                           |
| 6 | Industrial                            | 11 | Industrial artesanal                                                                                                                                                 |
|   |                                       | 12 | Industria Mediana de bajo impacto ambiental                                                                                                                          |
|   |                                       | 13 | Industria pesada de alto impacto                                                                                                                                     |
| 7 | Equipamientos colectivos              | 14 | De cobertura Local                                                                                                                                                   |
|   |                                       | 15 | De cobertura Municipal                                                                                                                                               |
|   |                                       | 16 | De cobertura Regional                                                                                                                                                |
| 8 | Residencial                           | 17 | Residencial Campesino (Vivienda rural, vivienda en poblado rural)                                                                                                    |
|   |                                       | 18 | Residencial Suburbano (Parcelación Campestre, Desarrollo agrupado de vivienda campestre)                                                                             |
|   |                                       | 19 | Residencial Condicionado (parcelaciones campestres existentes con compromisos ambientales)                                                                           |
| 9 | Edificaciones especiales de servicios | 20 | Edificaciones y/o instalaciones y asociadas a sistemas generales, tales como plantas de tratamiento de aguas residuales, de potabilización, plantas de energía, etc. |

**Parágrafo 1.** El uso agrícola intensivo bajo invernadero perteneciente al área de actividad agropecuaria ubicada en las zonas suburbanas, se limita a los existentes conforme al inventario anexo al documento soporte del presente plan.

**Parágrafo 2.** El uso agropecuario intensivo perteneciente al área de actividad agropecuaria será limitado a los corredores suburbanos Meusa – Violeta, Tres Esquinas – San Gabriel y Tres Esquinas – Meusa.



**Parágrafo 3.** La regulación específica para cada una de las áreas de actividad asignadas para el suelo rural suburbano, se desarrolla en el componente rural del presente Plan. La delimitación precisa de las zonas de uso se adelantará en el marco de la formulación y adopción de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local.

### **Subcapítulo 3.**

#### **TRATAMIENTOS PARA EL SUELO DE PROTECCIÓN**

**Artículo 54. Tratamientos para el Suelo de Protección.** (Artículo 53 del Acuerdo 012 de 2007)

Los tratamientos para el suelo de protección que se localiza en el suelo urbano, de expansión y rural, son las siguientes:

##### **1. Tratamiento de Protección ambiental.**

Comprende el conjunto de acciones dirigidas al mantenimiento permanente de las áreas que pertenecen a la Estructura Ecológica Principal, las cuales son de vital importancia para conservar la biodiversidad y la integralidad de los recursos y servicios ambientales y principalmente del recurso hídrico y la vegetación nativa. Las acciones principales que deben ser implementadas en estas áreas son:

- a. Preservación del sistema orográfico
- b. Preservación del sistema hidrográfico
- c. Conservación de suelos y restauración de vegetación nativa.
- d. Conservación forestal.
- e. Conservación ecológica e investigación.
- f. Conservación de fauna.
- g. Repoblamiento con especies propias del territorio.

##### **2. Tratamiento de restauración y recuperación paisajística.**

Comprende el conjunto de regulaciones dirigidas a la recuperación ambiental y paisajística de áreas degradadas por la minería, antiguas explotaciones minero extractivas y áreas de incendios y deforestación. También se asigna a las áreas que fueron objeto de relocalización de población por riesgo.

##### **3. Tratamiento de recuperación ambiental.**

Comprende el conjunto de regulaciones dirigidas a garantizar la recuperación de áreas de importancia para la conservación de la biodiversidad y los servicios ambientales y que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, que han sido alteradas por el desarrollo de parcelaciones campestres y desarrollos agrupados de vivienda campestre, equipamientos colectivos y/o usos industriales. Los propietarios de este tipo de asentamientos deberán formular un Plan de Armonización Ambiental que será aprobado por la Subsecretaría de planeación y urbanismo previo concepto de la Subsecretaría de Desarrollo Agrario y Medio Ambiente.

**Artículo 55. Tratamiento de Conservación Ambiental: Preservación del Sistema Orográfico.** (Artículo 36 del Acuerdo 009 de 2000 modificado por el Artículo 54 del Acuerdo 012 de 2007).

El tratamiento se dirige a las áreas de alta sensibilidad ambiental localizadas en cerros, montañas y colinas de la cuenca, caracterizadas especialmente por su fragilidad física y/o por su biodiversidad. Están constituidas por todas las áreas que actualmente presentan una vegetación boscosa (bosque secundario juvenil, medio y tardío).

Todas estas áreas tienen restricción de uso debido a su importancia para la conservación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, para el desarrollo de los procesos ecológicos y para la conservación de la biodiversidad. Además, por sus condiciones de fuerte pendiente y frecuente inestabilidad geomorfológica, presentan alto riesgo para la construcción de vías y viviendas.

Por estas razones, el uso permitido es la recreación pasiva, la contemplación y la vivienda campesina con responsabilidades ambientales de guardabosque, garantizadas a través de un plan de manejo ambiental y conforme a las normas de área mínima expresadas en el artículo 147 del presente Acuerdo.

Los conjuntos de viviendas campestres existentes al momento de adopción del presente plan, deberán formular y presentar en conjunto un plan de manejo para garantizar su integración a la zona de preservación que será aprobado por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo previo concepto técnico de la Subsecretaría de Desarrollo Agrario y Medio Ambiente. Las directrices básicas para tal plan son las siguientes:

1. No permitir la implantación de nuevas unidades de vivienda ni la ampliación de las infraestructuras que dan soporte a las unidades actuales.
2. Empezar acciones de recuperación de la cobertura forestal protectora con especies nativas en las zonas libres al interior del conjunto.

***Nota.** En el cuerpo del artículo no se establece plazo para la presentación y aprobación de los planes de manejo ambiental a que están obligados los usos de vivienda campestre existentes en las nuevas zonas de protección antes de la reglamentación del acuerdo 012 de 2007.*

**Artículo 56. Tratamiento de Conservación Ambiental: Preservación del Sistema Hídrico.** (Artículo 37 del Acuerdo 009 de 2000 modificado por el Artículo 55 del Acuerdo 012 de 2007)

Este tratamiento es aplicable a las rondas y zonas de manejo y preservación ambiental de los nacederos, cursos, corrientes de agua y humedales que componen la Estructura Ecológica Principal. Para la asignación de este tratamiento se deben tener en cuenta las siguientes definiciones básicas:

1. **Cauce:** Área de carácter público constituida por el lecho menor o sección hidráulica ocupada por los caudales o niveles medios de las aguas, y el lecho mayor o playa ocupada durante las crecidas o niveles altos ordinarios del curso o cuerpo de agua.
2. **Ronda hidráulica:** Área de carácter público constituida por la faja paralela a la línea de borde del cauce permanente de los cursos y cuerpos de agua, que abarca las zonas inundables por crecidas no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación de crecidas, protección y equilibrio ecológico.

**3. Zona de manejo y preservación ambiental:** es una faja contigua a la ronda hidráulica que contribuye al mantenimiento, protección y preservación ambiental de la misma, establecida para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales.

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales, no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios públicos en la ronda y zona de manejo y preservación ambiental. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Tampoco se autorizará explotaciones mineras o de materiales de arrastre.

La Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, con el concurso de la Subsecretaría de Desarrollo Agrario y Medio Ambiente, adelantará las acciones necesarias para recuperar las zonas invadidas de los cauces y rondas de todas las quebradas.

Las zonas recuperadas deberán ser reforestadas con especies riparinas tales como sauce, aliso, chusque y otras especies nativas.

A estas zonas pertenecen los siguientes elementos:

- Corrientes y cuerpos tales como ríos, quebradas, caños, arroyos, playas fluviales, chucuas, pantanos y humedales en general.
- Elementos artificiales o contruidos relativos a corrientes o cuerpos de agua, tales como canales, aliviaderos, diques, presas, embalses.

1. La dimensión de las zonas de ronda es la siguiente:

- En quebradas y ríos principales del municipio: franja de 30 metros a lado y lado
- En lagunas, chucuas y embalses: primeros 100 metros de ribera
- En los talvegues elementales, arroyuelos y caños menores, de caudal pequeño limitado a los aguaceros, la franja de ronda será de 5 metros a lado y lado

2. La dimensión de las zonas de manejo y preservación ambiental es la siguiente:

- En el río Bogotá: 270 metros medidos a partir de la ronda hidráulica
- En el río Teusacá: 30 metros a lado y lado, medidos a partir de la ronda hidráulica.
- En lagunas, chucuas y embalses: 30 metros medidos a partir de la ronda hidráulica.
- En los talvegues elementales, arroyuelos y caños menores, de caudal pequeño limitado a los aguaceros, 5 metros medidos a partir de la ronda hidráulica.

**Parágrafo 1.** Las rondas y zonas de manejo se deben entender como espacios continuos desde el nacimiento de la corriente o cuerpo de agua, hasta su desembocadura. Por lo tanto se establecerán normas que permitan la consecución de las áreas de manejo y preservación con destino a la conformación de espacios continuos de carácter público y a su vez

La ronda y zona de manejo y preservación ambiental conforma una unidad de planeamiento que deberá ser regulada y constituida de manera integral. Se deberá velar por la reforestación como principio fundamental, y por la conformación de una red de senderos peatonales y para bicicletas a lo largo de todo el sistema hídrico, como componente central de un sistema de movilidad limpio.

**Parágrafo 2.** No se realizarán construcciones permanentes ni temporales en las rondas de los ríos Bogotá y Teusacá, salvo las que sean autorizadas en desarrollo de las concesiones legalmente otorgadas por la autoridad ambiental competente.

**Parágrafo 3:** Por cada 500 metros lineales, los propietarios ribereños reforestarán con 50 árboles aptos para la recuperación de la ronda.

**Artículo 57. Tratamiento de restauración y recuperación paisajística / Rehabilitación natural** (Artículo 38 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 56 del Acuerdo 012 de 2007)

La categoría de Rehabilitación natural del tratamiento de restauración y recuperación paisajística se dirige a áreas degradadas que necesitan recuperación de sus valores naturales. Corresponde a áreas donde dominan las pendientes de 60 a 100% y mayores de 100%, las cuales han sido desprovistas de su vegetación natural. Por su fuerte pendiente, estas áreas no son aptas para actividades agropecuarias, o de construcción y presentan alto riesgo de erosión y/o movimientos en masa.

En tales áreas se adelantará un Programa de rehabilitación de la cobertura forestal protectora, mediante mejoramiento de rastrojos bajos, enriquecimiento de bosques ralos o de potreros con árboles o arbustos, reforestación y revegetalización natural, ésta última en los sectores con pendientes mayores de 100%. Todos los usos están prohibidos.

**Artículo 58. Tratamiento de restauración y recuperación paisajística / zonas de riesgo** (Artículo 39 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 57 del Acuerdo 012 de 2007)

Son áreas que por su ubicación o por sus características geomorfológicas y geotécnicas, son susceptibles de sufrir eventos tales como:

- Inundaciones o cubrimiento por el agua a causa de desbordamientos de los ríos o quebradas durante sus crecidas.
- Flujos torrenciales o avenidas de lodo, piedras y agua, a la salida al valle de quebradas de montaña, con fuerte pendiente.
- Deslizamientos y otros movimientos en masa de la tierra, causados por la acción de la gravedad y/o de la saturación hídrica de las formaciones superficiales.

**Parágrafo.** La Administración cuenta con un plazo de un (1) año contado a partir de la adopción del presente Plan para desarrollar los estudios técnicos necesarios para establecer y delimitar con precisión las zonas de riesgo alto no mitigable en el Municipio. Con base en dichos estudios, se adoptará por Decreto un programa específico para la relocalización de población en riesgo, el cual contemplará la identificación precisa y dimensionamiento de los proyectos de vivienda social necesarios para tales fines.

En las áreas liberadas se aplicará el tratamiento de restauración y recuperación paisajística. En estas áreas recuperadas no se permite ningún tipo de uso.

**Artículo 59. Compensación para el suelo de protección.** (Artículo 58 del Acuerdo 012 de 2007)

En el Régimen Tributario Municipal se establecerán los mecanismos tendientes a compensar los suelos de protección, contemplando como mínimo los siguientes elementos:

1. Determinación del monto de la compensación.

2. Forma de pago.
3. Derechos transferibles de construcción y desarrollo.
4. Obligaciones.

#### **Subcapítulo 4.**

### **TRATAMIENTOS PARA EL SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO**

**Artículo 60. Tratamientos para el suelo rural** (Artículo 59 del Acuerdo 012 de 2007)

Los tratamientos para el suelo rural y rural suburbano son los siguientes:

1. Tratamiento de Desarrollo agropecuario sostenible.
2. Tratamiento de conservación patrimonial.
3. Tratamiento de desarrollo para agrupaciones de vivienda campestre.
4. Tratamiento de desarrollo por construcción.

**Parágrafo.** La regulación específica para cada uno de los tratamientos asignados al suelo rural y rural suburbano se desarrolla en el componente rural del presente Plan.

## **TITULO VI**

### **AJUSTES AL COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL / ACUERDO 009 DE 2000.**

#### **CAPÍTULO 1**

### **ASENTAMIENTOS URBANOS Y SISTEMAS GENERALES**

*Artículo 61. Identificación de los asentamientos urbanos del Municipio (Plano No. 3) (Artículo 60 del Acuerdo 012 de 2007)*

Los asentamientos urbanos del Municipio de Sopó son:

- Casco urbano de Sopó
- Casco urbano de Briceño
- Casco urbano de Pueblo Viejo

El perímetro de cada uno de los cascos urbanos enunciados precedentemente se establece en el Plano No. (3) denominado “Clasificación del suelo” y su descripción por coordenadas se encuentra contenida en el anexo No. 1 denominado “Cartera de Perímetros”, el cual hace parte integral del presente Plan.

**Artículo 62. Sistemas generales en suelo urbano.** (Artículo 41 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 61 del Acuerdo 012 de 2007)

Para mejorar funcional y espacialmente los cascos urbanos Municipales, el presente POT contempla la formulación, adopción e implementación de los siguientes planes maestros específicos:

1. Plan Maestro de vías y de transporte en su componente urbano
2. Plan Maestro de espacio público en su componente urbano.
3. Plan Maestro de servicios públicos en su componente urbano.
4. Plan Maestro de equipamientos colectivos en su componente urbano.

## **Subcapítulo 1. El nombre del subcapítulo 2 quedará así:**

### **AREAS DE PROTECCION EN SUELO URBANO**

**Artículo 63. Áreas de protección y zonas de riesgo del asentamiento urbano de Sopó** (Artículo 46 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 62 del Acuerdo 012 de 2007)

Son áreas de protección del asentamiento urbano de Sopó las pertenecientes al sistema hídrico natural y a las zonas de protección orográfica.

Estas zonas incluyen las franjas con riesgo de inundación, flujos torrenciales y otros eventos que pueden causar daño a las infraestructuras urbanas.

La ronda de los cuerpos hídricos cubre una distancia mínima de 5 metros a lado y lado del borde del cauce y debe ser revegetalizada con especies nativas riparinas, como aliso, sauce, chusque y otras similares.

Se debe recuperar la ronda en zonas urbanizadas, de forma tal que el cuerpo hídrico urbano pueda funcionar como canal abierto, y se debe adelantar la formulación de un proyecto de espacio público que garantice la integración urbana de los cuerpos hídricos, mediante la construcción de infraestructura mínima para la recreación pasiva o contemplativa (senderos, kioscos de descanso elaborados en materiales ecológicos, miradores y similares) en el marco del Plan Maestro de Espacio Público.

**Parágrafo:** las zonas indicadas en este artículo se encuentran indicadas en el Plano Número (10) denominado “áreas de actividad en suelo urbano y de expansión de Sopo y Pueblo Viejo” y en el plano numero (9) denominado Amenazas y Riesgos que hacen parte integral del presente Acuerdo.

**Artículo 64. Áreas de Protección en Briceño y Pueblo Viejo** ((Artículo 47 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 63 del Acuerdo 012 de 2007)

La delimitación precisa de las áreas de protección en los asentamientos urbanos de Briceño y Pueblo Viejo, se llevará a cabo en el marco de la formulación y adopción de las normas y regulaciones para cada una de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local dentro de las cuales se encuentre cada asentamiento

## **Subcapítulo 2. (Subcapítulo 2 del Acuerdo 012 de 2007)**

### **EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO (Plano no. 10)**

**Artículo 65. Componentes del sistema vial de los asentamientos urbanos de Sopó y Briceño.** (Artículo 49 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 64 del Acuerdo 012 de 2007)

El sistema vial del asentamiento urbano de Sopó está constituido por dos tipos de vías: arterias y locales.

Las vías arterias son:

1. Transversal 6 o Variante, la cual bordea el casco urbano por su costado occidental. En su extremo norte comunica con Pueblo Viejo y Briceño, y en su extremo sur constituye la carretera que va a La Calera.
2. la carrera 4 desde la intersección norte con la trasversal 6 o variante hasta la calle tercera sur.
3. la calle 3 sur desde la carrera 4 hasta la vía perimetral de occidente.
4. Carrera 3 desde su intercepción con la transversal 6 o variante hasta la calle 4.

Las vías locales están constituidas por las restantes calles y carreras del Municipio y por las que en el futuro se construyan en la zona de expansión urbana.

El Sistema vial del asentamiento urbano de Briceño esta constituido por vías arterias y vías locales:

Las vías arterias son:

1. Carrera 5 o antigua Carretera Central del Norte (V-3)
2. Calle 7, que se convierte en la carretera Briceño-Sopó, al terminar el perímetro urbano.

El resto de vías de la inspección de Briceño son de carácter local.

**Parágrafo 1.** La estructura general y trazado del sistema vial urbano de Sopó y Briceño se establece en el Plano número (8) denominado “Sistema Vial municipal”, el cual hace parte integral del Plan y para la determinación de las áreas de afectación y cesión relacionadas con las vías arterias y locales, se adoptan los anchos de calzadas, andenes, vías para bicicletas, separadores y franjas de control ambiental determinadas en las secciones viales contenidas en el Anexo Número (3 ), el cual hace parte integral del presente Acuerdo. En ningún caso los anchos de vía podrán reducirse.

**Parágrafo 2.** El Sistema vial del asentamiento urbano de Pueblo Viejo, será establecido en el Plan Maestro de vías y transporte, que será adoptado mediante Decreto, según el plazo establecido en el presente Acuerdo.

**Parágrafo 3.** El Plan Maestro establecerá los perfiles viales para las vías urbanas y de expansión de los asentamientos urbanos del Municipio. Tales perfiles deberán contener el dimensionamiento y las especificaciones técnicas para los andenes, lo cual incluirá la vía para bicicletas, cuando sea del caso.

**Artículo 66. Sistema de transporte público: Terminal de transporte.** ((Artículo 50 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 65 del Acuerdo 012 de 2007)

La Terminal de Transporte de Sopó estará ubicada en la zona de expansión urbana de Sopó. La Terminal de Transporte de Briceño estará localizada en la zona del corredor vial de la Carrera 5.

**Parágrafo 1:** La Administración Municipal cuenta con un plazo de un año para formular el Plan Maestro de vías y transporte, el cual definirá la estructura de cada subsistema, las áreas de afectación para el desarrollo de los mismos y la forma de ejecución del plan y los proyectos específicos en el corto, mediano y largo plazo.

Los estudios técnicos de base para la formulación del Plan Maestro deberán evaluar la pertinencia y conveniencia de las dos áreas mencionadas anteriormente para la construcción de las Terminales. Dicho Plan Maestro será adoptado por Decreto.

**Artículo 67. Proyectos del sistema vial y de transporte público.** (Artículo 51 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 66 del Acuerdo 012 de 2007)

Los proyectos prioritarios para consolidar la malla vial urbana y el sistema de transporte, serán evaluados y determinados en el marco de los estudios técnicos conducentes a la formulación y adopción del Plan Maestro de vías y Transporte, teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

- Controlar y delimitar la zona de expansión urbana al occidente.
- Consolidar la calle 3 sur hasta el límite de la zona de expansión.

- Desarrollar una vía destinada a facilitar el acceso y salida de los visitantes al santuario, que delimite el crecimiento urbano en la zona oriental.
- Consolidar el anillo vial conformado por la carrera 4, carrera 5, calle 7 y calle 3 sur.
- Plantear un aprovechamiento con acceso peatonal del centro de manzana entre la carrera 1 y 2 que permita realzar el valor patrimonial del Templo Divino Salvador.
- Revisar y ajustar el plan vial previsto en el plan parcial de Briceño, en el marco del Plan maestro de Vías y Transporte.
- Definir y establecer el plan vial para el área urbana de Pueblo Viejo, en el marco del Plan Maestro de Vías y Transporte.
- El plan vial deberá contener el plan de ciclorrutas.

**Artículo 68. Afectaciones por reserva vial y de transporte** (Artículo 52 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 67 del Acuerdo 012 de 2007)

Las franjas de suelo y áreas específicas requeridas para la construcción de las vías y equipamientos que conforman el sistema vial y de transporte quedarán afectadas como zonas de reserva vial e institucional, en el momento en que se adopte el Plan Maestro Vial y de Transporte. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo.

De conformidad con los perfiles viales adoptados en el presente Plan, como documento anexo número 3 “Perfiles Viales” se establecerán las franjas específicas de suelo como de reserva vial, y con base en los siguientes criterios de clasificación vial:

Sistema arterial o principal.

- V-1: Ancho mínimo de 60 metros
- V-2: Ancho mínimo de 40 metros
- V-3: Ancho mínimo de 30 metros

Sistema local.

- V-4: Ancho mínimo de 25 metros
- V-5: Ancho mínimo de 18 metros
- V-6: Ancho mínimo de 16 metros
- V-7: Ancho mínimo de 13 metros
- V-8: Ancho mínimo de 10 metros (vehicular restringida)
- V-9: Ancho mínimo de 8 metros (peatonal)

**Parágrafo.** Hasta tanto no se adopte el Plan Maestro de Vías y de Transporte, los trazados establecidos en el Plano número (8) denominado “Sistema Vial Municipal” representan zonas de reserva y en ellas no se podrán autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo.

### **Subcapítulo 3. (Subcapítulo 3 del Acuerdo 012 de 2007)**

#### **SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO URBANO (Plano No. 10)**



**Artículo 69. Componentes del sistema de espacio público en el asentamiento urbano de Sopó.** (Artículo 53 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 68 del Acuerdo 012 de 2007)

El sistema de espacio público del asentamiento urbano de Sopó está conformado por los siguientes parques y espacios peatonales:

1. Parque Principal, Plaza de los Tibas, localizado entre las Calles 2 y 3 y las Carreras 2 y 3
2. Parque de la Vida ubicada entre las Calles 1 sur y 1A sur y entre la Carrera 5 y la Transversal 6 (Montana).
3. Parque Lineal Alameda Sexta paralela a la Transversal 6, entre las Calles 3 Sur y 3 B (Montana).
4. Parque de los Pinos entre las Calles 1 B y 2 A y entre la Carrera 5 y la Transversal 6 (Montana).
5. Parque los Andes localizado entre las Carreras 3 y 3 A, a la altura de la Calle 3 B Sur (Los Andes).
6. Parque Zalamea localizado sobre la Calle 4 Sur (Zalamea)
7. Parque el Cerrito localizado en la urbanización El Cerrito
8. Parque la Quinta, localizada en la urbanización La Quinta
9. Parque del Coliseo, contiguo al Coliseo Deportivo
10. Parque Paidocentro Chuscal
11. Red de alamedas
12. Parque de los Sauces
13. Demás parques y espacios que por su carácter y/o por ser señalados como tales en la formulación de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local deban ser incluidos por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo dentro del Sistema.

El sistema de espacio público del asentamiento urbano de Briceño está conformado por los siguientes parques y espacios peatonales:

1. Parque El Porvenir localizado en la esquina de la diagonal 6 con carrera 6.
2. Parque Bosquetiva
3. Parque Infantil aledaño al salón comunal.
4. Demás parques y espacios que por su carácter y/o por ser señalados como tales en la formulación de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local deban ser incluidos por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo dentro del Sistema.

**Parágrafo:** Toda urbanización deberá ceder a título gratuito las áreas necesarias para la conformación del espacio público y el sistema de equipamiento comunal en los términos previstos en este mismo Acuerdo. Dichas cesiones deberán entregarse al Municipio dotadas. Las zonas en mención se integrarán al sistema de espacio público urbano una vez sea formalizada su entrega ante la Administración Municipal.

**Artículo 70. Proyectos y programas del Sistema de Espacio Público.** (Artículo 54 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 69 del Acuerdo 012 de 2007)

Los proyectos prioritarios y Programas para la consolidación del sistema de espacio público de los asentamientos urbanos serán evaluados y determinados en el marco de los estudios técnicos conducentes a la formulación y adopción del Plan Maestro Espacio Público. Para el desarrollo y adopción por Decreto del Plan Maestro, la Administración cuenta con un plazo de un (1) año, contado a partir de la adopción del presente Acuerdo.

**Parágrafo:** Las franjas y áreas requeridas para la conformación del Sistema de Espacio Público en cada uno de los asentamientos urbanos del Municipio serán determinadas por el Plan Maestro de Espacio Público. Dichas franjas y áreas

quedarán afectadas para tales fines, al momento en que se adopte el Plan Maestro. Bajo los siguientes lineamientos:

- Determinar las áreas necesarias para el espacio público con base en las proyecciones de población en la vigencia del POT.
- Consolidar áreas suficientes para la demanda urbana, conectadas a la red de espacios públicos municipales y a la Estructura Ecológica Principal.

**Artículo 71. Afectaciones por reserva para espacio público efectivo** (Artículo 55 del Acuerdo 009 de 2000)

Las franjas y áreas requeridas para la conformación de las áreas recreativas de uso público quedan afectadas como zonas de reserva para uso recreacional, tal como han sido delimitadas en los Mapas de Ordenamiento Urbano de los centros poblados urbanos de Sopó y Briceño No. 2 y 5 los cuales forman parte integrante del presente Acuerdo.

*Nota: En este artículo se hace referencia a los mapas denominados “Mapa de ordenamiento urbano de la cabecera Municipal” y “Mapa de ordenamiento urbano de Briceño” enunciados en el artículo 197 del Acuerdo 009 de 2000. Este artículo fue modificado por el artículo 165 del Acuerdo 012 de 2007 que adoptó 13 nuevos planos cartográficos. No obstante se transcribe el texto conforme al contenido original del Acuerdo 012 de 2007.*

**Subcapítulo 4. (Subcapítulo 4 del Acuerdo 012 de 2007)**

**SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS**

**Artículo 72. Componentes del sistema de servicios públicos urbanos.** (Artículo 56 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 70 del Acuerdo 012 de 2007)

Son componentes del sistema de servicios públicos urbanos los siguientes:

1. Acueducto Urbano.
2. Alcantarillado Urbano.
3. Energía eléctrica y alumbrado público urbano.
4. Telefonía Urbana.
5. Manejo Integral de Residuos Sólidos urbanos.
6. Gas Domiciliario urbano.

La Administración Municipal garantizará la prestación de los servicios públicos básicos en cada uno de los asentamientos urbanos municipales, bien sea directamente o a través de empresas públicas prestadoras de servicios.

Todas las urbanizaciones o construcciones, bien sea de uso residencial u otro, destinarán las áreas o franjas necesarias para la instalación y mantenimiento de las redes de servicios públicos. Cuando sea necesario, la Administración determinará y delimitará las afectaciones prediales por reservas para tales servicios y adquirirá los terrenos necesarios, de acuerdo con las normas vigentes.

La construcción de las redes de acueducto y alcantarillado de las urbanizaciones se realizarán de acuerdo con las normas de la Empresa de Servicios Públicos Municipales o quien haga sus veces. Las redes internas de energía eléctrica y teléfono en las urbanizaciones o edificaciones se construirán de acuerdo con las normas de la empresa prestadora del servicio.

No se permitirá el tendido de redes de alta tensión a distancias inferiores a 50 metros de viviendas existentes o proyectadas.

**Parágrafo 1.** La Administración Municipal cuenta con un plazo de un año para formular y adoptar mediante Decreto el Plan Maestro de Servicios Públicos a su cargo (acueducto, alcantarillado, aseo, alumbrado público), que contendrá el componente urbano de cada uno de los servicios a cargo del Municipio enunciados en el presente artículo tomado como base los planes maestros de servicios públicos vigentes. Dicho Plan definirá la estructura de cada Subsistema, las áreas de afectación para el desarrollo de los mismos y la forma de ejecución del plan y los proyectos específicos en el corto, mediano y largo plazo.

**Parágrafo 2.** Las franjas y áreas requeridas para la conformación de cada uno de los Subsistemas de Servicios Públicos urbanos en cada uno de los asentamientos urbanos del Municipio serán determinadas por el Plan Maestro. Dichas franjas y áreas quedarán afectadas para tales fines, al momento en que se adopte el Plan Maestro, por Decreto.

**Artículo 73. Proyectos y programas del Sistema de Servicios Públicos Urbanos** (Artículo 57 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 71 del Acuerdo 012 de 2007)

Los programas y obras prioritarios de Servicios Públicos serán evaluados en el marco de los estudios técnicos conducentes a la formulación y adopción del Plan Maestro de Servicios Públicos, donde deberán tenerse en cuenta como prioritaria las siguientes acciones:

1. Ampliación, adecuación y mantenimiento del sistema de acueducto de las áreas urbanas.
2. Construcción de acueductos para los centros poblados rurales, donde esto se requiera.
3. Ampliación, adecuación y mantenimiento de las redes de alcantarillado de aguas negras y lluvias de las áreas urbanas.
4. Ampliación o mejoramiento, operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de las áreas urbanas sobre pueblo viejo, construida por la CAR, una vez la Administración la haya recibido formalmente.
5. Ampliación, mejoramiento y operación de la planta de tratamiento de las aguas residuales de Briceño, garantizando que a esta no entren vertimientos industriales, para lo cual, se deberán concertar acciones con la Administración Municipal de Tocancipá a fin de que exija el tratamiento respectivo a estas en su origen.

## **Subcapítulo 5**

### **SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS**

**Artículo 74. Componentes del Sistema** (Artículo 59 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 72 del Acuerdo 012 de 2007)

El Sistema de equipamientos colectivos urbanos está conformado por el conjunto de espacios y edificios que conforman la red de servicios de educación, salud, bienestar social, cultura y deporte, servicios de la Administración Pública, seguridad ciudadana y defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, culto, cementerios y servicios funerarios, que se disponen en el suelo clasificado como urbano por el presente Acuerdo.

Los servicios existentes actualmente en el asentamiento urbano de Sopó, que hacen parte del sistema de equipamientos colectivos, son los siguientes:

- Alcaldía Municipal
- Casa de la Cultura
- Centro Administrativo y Comercial Casa de Bolívar
- Unidad de Atención Integral
- Hospital Divino Salvador
- Hogar del Anciano
- Institución Educativa Pablo VI, con sus respectivas sedes
- Complejo educativo integral Sopó CEIS
- Centros Educativos de carácter privado.
- Hogar Comunitario La Semillita
- Estadio Municipal José Vicente Rodríguez
- Coliseo Deportivo
- Templo Parroquial Divino Salvador de Sopó y los templos de religiones diferentes que funcionen en el territorio municipal.
- Santuario del Señor de La Piedra
- Cementerio y capilla contigua
- Centro de Comercialización y Procesamiento de Productos Agropecuarios CECOPPA
- Terminal de Transporte
- Comando de Policía
- Salones comunales
- San Agustín
- Centro Recreodeportivo Hacienda La Trinidad
- Centro cultural y recreativo San Agustín.
- Sede de los Bomberos
- Casa de la Juventud
- Escuela de Artes y Oficios
- Centro de Integración Comunitaria CIC
- Centro Día
- Centro de Acondicionamiento y Preparación Física CAPF
- Demás equipamientos que por su carácter y/o por ser señalados como tales en la formulación de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local deban ser incluidos por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo dentro del Sistema.

El Centro de Faenado Municipal deberá ser trasladado a la zona rural. La disposición precisa de estos equipamientos será determinada por el Plan Maestro de Equipamientos.

Los servicios existentes actualmente en el asentamiento urbano de Briceño, que hacen parte del sistema de equipamientos colectivos, son los siguientes:

- Institución Educativa Rafael Pombo
- Salones comunales
- Hogar comunitario
- Iglesia Parroquial Cristo Maestro y demás templos
- Estación del ferrocarril
- Inspección de Policía
- Demás equipamientos que por su carácter y/o por ser señalados como tales en la formulación de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local deban ser incluidos por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo dentro del Sistema.

**Parágrafo.** La Administración Municipal cuenta con un plazo de un (1) año para formular y adoptar mediante Decreto el Plan Maestro de Equipamientos Colectivos, que contendrá el componente urbano de cada uno de los equipamientos enunciados

en el presente artículo. Dicho Plan definirá la estructura de cada Subsistema, las áreas de afectación para el desarrollo de los mismos y la forma de ejecución del plan y los proyectos específicos en el corto, mediano y largo plazo.

**Artículo 75. Proyectos y programas del Sistema de Equipamientos colectivos Urbanos** (Artículo 60 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 73 del Acuerdo 012 de 2007)

Los proyectos y programas prioritarios serán evaluados y determinados en el marco de los estudios técnicos conducentes a la formulación y adopción del Plan Maestro de Equipamientos Colectivos.

**Parágrafo.** Las áreas requeridas para la conformación del sistema de equipamientos colectivos en cada uno de los asentamientos urbanos del Municipio serán determinadas por el Plan Maestro. Dichas áreas quedarán afectadas para tales fines, al momento en que se adopte el Plan Maestro, por Decreto. Dicho Plan incluirá los equipamientos cuya ejecución fue establecida en el Plan de Desarrollo.

## **CAPÍTULO 2. (Capítulo 2 del Acuerdo 012 de 2007)**

### **TRATAMIENTOS URBANISTICOS (Plano No. 11)**

#### **Subcapítulo 1**

#### **ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 76. Definición, asignación de tratamientos y transición.** (Artículo 62 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 74 del Acuerdo 012 de 2007)

##### **1. Definición.**

Entiéndase por tratamiento el conjunto de normas y regulaciones establecidas para orientar las intervenciones urbanísticas a desarrollar en los suelos urbanos y de expansión adoptados por el presente Acuerdo. Los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general, diversas formas de regulación para cada uno de los sectores de los asentamientos urbanos del Municipio.

##### **2. Asignación.**

La asignación de un tratamiento específico a un sector urbano depende de las características morfológicas, históricas, de calidad y estado físico, funcional y estructural de las construcciones y de su función en el modelo de ordenamiento adoptado por el municipio a largo plazo. El propósito de los tratamientos es consolidar, mantener, revitalizar, y mejorar las diversas áreas de los asentamientos urbanos del Municipio.

La identificación y delimitación de las áreas sujetas a los diferentes tratamientos en cada uno de los asentamientos urbanos del Municipio, se encuentran indicadas en los Planos No (11 y 12) Denominados Tratamientos Urbanísticos anexo al Presente Acuerdo.

**Artículo 77. Publicidad e información de los decretos de asignación de tratamientos** (Artículo 63 del Acuerdo 009 de 2000)

Todos los proyectos de decreto de asignación de tratamientos serán fijados por edicto en la cartelera de la Secretaría de Planeación Municipal, con el objeto de que los ciudadanos puedan conocerlos y debatirlos antes de su adopción. Un resumen

del proyecto deberá ser publicado durante cinco días seguidos en una emisora local. No obstante lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal deberá agotar todos los medios posibles para garantizar el conocimiento de los decretos reglamentarios por parte de la ciudadanía.

Los decretos de asignación de tratamientos entrarán a regir a partir de su publicación en la Gaceta Municipal. En ningún caso será necesario publicar los planos oficiales o anexos al decreto, pero se indicará los días y horas en que ellos estarán disponibles para consulta en la Secretaría de Planeación Municipal.

**Parágrafo. Información al Catastro.** La Secretaría de Planeación Municipal deberá enviar una copia del decreto con sus mapas respectivos a la Seccional de Catastro del Departamento, dentro de los cinco días siguientes a su ejecutoria, para lo de su competencia.

**Artículo 78. Categorías de tratamientos urbanísticos** (Artículo 64 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 75 del Acuerdo 012 de 2007)

Para los fines del presente Acuerdo se consideran tratamientos aplicables a las diferentes áreas de los asentamientos urbanos municipales los siguientes:

- Tratamiento de Desarrollo
- Tratamiento de Actualización
- Tratamiento de Consolidación
- Tratamiento de Renovación urbana
- Tratamiento de Conservación

**Parágrafo:** Los tratamientos específicos para la preservación y protección del sistema orográfico e hídrico se establecen en el marco de las regulaciones específicas para el suelo de protección.

## **Subcapítulo 2.**

### **TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**Artículo 79. Definiciones** (Artículo 65 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 76 del Acuerdo 012 de 2007)

El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y a lotes edificables no edificados. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana donde no se han adelantado las obras de urbanismo. El desarrollo por construcción se aplica a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones.

Para los fines del presente Acuerdo, se adoptan las siguientes definiciones:

**1. Área bruta urbanizable:** Es la superficie total del predio a urbanizar.

**2. Área neta urbanizable:** Es la superficie resultante de restar del área bruta del predio las superficies correspondientes a la categoría de suelo de protección lo cual incluye las áreas de la estructura ecológica principal, las áreas de riesgo alto no mitigable, y las áreas establecidas para el desarrollo de las redes principales y o edificaciones de escala municipal de los sistemas estructurantes en suelo urbano y de expansión (vías arterias, infraestructura para el sistema de transporte, sistema de

parques y espacios públicos urbanos, redes de acueducto, alcantarillado, saneamiento básico y tratamiento integral de residuos, redes eléctricas, redes de telefonía, redes de gas)

**3. Área útil:** Es la superficie resultante de restar del área neta urbanizable lo siguiente:

- a. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la construcción de la malla vial local.
- b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para espacio público, parques y equipamientos, corresponden como mínimo al 25% del área neta urbanizable.
- c. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las franjas de control ambiental establecidas para las vías arterias de los asentamientos urbanos del Municipio.

**Artículo 80. Desarrollo por urbanización** (Artículo 66 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 77 del Acuerdo 012 de 2007)

La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano o en la zona de expansión urbana es dotado de redes de servicios públicos, de infraestructura vial, de espacios públicos, y de equipamientos colectivos, y cuyas áreas restantes son destinadas al uso privado y comunal para construir sobre ellas edificaciones según los usos permitidos por el presente Acuerdo.

El desarrollo por urbanización se puede adelantar de dos formas:

1. Mediante la formulación de un Plan Parcial, si el terreno se localiza en cualquiera de los suelos de expansión definidos por el Presente Plan, caso en el cual la adopción del Plan Parcial mediante Decreto del Alcalde implica la asignación de normas específicas para el desarrollo de lotes privados al interior del mismo Plan. En este caso procede la licencia de urbanismo para cada una de las etapas de desarrollo establecidas por el Plan Parcial, y las licencias de construcción para cada edificación, que se expedirán en el marco de las normas del Plan Parcial.
2. Mediante la aplicación de las normas generales de desarrollo contenidas en el presente Acuerdo, si el terreno se localiza en el suelo urbano con un área mayor a 2000 metros cuadrados. En este caso procede la licencia de urbanismo y las licencias de construcción para cada edificación, que se expedirán en el marco de las normas generales del presente acuerdo y de la UDOL si es el caso.

Todo proyecto de urbanización, independientemente de la forma en que se formule y adopte, deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. Definición de la estructura urbana, con el señalamiento preciso del sistema vial arterial y sus franjas de control ambiental, la red vial local, los parques y demás espacios públicos peatonales, las áreas previstas para equipamientos colectivos de carácter público y el trazado y distribución de las redes de servicios públicos tanto principales como secundarias.
2. Definición de las áreas privadas, señalando con precisión la dimensión de las manzanas y lotes que serán objeto de construcción de edificaciones.

**Artículo 81. Conformación de la red vial arterial en desarrollos por urbanización** (Artículo 68 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 78 del Acuerdo 012 de 2007)

Para la determinación de las áreas de afectación y cesión relacionadas con las vías arterias y locales, se adoptan los anchos de calzadas, andenes, vías para bicicletas, separadores y franjas de control ambiental determinadas en las secciones viales contenidas en el Anexo Número 3, el cual hace parte integral del presente Acuerdo. En ningún caso los anchos de vía podrán reducirse.

Todas las vías, arterias o locales serán diseñadas y construidas de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales.

Para la adquisición de los predios que conforman la red vial arterial, la Administración Municipal aplicará las normas y mecanismos vigentes en la materia.

**Artículo 82. Normas para la conformación de la red vial local en desarrollos por urbanización.** (Artículo 69 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 79 del Acuerdo 012 de 2007)

Las áreas requeridas para la conformación de la red vial local de uso público deberán ser cedidas a título gratuito. Su trazado, distribución y dimensión deberá adelantarse teniendo en cuenta las siguientes determinantes:

1. Conformar una red vehicular continua.
2. Conectarse al sistema vial arterial mediante intersecciones y trazados técnicamente diseñados, de acuerdo con las normas vigentes.
3. Permitir el acceso a los parques y demás espacios peatonales.
4. Las áreas delimitadas por las vías locales no podrá ser mayor de dos (2) hectáreas.
5. Garantizar mediante las vías locales la integración funcional de las diversas formas de movilidad, entre ellas: vehicular, peatonal, y de bicicletas.
6. El desarrollo deberá tener en cuenta los lineamientos establecidos en el plan vial y de espacio público

Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito, salvo para fines de control y seguridad por parte de las autoridades en casos excepcionales y de forma transitoria.

**Artículo 83. Conformación del sistema de espacio público en desarrollos por urbanización** (Artículo 70 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 80 del Acuerdo 012 de 2007)

**1. Porcentaje de cesión.** Todo proyecto de urbanización deberá ceder de forma obligatoria y gratuita como mínimo el 25% del área neta urbanizable para conformar el Sistema de Espacio Público Urbano del Municipio. El 17% de esta cesión será utilizada para parques, plazas y plazoletas, mientras que el 8% restante se utilizará para la construcción de cualquier modalidad de equipamiento colectivo, según lo determine el Plan Maestro de Equipamientos Colectivos.

Las áreas destinadas para parques, plazas y plazoletas serán entregadas al municipio debidamente empedradas y/o arborizadas, con las infraestructuras e instalaciones para la recreación y con las superficies duras construidas, de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial o en el proyecto de urbanización aprobado por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, según el caso.

El mantenimiento de estas zonas estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.



**2. Localización de las áreas de cesión.** La localización precisa de las áreas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

- a. Que se integren a los demás elementos del Sistema de Espacio Público Municipal, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- b. Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- c. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- d. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en ningún caso su localización sobre chucuas, rondas de quebradas, nacederos, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 60%.

**3. Prohibición de cerramientos.** Los parques, plazas, plazoletas y demás espacios públicos no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute, salvo de manera temporal y por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación y/o seguridad.

**4. Desarrollo de áreas destinadas a equipamiento colectivo.** Las áreas destinadas a equipamiento colectivo, deben entregarse al Municipio, empujadas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el Plan Parcial o el proyecto de urbanización aprobado por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, según sea el caso.

La Administración desarrollará en estos lotes los equipamientos urbanos que establezca el Plan Maestro de Equipamientos colectivos. Para ello y si lo considera pertinente y oportuno, la Administración podrá establecer acuerdos, convenios u otro tipo de negociación con entidades prestadoras de este tipo de servicios, para que sean ellas las que construyan el equipamiento mediante la figura de concesión por un determinado periodo de tiempo, luego de lo cual la misma pasará a ser propiedad de la Administración.

**Artículo 84. Concepto previo de empresas de servicios públicos y especificaciones técnicas para obras de urbanismo.** (Artículo 71 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 81 del Acuerdo 012 de 2007)

No se podrá otorgar licencia de urbanización sin el concepto previo de la empresa de servicios públicos y/o la entidad competente, sobre la factibilidad de extensión de las redes maestras o troncales de acueducto y alcantarillado al área de desarrollo por urbanización. En este concepto se deberá contemplar la responsabilidad de la empresa y/o el Municipio y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

La Administración Municipal establecerá los tipos, capacidad y las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial y de transporte, los servicios públicos y las obras del sistema de espacio público y equipamiento colectivo, en los planes maestros respectivos.

El urbanizador debe presentar los estudios y diseños técnicos para aprobación de la entidad competente.

**Artículo 85. Normas para manzanas, lotes y subdivisión en desarrollos por urbanización** (Artículo 72 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 82 del Acuerdo 012 de 2007)

**1. Dimensión de manzanas, supermanzanas y lote mínimo para Vivienda Social.**

El área mínima en la cual se puede plantear un desarrollo por urbanización será de dos mil (2.000) metros cuadrados.

La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas o supermanzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de una (1) hectárea y las supermanzanas dos (2) hectáreas de área útil, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público.

En proyectos de vivienda social, las manzanas podrán estar delimitadas en máximo dos de sus costados por vías peatonales. La dimensión del lote mínimo para vivienda de interés social prioritaria (niveles 1 y 2) será de 36 metros cuadrados, con frente mínimo de cuatro metros, y aislamiento (patio) de tres metros.

**2. Normas para loteo**

La subdivisión de las manzanas o supermanzanas en lotes, se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

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

Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedad privada, más grandes sometidos a diversas formas de propiedad común, tales como propiedad horizontal o copropiedad. En estos casos se podrá contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior bajo régimen de agrupación.

Las dimensiones de las manzanas o supermanzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.

**3. Normas para la subdivisión**

La dimensión mínima para los lotes ubicados en la zona urbana se establece con base en el siguiente cuadro:

| Área mínima lote | Frente mínimo | Intensidad de uso |
|------------------|---------------|-------------------|
| 90.00 m2         | 7.50 metros   | Unifamiliar       |
| 120.00 m2        | 7.50 metros   | Bifamiliar        |
| 180.00 m2        | 7.50 metros   | Multifamiliar     |

- a. La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador las obligaciones estipuladas en el Plan Parcial

y/o en la licencia de urbanización. La licencia de urbanización conlleva la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados.

b. Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área.

c. Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie inferior a dos mil metros cuadrados (2000) podrán ser objeto de desarrollo por construcción, por sistema de conjunto cerrado o propiedad horizontal.

d. La Subsecretaría de Tesorería Municipal, una vez la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo haya otorgado la licencia de urbanización, expedirá un Paz y Salvo Predial para fines de urbanización, el cual será un requisito para que los notarios puedan autorizar escrituras públicas, o las autoridades judiciales o administrativas puedan efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones involucren subdivisión, loteo, parcelación, segregación de inmuebles o constitución de comunidad en los mismos.

e. Una vez aprobada la licencia, el urbanizador adelantará los trámites de rigor para su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en la Seccional de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con las normas vigentes sobre el particular.

f. Los propietarios de inmuebles que han sido subdivididos o parcelados sin licencia podrán legalizarlos demostrando ante la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo que la división no es violatoria de las normas contenidas en este Acuerdo, o que ha dejado de serlo por englobe con otros predios o porque forma parte de programas especiales de consolidación o renovación urbana.

g. Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.

**Parágrafo.** Aquellos predios debidamente registrados a la fecha de expedición del presente Acuerdo, que cuenten con un área inferior a 90 metros cuadrados podrán ser edificables únicamente para vivienda unifamiliar.

**Artículo 86. Desarrollo por construcción** (Artículo 73 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 83 del Acuerdo 012 de 2007)

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo. Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar los siguientes aspectos:

Volumetría o definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios y otros.

Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes, de ser el caso

Estacionamientos, tanto privados como públicos de ser el caso

Redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado cumpliendo las normativas vigentes.

Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y sismo-resistencia.

Regímenes de propiedad horizontal, copropiedad o similares, de ser el caso.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad
2. Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal
3. Capacidad de las redes de servicios públicos y limitaciones para su ampliación.

No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tres tipos de capacidad.

**Artículo 87. Normas sobre volumetría en desarrollos por construcción** (Artículo 74 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 84 del Acuerdo 012 de 2007)

Las normas sobre alturas y aislamientos de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano y de la zona de expansión urbana, serán establecidas en las respectivas Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local que deberán ser formuladas y adoptadas mediante Decretos.

Mientras tales unidades no hayan sido adoptadas, se tendrán en cuenta las siguientes normas generales que los Decretos de la UDOL deberán asumir como lineamientos:

### **1. Altura.**

La altura general permitida para el área urbana de Sopó bajo este tratamiento será de dos (2) pisos y altillo. Entiéndase como “Altillo” el espacio aprovechable al interior de la cubierta. Las determinaciones volumétricas están contenidas en el anexo No (3) que hace parte integral del presente Acuerdo. Para la zona de expansión urbana se permitirán 3 pisos.

La altura general permitida para las construcciones ubicadas en el marco de la Plaza de los Tibas, será máximo de dos pisos. Para el área urbana de Briceño y las zonas de expansión urbana, regirá lo establecido en los decretos mediante los cuales se adoptaron los Planes Parciales.

a. El Decreto de las UDOL establecerá la altura máxima permitida para el sector, junto con las alturas de excepción inferiores y las causas o motivos que dan lugar a esa excepcionalidad.

b. Las alturas máximas se establecerán para cada sector en función del ancho de las vías, las características volumétricas del entorno, la existencia de bienes patrimoniales, las características paisajísticas y ambientales de los espacios públicos adyacentes y la capacidad de las redes de servicios públicos.

### **2. Aislamientos**

a. El Decreto de las UDOL establecerá los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios construidos en un mismo predio, garantizando adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en las edificaciones y en el sector en general.

b. Se establecen los siguientes mínimos para los antejardines y aislamientos posteriores los cuales deben ser tenidos en cuenta en la formulación de la UDOL

El antejardín, que es el espacio entre la fachada exterior y la línea de demarcación contra una vía u otro tipo de espacio público, tendrá las siguientes dimensiones:

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Sobre vías locales:        | Mínimo 3.50 metros        |
| Sobre vías arterias:       | Mínimo 5.00 metros        |
| En VIS:                    | Mínimo 1.00 metro         |
| En zonas de actualización: | Por el de mayor dimensión |
| En zonas de conservación:  | Paramento existente       |
| Sobre vías peatonales:     | 2.00 metros               |

El aislamiento posterior, es el espacio entre la fachada interior y el predio limítrofe posterior, tendrá las siguientes dimensiones:

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| De 1 a 2 pisos:           | 3.00 metros mínimo |
| De 2 pisos y altillo:     | 4.00 metros mínimo |
| En VIS:                   | 3.00 metros mínimo |
| En usos no residenciales: | 4.00 metros mínimo |

Índices de ocupación y Construcción.

El índice de ocupación será el cuociente que resulta de dividir el área del primer piso bajo cubierta, por el área del predio. Este índice será en suelo urbano máximo de 70%.

El índice de construcción será la resultante de aplicar los índices de ocupación y las demás normas volumétricas

**3. Otras normas volumétricas**

Los decretos de las UDOL establecerán otras normas volumétricas (voladizos, patios, remates, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones) bajo los siguientes parámetros:

Para voladizos 0.60 metros, patios 12.00 m<sup>2</sup> para predios esquineros y para predios medianeros 3.00 metros por el ancho lote.

**Parágrafo.** Para los predios localizados al interior del perímetro urbano aun no desarrollados o de redesarrollo a través de demolición, se establecen los siguientes aislamientos:

| Numero de pisos | Anterior | Posterior |
|-----------------|----------|-----------|
|-----------------|----------|-----------|

|             |            |             |
|-------------|------------|-------------|
| 1 y 2 pisos | 1.00 metro | 3.00 metros |
| altillo     | 1.00 metro | 3.50 metros |

**Artículo 88. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción** (Artículo 75 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 85 del Acuerdo 012 de 2007)

**1. Definiciones**

El equipamiento comunal privado es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- a. Recreativos: zonas verdes de juegos, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- b. Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, entre otros.
- c. Estacionamientos

Estas áreas se denominan genéricamente como “Cesiones Tipo B”.

**2. Proporción y distribución del equipamiento comunal privado**

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multifamiliares (más de dos unidades de vivienda), bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas, en las proporciones indicadas en el Cuadro No 1.

Cuadro No. 1 Cesiones para equipamiento comunal privado

| Uso           | Proporción del área de cesión para equipamiento comunal privado                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Residencial   | Mínimo 15.00 metros cuadrados por cada 100.00 metros cuadrados de área neta construida vivienda |
| Comercial     | Mínimo 8.00 metros cuadrados por cada 100.00 metros cuadrados de construcción                   |
| Industrial    | Mínimo 8.00 metros cuadrados por cada 100.00 metros cuadrados de construcción.                  |
| Institucional | Mínimo 8.00 metros cuadrados por cada 100.00 metros cuadrados de construcción                   |

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

La distribución de las zonas de cesión para equipamiento comunal privado entre los diferentes usos comunales será indicada en el Cuadro No 2, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como:

- a. Importancia de las cesiones para parques y equipamiento colectivos públicos (a mayor cesión para parques públicos y equipamiento colectivo, menor cesión para equipamiento comunal privado).
- b. Uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

Cuadro No 2.

Distribución de las zonas de equipamiento comunal

| Uso           | Zonas verdes y recreativas | Servicios comunales | Estacionamientos adicionales |
|---------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|
| Residencial   | 40-60 %                    | 20-40 %             | 20-40 %                      |
| Comercial     | 30-40 %                    | 10-30 %             | 30-40 %                      |
| Industrial    | 30-60 %                    | 10-30 %             | 10-40 %                      |
| Institucional | 30-40 %                    | 10-20 %             | 30-50 %                      |

**Localización del equipamiento comunal privado**

El equipamiento comunal deberá tener acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

**Artículo 89. Exigencia de estacionamientos en desarrollos por construcción**  
(Artículo 76 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 86 del Acuerdo 012 de 2007)

Los estacionamientos privados son aquellos correspondientes a las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.

Los estacionamientos de servicio al público son aquellos destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales. Si estas áreas se plantean sobre retrocesos no podrán ser cubiertas.

Todo desarrollo por construcción deberá cumplir con las exigencias de estacionamientos consignadas en el Cuadro No 3.

**Cuadro No. 3**

Especificaciones generales sobre estacionamientos

| Uso | Estacionamientos Privados | Estacionamientos de Servicio al Público |
|-----|---------------------------|-----------------------------------------|
|-----|---------------------------|-----------------------------------------|

|                   |                                                  |                                                         |
|-------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Residencial       | 1 por unidad                                     | 1 por cada 3 unidades                                   |
| Comercio I        | No aplica                                        | No aplica                                               |
| Comercio II       | 1 por cada 50.00 m <sup>2</sup> de construcción  | 1 por cada 50.00 m <sup>2</sup> de construcción privada |
| Comercio III      | 1 por cada 50.00 m <sup>2</sup> de construcción  | 1 por cada 50.00 m <sup>2</sup> de construcción privada |
| Industria         | 1 por cada 120.00 m <sup>2</sup> de construcción | 1 por cada 200.00 m <sup>2</sup> de construcción        |
| Institucional I   | No aplica                                        | No aplica                                               |
| Institucional II  | 1 por cada 60.00 m <sup>2</sup> de construcción  | 1 por cada 50.00 m <sup>2</sup> de construcción privada |
| Institucional III | 1 por cada 120.00 m <sup>2</sup> de construcción | 1 por cada 50.00 m <sup>2</sup> de construcción privada |

**Subcapítulo 3**

**TRATAMIENTO DE ACTUALIZACION**

**Artículo 90. Definición y principios para la delimitación de sectores objeto de tratamiento de actualización.** (Artículo 78 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 87 del Acuerdo 012 de 2007)

El tratamiento de actualización se aplica a áreas urbanizadas que han perdido su vocación inicial y deben adecuarse para permitir el desarrollo de usos intensivos, en especial de tipo comercial y de servicios. Las áreas objeto de este tratamiento cuentan con una adecuada infraestructura de servicios subutilizada por edificaciones obsoletas que no responden a las posibilidades de desarrollo urbano de las zonas.

Los sectores que quedarán cobijados por este tratamiento, se delimitarán según los siguientes principios y están indicados en los Planos No (11 y 12) denominados Plano de Tratamientos Urbanísticos integrante del presente acuerdo.

1. Presentar características urbanísticas y arquitectónicas homogéneas.
2. Quedar delimitado por vías locales o arterias, o cubrir ambos costados de una vía arteria o eje comercial de importancia.
3. Respetar las normas y regulaciones sobre conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística.

**Artículo 91. Ejes viales de actualización** (Artículo 79 del Acuerdo 009 de 2000)

La actualización puede aplicarse a lo largo de una vía arteria o principal urbana, donde el desarrollo de actividades comerciales y de servicios ha desactualizado las estructuras. En estos casos, el decreto de asignación de tratamiento debe contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:

- Longitud total y límites del eje vial a actualizar
- Actualización para la longitud total definida, en forma continua
- Asignación de usos de acuerdo con la situación actual. En los tramos del eje donde predominen todavía los usos y estructuras originales, se deberá



contemplar una gradación de los usos nuevos, con miras a evitar transiciones bruscas. En este sentido, los usos residenciales podrán pasar a usos múltiples y los usos múltiples a usos especializados (comerciales u otros).

- Diseño del espacio público que se dará al eje de actualización
- Delimitación de la zona de transición entre el eje vial y las zonas aledañas, la cual corresponderá a predios de la misma manzana que no tengan frente sobre el eje vial.

## **Artículo 92. Desarrollo por construcción en tratamiento de actualización** (Artículo 80 del Acuerdo 009 de 2000)

La ejecución de obras de actualización en los predios objeto de este tratamiento requiere licencia previa expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. En todos los casos se aplicarán las normas antes definidas para el desarrollo por construcción, con las siguientes excepciones:

- Las normas sobre volumetría y equipamiento comunal privado sólo se aplicarán en los casos de reedificación, o cuando la modificación implique un cambio en altura de la construcción o área construida.
- Las normas sobre estacionamientos sólo se aplicarán en los casos de reedificación.

### **Subcapítulo 4**

#### **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION**

## **Artículo 93. Definición** (Artículo 81 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 88 del Acuerdo 012 de 2007)

El tratamiento de consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por el municipio, o incluidas dentro del perímetro urbano o de expansión en el presente POT.

Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de mejoramiento integral que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas. La Unidad de Desarrollo y Ordenamiento respectiva establecerá de manera prioritaria la estructura ecológica principal del sector, los sistemas de servicios públicos, el sistema vial y de transporte, de espacio público y de equipamientos colectivos sociales en cada sector al que se le asigne el tratamiento de consolidación. Igualmente deberá establecer los usos e intensidades de uso, y los índices de ocupación y construcción.

**Parágrafo.** Para la formulación de la norma urbanística correspondiente a cada sector clasificado bajo el tratamiento de consolidación, la Administración tendrá en cuenta los estudios técnicos adelantados precedentemente para estos sectores, y particularmente los planes parciales que, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 82 del Acuerdo 009 de 2000, pudieran haber sido formulados.

***Nota.** El contenido del parágrafo establece que la norma tendrá en cuenta los estudios técnicos adelantados en el marco de la formulación de planes parciales a que hacía referencia el artículo 82 del Acuerdo 009, el cual fue derogado por el Acuerdo 012.*

### **Subcapítulo 5**

#### **TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA**

**Artículo 94. Definición** (Artículo 83 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 89 del Acuerdo 012 de 2007)

El tratamiento de renovación urbana es aplicable a las zonas o sectores que presentan procesos de deterioro físico y ambiental pero que tienen un gran potencial estratégico según el modelo de ordenamiento territorial adoptado por el Municipio a largo plazo. La asignación de este tratamiento implica la transformación física y funcional de estas zonas y su mejor aprovechamiento.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán en las respectivas Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local, con base en los siguientes criterios:

1. Zonas con deterioro urbanístico, arquitectónico y social.
2. Zonas que presentan mal estado general de las vías y de los espacios públicos, así como deficiencias en las redes de infraestructura de servicios públicos y equipamientos colectivos.
3. Zonas que presentan un potencial importante en razón a su localización y a las expectativas de uso y desarrollo que sobre dicha zona formula el presente Plan.

**Artículo 95. Planes parciales de renovación urbana** (Artículo 84 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 90 del Acuerdo 012 de 2007)

Cada uno de los sectores a los cuales se asigne el tratamiento de renovación urbana en la correspondiente Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Local, será objeto de su correspondiente Plan Parcial. El Plan Parcial podrá ser formulado directamente por los interesados o por la Administración Municipal en el marco de lo establecido por la Ley 388 de 1997, y sus Decretos reglamentarios y se adoptará mediante Decreto.

**Artículo 96. Ejecución y financiación de obras de renovación urbana** (Artículo 85 del Acuerdo 009 de 2000)

Las obras públicas contempladas en los planes y programas de renovación urbana serán ejecutadas directamente o mediante contrato por las entidades municipales o empresas de servicios a cuyo cargo estén las obras, con arreglo a las normas vigentes sobre contratación administrativa.

Las vías y otros tipos de obras públicas de infraestructuras se podrán cobrar por el sistema de valorización, de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia y de acuerdo con los plazos y modalidades concertados con los usuarios.

## **Subcapítulo 6**

### **TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN**

**Artículo 97. Definición** (Artículo 86 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 91 del Acuerdo 012 de 2007)

El tratamiento de conservación tiene por objetivo proteger el patrimonio construido existente en los asentamientos urbanos del Municipio, para asegurar su preservación y su disfrute como bien de interés cultural y símbolo de identidad para sus habitantes.

El tratamiento de conservación se aplica según dos modalidades: conservación urbanística, dirigida a sectores y conservación arquitectónica, dirigida a edificaciones. La delimitación precisa de sectores e identificación de inmuebles se llevará a cabo en las respectivas Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local.

A los nuevos sectores o nuevos inmuebles que puedan ser identificados en cada uno de los asentamientos urbanos del municipio en los estudios técnicos conducentes a la formulación de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local, se les asignará el tratamiento de Conservación.

### **1. Sector de conservación urbanística.**

Se declara como sector de conservación urbanística el casco histórico de Sopó, delimitado por las Calles 1 y 4 y por las Carreras 1 y 4.

### **2. Inmuebles de Conservación arquitectónica, con número de identificación catastral.**

a. Conjunto arquitectónico de la Iglesia del Divino Salvador, con su colección de obra mueble Los Ángeles de Sopó (01-00-0006-0034-000 y 01-00-0006-0009-000)

b. Banco Agrario, carrera 2 No 1- 61/65/75 y calle 2 No. 2 – 07/09/11/15 (01-00-0010-0010-000)

c. Calle 2 No. 2 – 21 /33 (01-00-0010-0011-000)

d. Calle 3 No. 2 – 26 /28 (01-00-0008-0002-000)

e. Calle 3 No. 2 – 36 /38 /40 /44 (01-00-0008-0003-000)

f. Carrera 3 No. 2 – 03 / 07 / 09, calle 2 No. 3- 08 /10 / 14 /18 (01-00-0015-0001-000)

g. Carrera 3 No. 1- 83 / 89, calle 2 No. 3 – 01 /07 /11 (01-00-0014-0017-000)

h. Carrera 3 No. 2 – 13 /19 /21 (01-00-0015-0023-000)

i. Carrera 3 No. 2 – 41 /45 /51 (01-00-0015-0021-000)

j. Calle 3 No. 3 – 59 /61 (01-00-0015-0015-000)

k. Carrera 3 No. 3 – 49 /53 /59 (01-00-0016-0020-000)

l. Calle 1 No. 3 –13 / 21, carrera 3 No. 03 s /23s (01-00-0011-0009-000)

m. Calle 1 No. 1 – 98, carrera 2 No. 1 – 02 /16 (01-00-0007-0007-000)

n. Carrera 2 No. 1 – 11 /17/ 19/23, calle 1 No. 2 – 02 /08/10/16 (01-00-0010-0005-000)

o. Santuario del Señor de la Piedra (00-00-0002-0089-000)

p. Carrera cuarta No. 3B- 81 (01-00-018-0051-000)

q. Gimnasio Campestre Alpina (00-00-0003-0369-000)

r. Altamira (01-00-0002-0016-000)

s. carrera cuarta No 4-19 (01-00-0018-0007-000)

t. Carrera 4 No. 3B – 09 (01-00-0018-0002-000)

u. Casa de la juventud calle cuarta No. 3-18 (01-00-0017-002-000)

v. Estación del ferrocarril Eduardo Briceño (02-00-0001-0002-000)

w. Casa Villa Mercedes (02-00-0003-0002-000)

**Artículo 98. Condiciones de los usos en los sectores o edificios de conservación** (Artículo 87 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 92 del Acuerdo 012 de 2007)

Los sectores objeto de conservación urbanística y los inmuebles objeto de conservación arquitectónica podrán tener los mismos usos institucionales, comerciales, residenciales o múltiples que en la actualidad tienen o los que en el futuro sean aprobados por la Administración Municipal, bajo las siguientes condiciones:

No se podrán realizar modificaciones en las fachadas ni en su distribución interna sin la licencia previa de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo.

En caso de ser autorizadas, las modificaciones tendrán como única finalidad la reparación o el mantenimiento de las construcciones, en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni de los demás elementos arquitectónicos, tales como puertas, ventanas, cubiertas, aleros, corredores frontales o internos, plazoletas internas, columnas y otros.

En los casos en que los usos requieran de avisos, éstos deberán ser discretos, de tal manera que no alteren la forma o el estilo de la construcción. Bajo ningún motivo se permitirán avisos que cubran la totalidad o una parte importante de la fachada o alteren la vista sobre los tejados.

Los edificios no podrán demolerse y a los propietarios que lo hagan se les aplicará las máximas sanciones previstas en el Artículo 66 de la Ley 9 de 1989. En tal caso, los lotes no podrán reedificarse sino en seguimiento de un proyecto arquitectónico cuyo objeto sea la sustitución del bien destruido, proyecto que deberá tener concepto favorable de la Junta de Patrimonio Municipal.

La demolición sólo podrá autorizarse en el caso de peligro inminente de derrumbe por vetustez o mal estado. En tal caso, el bien deberá ser sustituido en los mismos términos indicados en el inciso anterior.

En el caso de que el tamaño del lote lo permita, se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, siempre que ellas conserven el estilo general de la edificación principal y no modifiquen la estructura de ésta última

**Parágrafo 1.** Se autoriza al Alcalde municipal para constituir por Decreto la Junta de Patrimonio Municipal, la cual estará conformada por el jefe de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, quien hará las veces de Presidente, un representante con título de arquitecto del Concejo Municipal, un representante de las organizaciones no gubernamentales (ONGs) de Sopó, el Subsecretario de Obras Públicas del municipio, un representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, un representante del Consejo Nacional de Monumentos o la entidad que haga sus veces y un representante de los propietarios de predios declarados de conservación (en cualquiera de sus categorías: arquitectónica, arqueológica, ambiental).

El representante de las ONGs será elegido por los presidentes de las organizaciones inscritas en la Alcaldía Municipal y, en caso de que ello no sea posible, el Alcalde nombrará por Decreto al representante de una ONG inscrita.

Los representantes de la Sociedad Colombiana de Arquitectos y del Consejo Nacional de Monumentos serán solicitados por el Alcalde Municipal para el evento específico que lo requiera. El concepto requerirá la firma de por lo menos cuatro de los miembros de la Junta.

**Parágrafo 2.** Para efectos de proteger urbanística y arquitectónicamente los inmuebles de conservación, no se autorizará la construcción de edificios de más de dos pisos de altura en los costados de cada uno de los inmuebles y en todo caso el diseño que se apruebe deberá contener un manejo de empates, tal que respete y preserve las características del inmueble de conservación.

### **CAPÍTULO 3. (Capítulo 3 del Acuerdo 012 de 2007)**

#### **USOS URBANOS**

##### **Subcapítulo 1**

#### **CATEGORÍAS DE USOS**

**Artículo 99. Categorías de usos y transición.** (Artículo 92 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 93 del Acuerdo 012 de 2007)

Los usos permitidos en el suelo urbano y de expansión pueden pertenecer a las siguientes categorías:

1. Uso Principal: aquel cuyo desarrollo garantiza la consolidación progresiva del modelo de ordenamiento Municipal previsto para el largo plazo, y además ofrece las mayores ventajas y eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social y urbanístico.
2. Usos compatibles: Aquellos que complementan adecuadamente al uso principal y que mejoran el potencial de la zona, la productividad urbana y la seguridad ecológica.
3. Usos condicionados: Aquellos que, por ofrecer incompatibilidad con el uso principal y por presentar ciertos riesgos previsibles y controlables para la seguridad ecológica y/o urbanística del área, exigen para su desarrollo el cumplimiento de ciertas condiciones específicas determinadas por la autoridad ambiental y/o el Municipio.

**Parágrafo:** Los usos no enunciados como principal, compatible o condicionado, están prohibidos.

##### **Subcapítulo 2. (Subcapítulo 2 del Acuerdo 012 de 2007)**

#### **MODALIDADES DE USOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN (Plano No. 10 y 12)**

**Artículo 100. Modalidades de uso residencial urbano** (Artículo 94 del Acuerdo 012 de 2007)

El uso residencial se asigna a las áreas conformadas por viviendas, que brindan habitación permanente a los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se establecen las siguientes modalidades de uso residencial:

1. **Área residencial de vivienda unifamiliar (ARU).** Es aquella en la cual cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**2. Área residencial de vivienda bifamiliar (ARB).** Es aquella en la cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como ciertos elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, y que se rige por reglamentos de copropiedad.

**3. Área residencial de vivienda multifamiliar (ARM).** Es aquella en la cual en un lote de terreno comparten áreas y servicios comunales más de dos unidades de edificación, generalmente edificios, tanto unifamiliares como bifamiliares o multifamiliares los cuales se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.

Tienen como condición que las fracciones privadas sean independientes y que tengan salida exclusiva o por medio de pasaje común a la vía pública

**Artículo 101. Usos compatibles y condicionados en áreas residenciales** (Artículo 95 del Acuerdo 009 de 2000 modificado por el Artículo 95 del Acuerdo 012 de 2007)

**1. Área residencial unifamiliar y bifamiliar (ARU, ARB)**

Uso principal: vivienda unifamiliar, bifamiliar

Usos compatibles: Comercial de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1), Equipamiento colectivo de cobertura local (AI1)

**2. Área residencial multifamiliar (ARM)**

Uso principal: vivienda en edificios multifamiliares

Usos compatibles: Comercio de cobertura local y municipal (AC1 y AC2), industria artesanal (AFA1) e institucional de cobertura local (AI1)

**Artículo 102. Modalidades de uso comercial** (Artículo 96 del Acuerdo 012 de 2007)

El uso comercial se asigna a las áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento, se establecen las siguientes modalidades de uso comercial:

**1. Área de comercio de cobertura local, clase I (AC1).** Actividades de venta de bienes o servicios de consumo doméstico, que se dispone en locales dentro de edificaciones residenciales, sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda. También se clasifican como tales aquellos locales comerciales localizados en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos cumplen adicionalmente con algunas de las siguientes características:

a. Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones, ni genera o requiere usos complementarios.

b. Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud.

c. Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.

d. Horarios laborales de atención diurnos y nocturnos, autorizados por la autoridad competente.

**2. Área de comercio de cobertura municipal o zonal, clase II (AC2).** Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana municipal.

Son en general establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales; o ubicados en el primer piso de manzanas de urbanizaciones.

En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehiculares que producen. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos cumplen adicionalmente con algunas de las siguientes características:

a. Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia de vitrinas y bodegas.

b. Por su tamaño, requieren zonas de estacionamiento para clientes y accesos vehiculares técnicamente desarrollados para cargue y descargue de mercancía.

c. Horarios laborales de atención diurnos y nocturnos, autorizados por la autoridad competente.

**3. Área de comercio de cobertura regional, clase III (AC3).** Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generadas más allá de los límites municipales, es decir, con atracción sobre otros municipios de la región.

Este tipo de comercio puede darse agrupado en centros comerciales o empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (centros comerciales, almacenes por departamentos, centros de exposición y similares).

Por sus características físicas y funcionales, este tipo de comercio genera un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requiere soluciones o tratamientos especiales. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos cumplen adicionalmente con algunas de las siguientes características:

a. Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, construidas especialmente para el uso comercial y la prestación de servicios, con infraestructuras variadas de acceso, cargue y descargue especializados, estacionamiento al aire libre, y áreas de diversión.

b. Horarios laborales de atención diurnos y nocturnos, autorizados mediante los decretos reglamentarios respectivos.

c. Constituyen centros de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo general tienden a generar comercios de clase II a su alrededor.

**4. Área de comercio de alto impacto social, clase IV (AC4).** Comprende aquellos establecimientos de alto impacto social negativo, lo cual los hace incompatibles con la vivienda. Al grupo IV pertenecen los siguientes establecimientos comerciales de Venta de servicios:

Recreativos: Griles, casa de lenocinio, cantinas, juegos de suerte y azar etc.

Turísticos: moteles, amoblados y similares.

**Parágrafo.** Las Áreas de Comercio de Cobertura Regional Clase III (AC3) tienen afectación para parques y equipamiento colectivo igual al 25% del área neta urbanizable.

**Artículo 103. Usos compatibles en áreas comerciales** (Artículo 96 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 97 del Acuerdo 012 de 2007)

### **1. Área de comercio de cobertura local, Clase I (AC1)**

Uso principal: comercio de cobertura local.

Usos compatibles: residencial de todo tipo, industria artesanal (AF1), equipamiento colectivo local (AE1), uso múltiple (AUM).

### **2. Área de comercio de cobertura municipal, Clase 2 (AC2)**

Uso principal: comercio de cobertura municipal.

Usos compatibles: Comercio de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1), equipamiento colectivo local (AE1).

Usos condicionados: Equipamiento colectivo de cobertura municipal, clase 2 (AE2).

### **3. Área de comercio de cobertura regional (AC3)**

Uso principal: comercio de cobertura regional.

Usos compatibles: Comercio de cobertura local (AC1), comercio de cobertura municipal (AC2), industria artesanal (AF1), equipamiento colectivo local (AE1).

Usos condicionados: Equipamiento colectivo clase 2 (AE2).

**Artículo 104. Modalidades de uso industrial** (Artículo 98 del Acuerdo 012 de 2007)

El uso industrial se asigna a las áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento, se establecen las siguientes modalidades de uso industrial:

**1. Área de Industria artesanal, clase I (AF1).** Pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual son compatibles con otros usos. Se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos cumplen adicionalmente con algunas de las siguientes características:

a. Manufactura artesanal de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.

b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.

c. Horarios laborales diurnos.

d. No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes.



**2. Área de Industria liviana de bajo impacto ambiental, clase II (AF2).** Fábricas o industrias de pequeña dimensión y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su alto impacto urbanístico. Se ubican por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presentan las siguientes características principales:

- a. Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.

**3. Área de Industria pesada de alto impacto ambiental, clase III (AF3).** Fábricas o industrias de gran tamaño y alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual solo se pueden localizar en zonas industriales. Sus principales características son las siguientes:

- a. Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.
- e. Generación de áreas industriales y de servicios y comercios complementarios en sus alrededores

**Artículo 105. Usos compatibles y condicionados en Áreas industriales** (Artículo 97 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 99 del Acuerdo 012 de 2007)

**1. Área de industria artesanal (AF1)**

Uso principal: Industria artesanal tipo 1.

Usos compatibles: residencial unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar (ARU, ARB), comercios de cobertura local (AC1), equipamiento colectivo local (AE1) y uso múltiple (AUM).

Usos condicionados: Residencial multifamiliar y de conjuntos (ARM y ARC).

**2. Área de industria liviana de bajo impacto ambiental, clase 2 (AF2)**

Uso principal: Industria liviana de bajo impacto ambiental.

Usos compatibles: comercio de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1), equipamiento colectivo local (AE1)

Usos condicionados: comercio clase 2 (AC2), equipamiento colectivo clase 2 (AE2)

**Artículo 106. Modalidades de uso equipamiento colectivo** (Artículo 100 del Acuerdo 012 de 2007)

Este uso se asigna a aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Los servicios colectivos son los siguientes:

- a. De bienestar social
- b. De salud
- c. Educativos
- d. Administrativos
- e. Culturales
- f. Deportivos
- g. De seguridad, defensa y justicia
- h. De seguridad alimentaria
- i. Servicios funerarios
- j. De culto

De acuerdo con su cobertura, los equipamientos colectivos se clasifican en locales, municipales y regionales.

**1. Área de Equipamiento Colectivo Local, clase I (AE1).** Comprende servicios colectivos de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión significativos, ni ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, siendo por tanto compatibles con otros usos urbanos. Estos servicios son, entre otros:

- a. Bienestar social: Salacunas, guarderías y jardines infantiles
- b. Salud: Puesto de salud, dispensario.
- c. Educación: Escuelas de preescolar y básica.
- d. Cultura: Salones comunales o culturales, bibliotecas locales
- e. Deporte y recreación: Pistas deportivas múltiples
- f. Seguridad, defensa y justicia: Pequeños centros de atención policial
- g. Culto: Capillas de barrio y salas de culto.

**2. Área de Equipamiento Colectivo de cobertura municipal, clase II (AE2).** Comprende servicios colectivos que atienden la demanda de la comunidad de todos los asentamientos urbanos del Municipio, y se desarrollan en edificaciones especializadas. Generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión

y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. A esta clase corresponden los siguientes servicios:

- a. Bienestar social: Ancianatos y hogares de paso.
- b. Salud: Centros de salud, clínicas pequeñas.
- c. Educación: Escuelas y colegios de educación preescolar, básica y media, centros de educación superior, Centros e institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- d. Administración: Notarias, edificios destinados a la Administración pública Municipal, centros de atención a usuarios de servicios públicos.
- e. Cultura: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- f. Deporte y recreación: polideportivos, clubes de mediana dimensión.
- g. Seguridad, defensa y justicia: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- h. Abastecimiento de alimentos: Plaza de mercado
- i. Servicios funerarios: Funerarias y salas de velación
- j. Culto: Iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.

### **3. Área de Equipamiento Colectivo de cobertura regional, clase III (AE3).**

Comprenden servicios colectivos que atienden tanto la demanda generada por toda la población del Municipio como aquella de otros municipios de la región. Se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y altos niveles de congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes servicios:

- a. Bienestar social: Centros de atención para población vulnerable.
- b. Salud: hospitales, clínicas, sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos.
- c. Educación: Planteles de educación básica y media con más de 500 estudiantes por jornada, universidades, establecimientos de educación superior con más de 500 estudiantes por jornada, Centros de investigación.
- d. Administración: Sedes de entidades públicas o Centros Administrativos departamentales o regionales,
- e. Cultura: museos, centros culturales, hemerotecas, auditorios, teatros.
- f. Deporte y recreación: estadios, coliseos, plazas de toros, clubes
- g. Seguridad, defensa y justicia: sedes administrativas militares y/o policivas, cuarteles, cárceles, grupos de socorro y similares.
- h. Abastecimiento de alimentos: Centrales de abasto, plazas de mercado
- i. Servicios funerarios: cementerios, centros de cremación, parques cementerios

j. Culto: Conventos, Catedral

**Parágrafo:** Todo nuevo equipamiento Colectivo de Cobertura Regional (AE3) tiene afectación para parques y espacios peatonales públicos del 25% del área neta urbanizable. Los propietarios de equipamientos colectivos de esta escala, existentes al momento de adopción del presente Plan, deberán formular un plan especial de espacio público y de manejo del tránsito, con el fin de garantizar el máximo de cesiones para espacios públicos peatonales y el control y desarrollo de acciones de mitigación para los posibles conflictos de tráfico actuales.

**Artículo 107. Usos compatibles y condicionados en áreas de equipamiento colectivo** (Artículo 98 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 101 del Acuerdo 012 de 2007)

**1. Área de equipamiento colectivo de cobertura local, clase 1 (AE1)**

Uso principal: equipamiento colectivo de cobertura local.

Usos compatibles: Residencial de todo tipo, comercio de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1) y uso múltiple (AUM)

**2. Área de equipamiento colectivo de cobertura municipal, clase 2 (AE2)**

Uso principal: equipamiento colectivo de cobertura municipal.

Usos compatibles: comercio de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1), equipamiento colectivo de cobertura local (AI1).

Usos condicionados: residencial de todo tipo, comercio de clase 2 (AC2).

**3. Área de equipamiento colectivo de cobertura regional, clase 3 (AI3)**

Uso principal: equipamiento colectivo de cobertura regional.

Usos compatibles: Comercio de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1), equipamiento colectivo de cobertura local y municipal (AI1 y AI2)

Usos condicionados: residencial de todo tipo, comercio de clase 2 (AC2).

**Artículo 108. Modalidades de uso múltiple (AUM)** (Artículo 102 del Acuerdo 012 de 2007)

Se asigna este uso a las áreas urbanas que presentan mezcla equilibrada de actividades residenciales, comerciales y de equipamientos colectivos. También se asigna a los suelos de expansión urbana establecidos en el presente Plan.

Los planes parciales mediante los cuales se desarrollarán los suelos de expansión, establecerán la dimensión, intensidad, disposición y forma de agregación de los diferentes usos permitidos en este tipo de áreas

**Artículo 109. Usos compatibles y condicionados en áreas de uso múltiple (AUM)** (Artículo 99 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 103 del Acuerdo 012 de 2007)

Uso principal: Mezcla de uso comercial, residencial y equipamiento colectivo.

Usos compatibles: residenciales de todo tipo, comercios de clase 1 y 2 (AC1 y AC2), industrias de clase 1 (AF1), equipamiento colectivo de cobertura local y municipal (AE1 y AE2).

## **CAPÍTULO 4.**

### **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.**

**Artículo 110. Formulación y procedimiento para la adopción de los planes parciales.** ((Artículo 100 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 104 del Acuerdo 012 de 2007)

Los planes parciales se formularán cumpliendo con la regulación vigente, y en especial la contenida en el Decreto 2181 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

**Artículo 111. Directrices para la elaboración de los planes parciales** (Artículo 101 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 105 del Acuerdo 012 de 2007)

#### **1. Contenido**

Los planes parciales tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- Objetivos y directrices.
- Políticas y estrategias territoriales.
- Definición de la estructura del sistema de espacio público.
- Definición de la forma de ocupación del espacio privado resultante: usos y tratamientos específicos, tipología de edificaciones, ocupación máxima, área edificable, volúmenes de las edificaciones, localización y cantidad de estacionamientos para residentes y visitantes.
- Estrategia de gestión: Entidades públicas y privadas vinculadas al Plan, modelo de reparto de cargas y beneficios, programa de ejecución y modelo financiero.
- Cronograma general de la intervención, detallando las etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.
- Delimitación de las unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, si son del caso.

#### **2. Tipos de planes parciales y delimitación de las unidades de actuación**

De acuerdo con las características del área y los objetivos buscados, los planes parciales podrán ser:

- Planes parciales de consolidación o mejoramiento integral.
- Planes parciales de renovación urbana
- Planes parciales de expansión urbana (incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano)

La delimitación de las áreas objeto de los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes.

**Artículo 112. Planes parciales prioritarios.** (Artículo 102 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 106 del Acuerdo 012 de 2007)

Establecerse las siguientes prioridades para la elaboración de los planes parciales:

1. Deberán definirse de manera obligatoria a través de planes parciales adoptados por decreto del Alcalde Municipal, según los parámetros y las condiciones que se establecen en la ley y en este plan, el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión objeto de incorporación a los usos urbanos. Podrán definirse a través de

este instrumento el planeamiento de las áreas de suelo urbano pertenecientes al tratamiento de consolidación y de renovación urbana.

## **Subcapítulo 2**

### **ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 113. Actuaciones urbanísticas y unidades de actuación urbanística** (Artículo 103 del Acuerdo 009 de 2000).

De acuerdo con el Artículo 36 de la Ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Las actuaciones urbanísticas pueden ser desarrolladas por gestión individual de un solo propietario, por gestión asociativa de un grupo de propietarios, o por iniciativa del sector público a través de las entidades. Según la iniciativa, los procedimientos y formas de ejecución se desarrollarán a través de sistemas de gestión privada, pública o mixta.

Con el fin de garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo urbano municipal, las actuaciones de urbanización y construcción en suelos urbanizables no urbanizados ubicados dentro del perímetro urbano, en la zona de expansión urbana y en sectores con tratamiento de consolidación, y las actuaciones de construcción en tratamientos de renovación urbana, se desarrollarán en lo sucesivo a través de unidades de actuación urbanística. La construcción en tratamientos de actualización podrá realizarse igualmente mediante unidades de actuación urbanística.

Una unidad de actuación urbanística es un área conformada por uno o más inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan el plan de ordenamiento, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento destinada a promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación a cargo de sus propietarios de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, en tal forma que se logre un reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**Artículo 114. Directrices generales para las actuaciones urbanísticas** (Artículo 104 del Acuerdo 009 de 2000)

#### **a) Elementos de una actuación urbanística**

Las unidades de actuación urbanística deben enmarcarse dentro de los criterios y parámetros establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y en el plan parcial al que corresponda la actuación. Además, debe cumplir los siguientes requisitos generales:

- Tener un área suficiente para el cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con lo establecido en el plan de ordenamiento y en el plan parcial. El área delimitada debe incorporar, además de las áreas privadas a urbanizar o construir, las necesarias para los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos que deban ser incorporados como cargas de la intervención urbana.
- Identificar con precisión los inmuebles vinculados

- Contar con solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan
- Estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, económica, financiera, ambiental y social, que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público
- Contar con respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

**b) Obligaciones de propietarios y partícipes. Distribución de cargas y beneficios**

Los propietarios y/o partícipes de las unidades de actuación por gestión privada o mixta tendrán las siguientes obligaciones:

- Promover y costear la elaboración del plan parcial
- Financiar la urbanización de todos los terrenos y/o la construcción de las obras de infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo, actualización, renovación o consolidación del área, de acuerdo con el plan parcial y los estudios y diseños de la actuación.
- Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios
- Hacer las cesiones gratuitas contempladas en el presente plan de ordenamiento y/o en el plan parcial respectivo para la conformación del sistema vial local, las áreas recreativas de uso público y el equipamiento comunal.

El reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación se deberá hacer entre los propietarios de los inmuebles incluidos, la comunidad y el municipio. Esta distribución se hará en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes aportados por los propietarios, los cuales se deberán considerar en comunidad de reparto, en el caso de las urbanizaciones, independientemente de la localización de los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria del proyecto o actuación urbanística.

Las cargas a repartir incluirán, entre otros componentes, los siguientes:

- Las cesiones obligatorias para espacio público (red vial local, sistema de áreas recreativas de uso público y equipamientos colectivos, con su respectiva dotación)
- La realización de las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas, energía y telecomunicaciones.

Los costos correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos cuyos beneficios trasciendan los límites de la unidad de actuación, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución por valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las inversiones. En actuaciones correspondientes a planes parciales de actualización, renovación o consolidación, los costos de las cesiones (de ser el caso) y del mejoramiento o ampliación de las vías locales y de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos también podrán ser ejecutados mediante estos mismos sistemas de financiación.

**c) Procedimientos de las unidades de actuación urbanística**

De acuerdo con el Artículo 41 de la Ley 388 de 1997, las unidades de actuación urbanística se determinarán con base en los siguientes criterios:

- Deben estar ubicadas en suelo urbano y/o de expansión urbana o dentro del perímetro de los centros poblados rurales

- Su ejecución debe corresponder a la vigencia de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial
- Deben corresponder a unidades territoriales de ejecución del plan parcial correspondiente.

La caracterización, delimitación e incorporación de las unidades de actuación urbanística deberá hacerse de acuerdo con los siguientes procedimientos y criterios:

- Su delimitación debe hacerse de acuerdo con los criterios señalados en el literal a) del presente artículo y permitir el reparto equitativo de cargas y beneficios en la forma señalada en el literal b).
- La caracterización de las unidades de actuación será realizada en función de los siguientes criterios:
  - Condiciones físicas (ambientales) y urbanísticas actuales
  - Tipo de tratamiento a aplicar: desarrollo por urbanización, construcción, actualización, renovación o consolidación.
  - Conformación del espacio público, segregación del espacio privado y afectaciones, en tratamientos de urbanización y consolidación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 66 a 72 y 80 a 81 del presente Acuerdo.
  - Normas sobre volumetría, equipamiento comunal privado, estacionamientos, redes internas, especificaciones constructivas y regímenes de propiedad aplicables, en los tratamientos de construcción, actualización, renovación y consolidación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 73 a 84 de este Acuerdo.
  - Usos permitidos (principal, compatibles, condicionados) y usos incompatibles.

En todo caso, la delimitación y caracterización deberá hacerse con base en los estudios de factibilidad previos.

Para la incorporación de las unidades de actuación urbanística se cumplirá el siguiente proceso:

- El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística será elaborado por los particulares interesados o por las autoridades competentes, con base en los parámetros establecidos en este Acuerdo y siempre que esté aprobado el plan parcial al que correspondan.
- Una vez delimitadas y caracterizadas, la Secretaría de Planeación Municipal pondrá el proyecto de actuación urbanística en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre los terrenos de la actuación propuesta y sus vecinos. Para este efecto, se hará la publicación del anuncio del proyecto por dos veces en un diario de amplia circulación local, con intervalo de una semana, o, en su defecto, en una emisora de amplia cobertura local, citando en ambos casos a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, con el objeto de exponer el proyecto de unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. Paralelamente a estos anuncios, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública. Las autoridades competentes y/o los interesados dejarán constancia de estos hechos en el expediente que la Secretaría de Planeación Municipal abrirá al proyecto de actuación.
- La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la audiencia pública o, en su defecto, mediante comunicación escrita dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la finalización de la audiencia.
- La Secretaría de Planeación Municipal tendrá un plazo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior para contestar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar. Luego presentará el proyecto de delimitación al Alcalde municipal para su aprobación.



- El Alcalde municipal contará con un plazo de tres (3) meses para impartir su aprobación definitiva, la cual se hará por acto administrativo. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si cumplido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de audiencia pública. El silencio administrativo positivo no se aplicará si la delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.
- El acto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.
- En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la Alcaldía municipal podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que incluya, entre otros, los siguientes aspectos: condiciones al tránsito vehicular, organización de la seguridad del sector, normas de paisajismo y condicionamientos especiales a los constructores. Esta nueva reglamentación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

**Artículo 115. Ejecución de las unidades de actuación urbanística** (Artículo 105 del Acuerdo 009 de 2000).

De acuerdo con el Artículo 44 de la Ley 388 de 1997, el desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley 388 de 1997 por parte de la autoridad municipal competente, quien entrará a formar parte de la entidad gestora de la actuación, sin perjuicio de que pueda transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiesen llegado al acuerdo de que trata en aparte anterior, la Administración Municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

El municipio podrá igualmente, al tenor del Artículo 36 de la Ley 388 de 1997, participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en la Ley 80 de 1993.

Para la ejecución de programas, proyectos y obras que, de acuerdo con el presente Plan de Ordenamiento o los planes parciales que lo desarrollen, corresponda desarrollar a entidades públicas en el marco de una actuación urbanística, el municipio podrá crear entidades de carácter público o mixto, sin perjuicio de su

realización material por particulares, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en las Leyes 388 de 1997 y 142 de 1994.

**Artículo 116. Ejecución mediante reajuste de tierras** (Artículo 106 del Acuerdo 009 de 2000).

Cuando el desarrollo de una actuación urbanística requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanísticas se realizará mediante el mecanismo del reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo urbano o de expansión urbana o en áreas bajo tratamientos de renovación y/o consolidación.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación, conforme a lo establecido en el artículo anterior, se constituirá una unidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal el proyecto de reajuste de tierra o integración inmobiliaria, el cual deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Ser aprobado por un número plural de propietarios que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.
- Determinar claramente las reglas para la valoración de las tierras o inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.
- Determinar el sistema de restitución de tierras, la cual se hará con los lotes resultantes, a prorrata de los aportes, o, en los casos en que ello no fuere posible, por medio de la correspondiente compensación económica.

Una vez aprobado el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, éste se elevará a escritura pública, en la cual constará la siguiente información:

- Nombre e identificación de cada uno de los partícipes de la actuación, con los correspondientes terrenos o inmuebles aportados, debidamente identificados con la matrícula inmobiliaria y cédula catastral y su área, y constancia del englobe correspondiente.
- Sistema de cesiones urbanísticas gratuitas para la conformación del espacio público
- Subdivisión resultante en manzanas, supermanzanas y lotes, debidamente numerados de acuerdo con las normas de la Secretaría de Planeación Municipal.
- Distribución de los lotes resultantes entre los partícipes, señalando su valor y la correspondencia con los predios o inmuebles aportados.

La escritura pública correspondiente será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios aportantes, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios o inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma individual por cada propietario, o en

conjunto por la entidad gestora, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

**Artículo 117. Ejecución mediante cooperación entre partícipes** (Artículo 107 del Acuerdo 009 de 2000).

Cuando el desarrollo de una unidad de actuación no requiera una nueva configuración predial, la ejecución podrá adelantarse mediante la cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con el plan parcial, para lo cual se requerirá la previa aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios podrá realizarse en estos casos mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencia de derechos de construcción y desarrollo, de acuerdo con el plan parcial correspondiente.

En todo caso, los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación deberán constituir una entidad gestora para el desarrollo en conjunto de la actuación y quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes, en los términos de la ley.

**Artículo 118. Áreas objeto de unidades de actuación urbanística** (Artículo 108 del Acuerdo 009 de 2000).

No se aprobarán nuevos proyectos de urbanización que no se tramiten mediante el instrumento de las unidades de actuación urbanística. Tampoco se otorgarán licencias de construcción en predios aislados objeto de desarrollo por urbanización que no hayan sido previamente urbanizados. El Plano de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra la distribución de tratamientos para las diferentes áreas urbanas.

*Nota. El artículo hace referencia al Plano No. 2 del Acuerdo 009 de 2000 denominado “Mapa de ordenamiento urbano de la Cabecera Municipal”, adoptado en el artículo 197, que fue modificado por el artículo 165 del Acuerdo 012 de 2007. Los tratamientos urbanísticos están contenidos ahora en los planos cartográficos Nos. 11 y 12 del Acuerdo 012 de 2007.*

### **Subcapítulo 3**

#### **DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

**Artículo 119. Establecimiento de prioridades de urbanización y construcción** (Artículo 109 del Acuerdo 009 de 2000).

A partir de la fecha de vigencia de la ley 388 de 1997, a discreción del Alcalde Municipal, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

“Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley”.

Parágrafo. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento.

**Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística:** En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

**Prórrogas:** La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los párrafos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del presente Acuerdo, que aprueba el plan de ordenamiento territorial o el programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la ley 388 de 1997. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

***Nota.** El artículo establece que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución del Plan. Sin embargo tal declaratoria no se enuncia en ninguno de los artículos del Título VIII del Acuerdo 012 de 2007, denominado “Ajustes al Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial”.*

**Artículo 120. Proceso de enajenación forzosa** (Artículo 110 del Acuerdo 009 de 2000).

El Alcalde municipal, mediante resolución motivada, ordenará la enajenación forzosa de los inmuebles de construcción prioritaria que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se deberá especificar el uso o destino que se dará al predio, de conformidad con el presente plan de ordenamiento. Las condiciones de notificación, recursos y registro de la resolución, así como las

restricciones impuestas a los predios o inmuebles correspondientes, serán las contempladas en el artículo 55 de la Ley 388 de 1997.

La enajenación forzosa se hará por el sistema de pública subasta, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 56 de la Ley 388 de 1997.

El incumplimiento por parte del adquiriente en el desarrollo o la construcción de los terrenos adquiridos por pública subasta dará lugar a la expropiación por vía administrativa, en los términos previstos en el artículo 57 de la Ley 388 de 1997.

La expropiación por vía administrativa se cumplirá de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 63 a 72 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 121. Enajenación voluntaria y expropiación judicial** (Artículo 111 del Acuerdo 009 de 2000).

Los inmuebles declarados de utilidad pública o interés social para alguno de los fines descritos en el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificadorio del Artículo 10 de la Ley 9 de 1989, podrán ser objeto de enajenación voluntaria o expropiación por la vía judicial, en los términos establecidos en los Artículos 59, 60, 61 y 62 de esta misma Ley.

#### **Subcapítulo 4**

#### **PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA**

**Artículo 122. Definición y hechos generadores** (Artículo 112 del Acuerdo 009 de 2000).

La participación en la plusvalía por parte de los municipios es un instrumento creado por la Constitución y la Ley con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial. Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Conforme al Artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en los predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización.

Para los efectos de este Acuerdo adóptanse las siguientes definiciones:

- **Cambio o modificación del uso** del suelo es la normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea a un uso diferente al que tienen en el momento de la expedición de dicha normativa.
- **Aprovechamiento del suelo** es el número de metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de suelo.
- **Índice de ocupación** es la proporción del áreas del suelo que puede ser objeto de construcción.
- **Índice de construcción** es la relación entre el área construida de la edificación y el área del suelo del predio objeto de la construcción.

**Artículo 123. Método de estimación del efecto plusvalía** (Artículo 113 del Acuerdo 009 de 2000).

De acuerdo con lo establecido en los Artículos 75 a 78 y 87 de la Ley 388 de 1997, la estimación del efecto plusvalía se hará como se indica a continuación.

- a) En los casos de incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, o de cambio de uso del suelo, el efecto plusvalía se determinará de la siguiente manera:

$$Etp = Pd \times S$$

$$Pd = Pcd - Pca$$

Donde:

- Etp es el efecto total de plusvalía para cada predio individual
- Pd es el mayor valor generado por metro cuadrado de terreno
- S es la superficie total objeto de la participación en la plusvalía
- Pca es el precio comercial por metro cuadrado de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
- Pcd es el nuevo precio por metro cuadrado de los mismos terrenos, bajo las nuevas condiciones de zonificación, uso, intensidad de uso o localización.

- b) En los casos de mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se calculará de la siguiente manera:

$$Etp = Pca \times Spa$$

Donde:

- Etp es el efecto total de plusvalía para cada predio individual
- Pca es el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
- Spa es la superficie potencial adicional de edificación autorizada, o cantidad adicional de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización con respecto a la cantidad de metros cuadrados permitidos por la anterior norma (o diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora)

El área objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como las áreas de eventuales afectaciones viales u otras sobre el inmueble, contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

- c) Cuando la participación en la plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización, el efecto plusvalía o mayor valor adquirido por los predios se estimará con base en las siguientes reglas:

- El efecto plusvalía se podrá calcular antes, durante o después de la ejecución de las obras, pero en ningún caso después de seis (6) meses de concluidas, y no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Cuando se estime antes o durante la ejecución de las obras, deberá ajustarse en un plazo

no superior a seis (6) meses después de concluidas, en función de los avalúos realizados luego de la terminación de las mismas.

- El sistema de estimación será el mismo descrito en el numeral a) de este artículo, tomando como base los precios comerciales por metro cuadrado antes y después de ejecutadas las obras y la superficie del predio objeto de participación en la plusvalía.

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores de plusvalía, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados o integrados, cuando a ello hubiere lugar.

Los precios de referencia por metro cuadrado antes y después del hecho generador de plusvalía serán determinados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, o peritos debidamente inscritos en las lonjas o institutos análogos, de acuerdo con los parámetros aquí establecidos y los procedimientos contemplados en el Decreto 1420 de 1998.

Para este efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen y que sean generadores de plusvalía, el Alcalde municipal solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas objeto de la plusvalía, tal como se definen en los Mapas de Ordenamiento Urbano No. 2 y 5 del presente plan.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad correspondiente o el perito evaluador tendrán un plazo de sesenta días (60) hábiles contados a partir de la fecha de solicitud del Alcalde para realizar el avalúo. En caso de incumplimiento de este término, y sin perjuicio de las sanciones disciplinarias o contractuales a que haya lugar, el Alcalde podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía, de acuerdo con los parámetros y procedimientos establecidos en la ley.

**Artículo 124. Monto de la participación y procedimiento de liquidación** (Artículo 114 del acuerdo 009 de 2000)

El Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá ser entre el 30% y el 50% del efecto total de plusvalía, en función de las calidades urbanísticas del área y de las condiciones socioeconómicas de los hogares.

Dado que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en una oportunidad posterior, según lo determinado por el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Con base en la determinación del mayor valor o efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación, según lo establecido en el artículo precedente, se seguirá el siguiente procedimiento de liquidación:

- El Alcalde municipal tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días para liquidar el efecto plusvalía causado en cada uno de los inmuebles objeto de la misma, y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo municipal.
- Una vez realizada la liquidación, la Administración Municipal contará con un plazo de treinta días (30) hábiles para expedir el acto administrativo que la determina y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual se hará mediante tres (3)

avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, y mediante fijación de un edicto en la sede de la Alcaldía. Para complementar la información, la Alcaldía divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la misma, en la Gaceta Municipal. Contra estos actos administrativos procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

- En ejercicio del derecho de reposición, cualquier propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del efecto plusvalía estimado por metro cuadrado para la zona en que se encuentre su predio y solicitar un nuevo avalúo. La Administración Municipal contará con un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de recibo de la última solicitud de reposición para estudiar y decidir los recursos interpuestos.
- Una vez en firme el acto de liquidación de la plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia de dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la Administración en el cual conste el pago de la participación en la plusvalía correspondiente.

***Nota.** El artículo establece el procedimiento para la liquidación del efecto plusvalía, con sus plazos correspondientes. La Administración Municipal, mediante el Decreto 112 de 2004 liquidó el efecto plusvalía, una vez fueron adoptados los planes parciales de expansión urbana de Sopó y Briceño.*

#### **Artículo 125. Exigibilidad y cobro de la participación** (Artículo 115 del Acuerdo 009 de 2000).

La participación en la plusvalía sólo será exigible en los predios para los cuales se haya declarado un efecto de plusvalía, en las siguientes situaciones, siempre que sean aplicables para el cobro de la participación en la plusvalía de acuerdo con el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997:

- Solicitud de licencia de urbanización o construcción. El interesado podrá solicitar el recálculo del efecto plusvalía para el área en metros cuadrados adicionales objeto de la licencia, para lo cual deberá adjuntar copia de la licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.
- Cambio efectivo de uso del inmueble, de acuerdo con el cambio de zonificación del suelo
- Actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble
- Mediante adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos establecidos en los Artículos 88 a 90 de la Ley 388 de 1997.

En caso de no pago de la participación, el poseedor y el propietario serán responsables solidariamente por las sanciones a que hubiere lugar.

Quedan exonerados del cobro de participación en plusvalía los inmuebles destinados a vivienda de interés social, los inmuebles objeto de tratamiento de conservación urbanística y arquitectónica y la parte de los terrenos ubicados dentro de las zonas de protección del sistema hídrico urbano.

#### **Artículo 126. Pago de la participación** (Artículo 116 del Acuerdo 009 de 2000).

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes modalidades, en forma alternativa o combinada:

1. En dinero efectivo
2. Mediante transferencia al municipio de una porción del predio objeto de la participación, del valor equivalente a su monto, previo acuerdo y aceptación por parte del municipio y teniendo en cuenta el avalúo que éste hará practicar por



expertos contratados para el efecto. El área transferida se destinará a fines urbanísticos, directamente o mediante asociación con el mismo propietario o con otros.

3. Mediante la transferencia de una porción de terreno equivalente al monto de la participación, localizado en otras zonas urbanas, bajo las mismas condiciones y procedimientos indicados en el inciso anterior.
4. Reconocimiento al municipio de un valor accionario o un interés social equivalente al monto de la participación, a fin de que la Administración Municipal adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de urbanización o construcción sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial y de servicios públicos, recreación de uso público y equipamiento comunal, en áreas de desarrollos incompletos objeto de tratamiento de consolidación, en cuantía equivalente al monto de la participación, previo acuerdo con el municipio.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en los Artículos 88 a 90 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 127. Destinación de los recursos de la participación en plusvalía** (Artículo 117 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 107 del Acuerdo 012 de 2007)

Los dineros recaudados por concepto de la plusvalía serán destinados por el municipio a los siguientes fines y prioridades:

Compra de terrenos o inmuebles para vivienda de interés social dirigida a familias objeto de relocalización por riesgo.

Compra de terrenos para el desarrollo de equipamientos colectivos, con prioridad en aquellos de carácter educativo.

Compra de terrenos de afectación del sistema vial Municipal.

Ejecución de obras de infraestructura vial, transporte y espacio público.

Las demás indicadas en el Artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 128. Zonas objeto de participación en la Plusvalía, en las zonas urbanas Municipales** (Artículo 118 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 108 del Acuerdo 012 de 2007)

Con base en las determinaciones contenidas en la presente Revisión del Plan, las zonas objeto de participación en la plusvalía son las siguientes:

- Aquellas sujetas a los hechos generadores determinados en la ley, resultado de los estudios que desarrollen el POT como las UDOL y los planes parciales.
- Las zonas de expansión urbana.

## **Subcapítulo 5**

### **COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION**

**Artículo 129. Definición** (Artículo 119 del Acuerdo 009 de 2000).

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 48 de la Ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el plan de ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica, arqueológica o ambiental deben ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Se entiende por conservación el tratamiento que por razones ambientales, o por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico, artístico, paisajístico u otro, limita la transformación de la estructura física de áreas o inmuebles del municipio, bien sean de propiedad pública o privada. En consecuencia, para los fines del presente Acuerdo, las áreas de conservación estarán definidas por aquellas sometidas a los tratamientos de conservación urbanística y arquitectónica, preservación del sistema orográfico y protección del sistema hídrico.

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación de los tratamientos de conservación urbanística y arquitectónica, preservación del sistema orográfico y protección del sistema hídrico, tal como han sido definidos y sus áreas delimitadas en el presente Plan. La aplicación de estos tratamientos limita los derechos de construcción y desarrollo.

**Parágrafo.** Se declara el predio Altamira como de conservación arqueológica.

*Nota.* El artículo hace referencia a la compensación en el tratamiento de conservación, y por tanto las determinaciones aquí adoptadas deben ser leídas en el contexto integral de los artículos 91 y 155 del Acuerdo 012 de 2007.

### **Artículo 130. Metodología para la determinación del monto de la compensación** (Artículo 120 del Acuerdo 009 de 2000).

El monto de la compensación podrá ser determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones gremiales de reconocida idoneidad y experiencia en avalúos, a solicitud del Alcalde municipal, utilizando para el efecto la siguiente metodología:

1. La Secretaría de Planeación Municipal emitirá una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo tratamiento de conservación urbanística, arquitectónica y arqueológica, preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico o está afectado para área recreativa de uso público.
2. Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento.
3. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén bajo los tratamientos de conservación indicados, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área o zona en la cual se ubica el inmueble en cuestión.
4. La diferencia entre los dos valores anteriores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificables o urbanizable bajo alguno de los tratamientos de conservación mencionados, determina el valor de la compensación.

### **Artículo 131. Forma de pago** (Artículo 121 del Acuerdo 009 de 2000).

El valor a compensar será pagado por una sola vez por el Fondo de Compensación Municipal, a solicitud el propietario, a través de cualquiera de los siguientes métodos, previa disponibilidad presupuestal en los casos necesarios:

- Compensación económica directa
- Beneficios y estímulos tributarios, tales como exención de impuesto predial y de industria y comercio, casos en los cuales los beneficios podrán ser permanentes.
- Asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo
- Otros que se reglamenten por la Alcaldía

**Artículo 132. Derechos transferibles de construcción y desarrollo** (Artículo 122 del Acuerdo 009 de 2000).

Entiéndese por derechos de construcción y desarrollo aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia expedida por la autoridad competente con sujeción a las normas contenidas en el presente Acuerdo. Ellos se adquieren por medio de licencias de urbanización, construcción o parcelación, en concordancia con las normas establecidas en el presente Acuerdo.

Para compensar las limitaciones impuestas por la conservación, la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 151 de 1998 crearon los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se limita el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para cada una de las zonas contempladas en el presente Plan de Ordenamiento o en los planes parciales que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación arquitectónica, arqueológica o preservación ambiental a un predio definido como receptor de los mismos, que sea susceptible de construir de acuerdo con el presente Plan de Ordenamiento o las normas que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio, indicando la zona o subzona receptora y la clase y magnitud adicional permitida, con base en estudios de factibilidad que permitan establecer la demanda de ellos y su concordancia con las normas de uso, tratamiento y aprovechamiento establecidas en el presente Plan de Ordenamiento.

A solicitud de los particulares, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo, con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas. Sin perjuicio de lo anterior y con el objeto de alcanzar la dotación de espacio público efectivo establecida por el Decreto 1504 de 1998, de 15 metros cuadrados por habitante, decláranse como zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo los predios particulares propuestos en el presente plan de ordenamiento para conformación de nuevas áreas recreativas de uso público, tal como están delimitados en el plano o Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo estarán representados en:

- Incremento de la densidad o el número de unidades construidas
- Incremento del número de metros cuadrados edificables
- Incremento de los índices de ocupación y construcción

Estos incrementos podrán variar entre un 20 y 50%, en función de factores tales como la relación entre tamaños de las áreas o los predios generadores y receptores, el uso y las normas sobre volumetría vigentes para la zona receptora, la intensidad del uso permitida en la zona receptora y otras que contemplen los estudios realizados.

El Alcalde municipal, a propuesta de la Secretaría de Planeación Municipal, podrá determinar índices de edificabilidad para los inmuebles que formen parte de las unidades de actuación o localizados en determinadas zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos a títulos valores de acuerdo con el reglamento que al efecto emita el gobierno nacional; no tienen caducidad, pueden ser acumulables y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho debe ser certificada por la entidad emisora.

La compensación por tratamiento de conservación arquitectónica, arqueológica, preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico o generación de espacio público recreativo sólo se pagará una vez y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 del Decreto 151 de 1998.

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al ciento por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional.

**Parágrafo.** Obligaciones. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado o reconocido compensaciones en los términos del presente Acuerdo, tendrán la obligación de adoptar las medidas de conservación y manejo que se especifiquen en cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor IPC más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables al caso.

**Artículo 133. Licencias y Sanciones urbanísticas** (Artículo 133 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 109 del Acuerdo 012 de 2007)

Las licencias y sanciones urbanísticas se aplicaran según la regulación nacional vigente.

*Nota. El artículo 133 del Acuerdo 009 aparece modificado por el artículo 109 del Acuerdo 012 de 2007, y de forma imprecisa, aparece incluido en el artículo 168 del mismo Acuerdo como derogado.*

## **TITULO VII**

### **AJUSTES AL COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL / ACUERDO 009 DE 2000.**

#### **CAPÍTULO 1**

##### **SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

**Artículo 134. Sistemas generales en suelo rural. (Plano No. 8)** (Artículo 134 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 110 del Acuerdo 012 de 2007)

Para mejorar funcional y espacialmente la estructura territorial de suelo rural del Municipio, el presente POT contempla la formulación, adopción e implementación de los siguientes planes maestros específicos:

1. Plan Maestro de vías y de transporte en su componente rural
2. Plan Maestro de espacio público en su componente rural
3. Plan Maestro de servicios públicos en su componente rural
4. Plan Maestro de equipamientos colectivos en su componente rural

**Artículo 135. Plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural.** (Artículo 136 del Acuerdo 009 de 2000).

El plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural consta de cuatro componentes:

1. Preservación en su estado de las zonas de protección del sistema orográfico (ZPO), mediante acciones de control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones, incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
2. Recuperación de la cubierta vegetal natural en las zonas de rehabilitación natural (ZRC), mediante control y vigilancia sobre talas, quemas y construcciones, reforestación con especies nativas, incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
3. Protección del sistema hídrico (ZPH) de las cuencas de los ríos Teusacá y Bogotá, mediante el control y vigilancia sobre talas y quemas de vegetación ribereña, el control de las construcciones en la zona de protección definida en el Plano de Ordenamiento Rural No. 3, la revegetalización con especies nativas riparinas como aliso, sauce, chusque y otras similares, y el uso de incentivos de tipo tributario y compensaciones económicas o mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
4. Control de las construcciones en las zonas de riesgo por movimientos en masa y fomento de la recuperación de las zonas mineras abandonadas.

La Administración utilizará los instrumentos legales y administrativos existentes, para el logro de los anteriores fines, y establecerá sanciones que podrán ir hasta el sellamiento o demolición de obras nuevas, en los casos de incumplimiento de las normas. Asimismo, adelantará proceso de promoción de la preservación y mejoramiento ecológico de estas zonas mediante el uso de incentivos y asistencia técnica.

***Nota:** Las zonas a que hace referencia el presente artículo no se encuentran indicadas en la cartografía oficial del POT. Es recomendable identificarlas, en el desarrollo normativo del Plan o en el siguiente proceso de revisión.*

**Subcapítulo 1. El Subcapítulo 2 del Acuerdo 009 de 2000 quedará así:**

**SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE RURAL**

**Artículo 136. Componentes del sistema vial** (Artículo 137 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 111 del Acuerdo 012 de 2007)

El sistema vial rural está constituido por vías arterias y sus intersecciones y vías locales. Las vías arterias son:

1. Carretera Central del Norte.
2. Carretera Sopó – Briceño La Calera
3. Carretera Tres Esquinas – La Violeta – San Gabriel
4. Carretera Meusa – La Violeta
5. Carretera Sopó (San Agustín) – Tocancipá (Buenos Aires)

Las vías locales están constituidas por las actuales carreteras veredales del municipio y por las que en el futuro se construyan en la zona rural y que conecten con las vías arterias rurales.

Todas las vías que conforman el sistema vial arterial del Municipio contarán con andén o sendero peatonal y ciclo vía. La calzada debe tener mínimo seis metros de ancho.

**Parágrafo 1.** La estructura general y trazado del sistema vial rural se establece en el Plano número (8) denominado “Sistema vial rural”, el cual hace parte integral del Plan. Para la determinación de las áreas de afectación y cesión relacionadas con las vías arterias y locales, se adoptan los anchos de calzadas, andenes, ciclo vías, separadores y franjas de control ambiental determinadas en las secciones viales contenidas en el Anexo Número (3), el cual hace parte integral del presente Acuerdo. En ningún caso los anchos de vía podrán reducirse.

*Nota. El Plano cartográfico No. 8 se denomina “Sistema Vial Municipal” y no “Sistema Vial rural”, como de forma imprecisa se cita en el artículo.*

**Artículo 137. Proyectos del sistema vial** (Artículo 139 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 112 del Acuerdo 012 de 2007)

Los proyectos prioritarios para consolidar la malla vial rural y el sistema de transporte, serán evaluados y determinados en el marco de los estudios técnicos conducentes a la formulación y adopción del Plan Maestro de Vías y Transporte. Tales estudios evaluarán de manera prioritaria los siguientes proyectos:

1. Estudios y gestión para la ampliación a doble calzada de la carretera Sopó-Briceño
2. Ampliación, consolidación y mejoramiento de la vía Boyerito – Aguacaliente – Parque CAR

**Artículo 138. Afectaciones por reserva vial** (Artículo 140 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 113 del Acuerdo 012 de 2007)

Las franjas de suelo y áreas específicas requeridas para la construcción de las vías y equipamientos que conforman el sistema vial quedarán afectadas como zonas de reserva vial e institucional, en el momento en que se adopte el Plan Maestro Vial y de Transporte. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo.

**Parágrafo.** Hasta tanto no se adopte el Plan Maestro de vías y de transporte, los trazados establecidos en el Plano número (8) denominado “Sistema Vial Rural” representan zonas de reserva y en ellas no se podrán autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo.

*Nota. El Plano cartográfico No. 8 se denomina “Sistema Vial Municipal” y no “Sistema Vial rural”, como de forma imprecisa se cita en el artículo.*

## **Subcapítulo 2.**

### **SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO RURAL**

**Artículo 139. Componentes y proyectos del sistema de espacio público rural.** (Artículo 114 del Acuerdo 012 de 2007)

Los componentes del sistema de espacio público rural son:

1. La Red de senderos o caminos rurales que se desarrollan a lo largo de los cursos de las quebradas que conforman la Estructura Ecológica Principal, y al interior o bordeando las Reservas Forestales de los Cerros orientales y occidentales

2. La Red de senderos o caminos reales debe ser respetada y recuperada por el Municipio para el uso público.

3. Red de andenes y ciclorutas constituidas a lo largo de las vías arterias rurales. Las redes de senderos, andenes y ciclorutas se interconectan e incluyen los espacios anexos como paradores, miradores y amoblamiento ligado a la permanencia de los habitantes, visitantes y turistas.

**Parágrafo 1:** El trazado, disposición espacial y características constructivas y paisajísticas de cada uno de estos componentes, y los proyectos específicos a corto, mediano y largo plazo, se establecerán en el marco de la formulación y adopción del Plan Maestro de Espacio Público.

**Parágrafo2:** Realizar el inventario de caminos reales antiguos dentro del plan maestro de espacio público municipal

### **Subcapítulo 3.**

## **SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES RURALES**

**Artículo 140. Componentes del sistema de servicios públicos municipales rurales** (Artículo 141 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 115 del Acuerdo 012 de 2007)

Son componentes del sistema de servicios públicos rurales los siguientes:

### **1. Sistema de acueducto rural.**

Los acueductos veredales de San Gabriel, Mercenario, La Violeta, Centro Alto (Sectores de San Felipe, Rincón santo y La Capilla) y El Chuscal.

Los acueductos veredales que se surten con el agua proveniente de Tibitoc, dentro del área de cobertura de EMSERSOPO.

El Acueducto veredal de la margen occidental del río Teusacá, operado por PROGRESAR ESP, el cual cubre una considerable área en las veredas de San Gabriel, Mercenario y La Violeta

### **3. Sistema de alcantarillado rural**

Los alcantarillados de las veredas que usan como sistema de tratamiento los pozos anaeróbicos.

Los sectores que están conectados a redes de alcantarillado pero no poseen tratamiento previo antes de sus descargas, que se realizan en canal abierto.

Las Plantas de tratamiento de las aguas residuales de áreas rurales.

### **4. Sistema de Manejo Integral de residuos sólidos**

Sistema de aseo de vías arterias y locales rurales y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras tales como canecas, contenedores y similares.

Sistema de recolección y de tratamiento y disposición final de los residuos sólidos rurales.

### **5. Sistema de energía eléctrica rural**

Las redes de energía eléctrica con su sistema de líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas y subestaciones eléctricas.

Las redes de alumbrado público, con su sistema de cableado y luminarias.

6. Sistema de gas natural domiciliario rural

Las líneas de distribución y redes primarias.

Las estaciones de recibo.

Todas las parcelaciones, predios o construcciones, bien sean de uso residencial u otro, destinarán las áreas o franjas necesarias para la instalación y mantenimiento de las redes de servicios públicos.

**Parágrafo 1.** La Administración Municipal cuenta con un plazo de un año para formular y adoptar mediante Decreto el Plan Maestro de Servicios Públicos, que contendrá el componente rural de cada uno de los servicios enunciados en el presente artículo. Dicho Plan definirá la estructura de cada Subsistema, las áreas de afectación para el desarrollo de los mismos y la forma de ejecución del plan y los proyectos específicos en el corto, mediano y largo plazo.

**Parágrafo 2.** Las franjas y áreas requeridas para la conformación de cada uno de los Subsistemas de Servicios Públicos en todo el suelo rural del Municipio serán determinadas por el Plan Maestro. Dichas franjas y áreas quedarán afectadas para tales fines, al momento en que se adopte el Plan Maestro, por Decreto. En dichas franjas la Administración Municipal no podrá autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

**Parágrafo 3.** La construcción de redes internas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía de conjuntos residenciales suburbanos y parcelaciones para viviendas campestres se realizará según las normas de la Empresas prestadoras de dichos servicios en la respectiva zona. Con relación al sistema de alcantarillado éste obligatoriamente debe ser autosuficiente.

No se permitirá el tendido de redes de alta tensión a distancias inferiores a 50.00 metros de viviendas existentes o proyectadas.

**Parágrafo 4.** No se permitirá la construcción de viviendas, edificios o usos institucionales, comerciales o industriales, a menos de cincuenta metros 50.00 de distancia de una planta de tratamiento de aguas residuales existente o futura, aunque en esta zona de aislamiento podrán llevarse a cabo actividades agropecuarias o silvopastoriles.

**Parágrafo 5.** Se incorporaran a este inventario los acueductos veredales que surjan con posterioridad a este Acuerdo.

**Artículo 141. Proyectos y programas del Sistema de Servicios Públicos** (Artículo 142 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 116 del Acuerdo 012 de 2007)

El plan de servicios públicos municipales rurales está constituido por los siguientes programas y/u obras:

Generación de oferta de servicio de acueducto a todos los sectores de la margen sur occidental del Municipio y a los corredores suburbanos.

Fomento de la introducción de sistemas de tratamiento (potabilización) en los acueductos veredales que carezcan de ellos y que no pertenezcan a los sistemas de las Empresas existentes en el Municipio.



Construcción y mejoramiento de los sistemas de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales en los centros poblados rurales y las veredas o sectores de La Carolina (alta y baja), San Agustín, El Chuscal (sector Las Manas) y La Violeta.

Construcción y/o afiliación al sistema regional integral de tratamiento y disposición de los residuos sólidos municipales.

Ampliación de la cobertura en vías del alumbrado público.

Gestión para la ampliación del servicio telefónico en todo el municipio.

Gestión para la ampliación y mantenimiento de las redes de energía eléctrica veredales.

Gestión para la construcción de la red de distribución de gas domiciliario en los

centros poblados en donde esto sea viable.

- Gestión de la red para servicio de Internet
- Gestión para la construcción de la red de antena parabólica para todo el Municipio de Sopó

**Parágrafo 1.** La pertinencia e importancia de los proyectos y programas indicados en el presente Artículo será evaluada en el marco de los estudios técnicos conducentes a la formulación y adopción del Plan Maestro de Servicios Públicos en su componente rural.

#### **Subcapítulo 4**

### **SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RURALES**

**Artículo 142. Componentes del sistema.** (Artículo 143 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 117 del Acuerdo 012 de 2007)

El sistema de equipamientos colectivos rurales está conformado por el conjunto de espacios y edificios que conforman la red de servicios de educación, salud, bienestar social, cultura y deporte, servicios de la administración pública, seguridad ciudadana y defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, culto, cementerios y servicios funerarios, que se disponen en el suelo clasificado como rural por el presente Acuerdo.

- Institución Educativa La Violeta con sus sedes de San Gabriel y Meusa
- Sede Comuneros de la Institución Educativa Pablo VI.
- Sede Hatogrande de la Institución Educativa Rafael Pombo.
- Salones comunales Campos deportivos rurales.
- Parque CAR
- Zona institucional en Hatogrande
- Demás equipamientos que por su carácter y/o por ser señalados como tales en la formulación de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local deban ser incluidos
- por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo dentro del Sistema.

**Artículo 143. Proyectos del Sistema de Equipamiento Colectivos rurales** (Artículo 144 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 118 del Acuerdo 012 de 2007)

Los proyectos prioritarios para consolidar el sistema de equipamientos colectivos rurales son:

- Terminación de la Institución Educativa La Violeta.
- Ampliación de las sedes Hatogrande y Comuneros
- Construcción campo deportivo de La Diana
- Ampliación salón comunal de Bellavista.
- Desarrollo de la zona institucional de Hatogrande
- Construcción área recreativa vereda Centro Alto en el Sector San Felipe
- Centro de Faenado y de Transferencia Alimentaria

**Parágrafo 1.** La pertinencia e importancia de los proyectos y programas indicados en el presente Artículo serán evaluadas en el marco de los estudios técnicos conducentes a la formulación y adopción del Plan Maestro de Equipamientos Colectivos.

## **CAPÍTULO 2**

### **USOS DEL SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO (Plano No. 7)**

#### **Subcapítulo 1**

#### **ZONAS DE USO EN SUELO RURAL**

**Artículo 144. Zonas de uso en suelo rural.** (Capítulo 2 Subcapítulo 1 del Acuerdo 012 de 2007)

Las zonas de uso para el suelo rural son las siguientes:

- Zona de uso agrícola intensivo bajo invernadero (ZII)
- Zona de uso pecuario intensivo en galpones (ZPG).
- Zona de uso agropecuario intensivo (ZAI)
- Zona de uso agropecuario semi-intensivo (ZAS)
- Zona de uso agropecuario tradicional (ZAT)
- Zona de uso silvopastoril (ZSP)
- Zona de uso forestal productor (ZFP).
- Zona de uso ecoturístico y agroturístico (ZRT)
- zonas de restauración morfológica y recuperación paisajística (ZRMP)
- Zona de uso comercial rural (ZAC)
- Zona de uso industrial rural (AF)
- Zona de uso equipamiento colectivo rural
- Zona de uso Residencial Campesino

***Nota.** Este contenido técnico aparece en El Acuerdo 012 de 2007 sin artículo. En La compilación se opta por asignar el artículo consecutivo, manteniendo el nombre Del subcapítulo denominado “Zonas de uso en suelo rural”.*

**Artículo 145. Zona de uso agrícola intensivo bajo invernadero (ZII)** (Artículo 119 del Acuerdo 012 de 2007)

Comprende los cultivos de flores bajo invernadero, hortalizas y otros productos vegetales altamente tecnificados e intensivos en utilización de fertilizantes, plaguicidas y mano de obra. Se caracteriza además por generar abundantes residuos vegetales y desechos tóxicos, por lo cual presenta un alto impacto ambiental y paisajístico.

**Artículo 146. Zona de uso pecuario intensivo en galpones (ZPG).** (Artículo 120 del Acuerdo 012 de 2007)

Comprende explotaciones pecuarias en confinamiento, de manera especial galpones avícolas y granjas porcícolas cuyas infraestructuras producen impacto paisajístico y se generan abundantes residuos sólidos orgánicos y malos olores.

Las granjas porcícolas generan igualmente abundantes residuos líquidos con alto contenido de materia orgánica. Presentan un alto impacto ambiental.

**Artículo 147. Zona de uso agropecuario intensivo (ZAI)** (Artículo 121 del Acuerdo 012 de 2007)

Terrenos planos con pendientes inferiores al 12 %, correspondientes por lo general a valles de origen aluvial, llanuras aluviolacustres y depósitos aluvio-torrenciales. Son suelos aptos para todos los cultivos propios del clima de la zona y para pastoreo, bajo sistemas de manejo intensivo, con limitaciones físicas y químicas muy bajas a nulas.

Estos usos no requieren licencia de ningún tipo.

**Artículo 148. Zona de uso agropecuario semi-intensivo (ZAS)** (Artículo 122 del Acuerdo 012 de 2007)

Terrenos planos a suavemente inclinados, con pendientes inferiores al 12%, correspondientes a valles aluviales, llanuras aluviolacustres y depósitos aluvio-torrenciales, caracterizados por presentar limitaciones bajas a moderadas por erosión, susceptibilidad a las inundaciones, presencia de piedras y bloques en el perfil y, en ocasiones, textura superficial muy pesada o muy ligera.

En consecuencia, pueden ser usados para cultivos propios del clima y tolerantes a estas limitaciones, para pastoreo intensivo, con los manejos necesarios contra la erosión, las inundaciones, las piedras y/o la textura. El laboreo de la tierra en usos agropecuarios intensivos y semi-intensivos puede desarrollarse mediante el uso de maquinaria pesada (tipo tractor).

Estos usos no requieren licencia de ningún tipo.

**Artículo 149. Zona de uso agropecuario tradicional (ZAT)** (Artículo 123 del Acuerdo 012 de 2007)

Son áreas con usos agropecuarios de prácticas tradicionales, con restricciones por erosión. Son terrenos de pendiente suave a moderada, del 12 a 30% y 30 a 60%, cuyo principal limitante es la susceptibilidad a la erosión hídrica superficial. En consecuencia, estos terrenos pueden ser utilizados para pastoreo de ganado (sin sobrepastoreo), cultivos permanentes y semi-permanentes (frutales) y cultivos temporales con prácticas de conservación de suelos (fajinas, control de escorrentía, cultivos con cobertura y otros).

En general, en estas áreas el laboreo de la tierra se hace con métodos manuales o con tracción animal y no es permisible el uso de maquinaria pesada. No obstante, el laboreo de la tierra, así como las labores de mantenimiento y cosecha pueden emplear sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales, fumigadoras, cosechadoras portátiles, riego por goteo y aspersión controlada, entre otros.

Estos usos no requieren licencia de ningún tipo.

**Artículo 150. Zona de uso silvopastoril (ZSP)** (Artículo 124 del Acuerdo 012 de 2007)

Son áreas mixtas de protección - producción que, por sus características geomorfológicas y de suelos, presentan muy fuertes restricciones para los usos agropecuarios exclusivos, por lo cual requieren usos y prácticas combinadas de carácter protector y productor al mismo tiempo.

Sus pendientes son variadas (12 a 30%, 30 a 60% y 60 a 100%). Es una zona con limitantes moderados a fuertes por pendiente y susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa. Las pendientes más fuertes deben ser objeto de uso forestal protector, mientras que las más suaves tienen mayor potencial para pastoreo extensivo de ovinos, vacunos y caballares (nunca de caprinos) y de cultivos de pancoger.

Este uso no requiere licencia de ningún tipo.

**Artículo 151. Zona de uso forestal productor (ZFP).** (Artículo 125 del Acuerdo 012 de 2007)

Son áreas con plantaciones o cultivos forestales cuyo objeto es la producción de madera, caso en el cual desaparece el bosque en forma temporal, o de productos de los árboles cultivados, caso en el cual el bosque no necesariamente desaparece. El aprovechamiento forestal debe tener en cuenta las normas de la autoridad ambiental competente.

**Artículo 152. Zona de uso ecoturístico y agroturístico (ZRT)** (Artículo 126 del Acuerdo 012 de 2007)

Son áreas con valores estéticos naturales o contruidos, o con valores de tipo histórico, arqueológico o cultural susceptibles de aprovechar con fines turísticos o recreativos. Las construcciones asociadas a este uso deben guardar armonía con los valores naturales, culturales y de producción agropecuaria a aprovechar, así como estar suficientemente alejadas de los sitios con riesgos o amenazas naturales.

La recreación activa sólo podrá ser practicada, previa licencia ambiental expedida por la autoridad competente, en zonas donde el uso recreacional y turístico sea compatible o condicionado con el uso principal. En este tipo de áreas están permitidos los albergues y las zonas de camping.

En las áreas que pertenecen a la Estructura Ecológica Principal se podrá practicar recreación pasiva o contemplativa y se permitirá la construcción de infraestructuras mínimas de apoyo, tales como senderos peatonales y para bicicletas, y miradores, en el marco de los proyectos asociados al agroturismo y al ecoturismo.

En este tipo de áreas están permitidas las zonas de camping previa presentación para aprobación de un plan de manejo ambiental ante la Subsecretaría de Planeación y urbanismo.

**Artículo 153. Zonas de restauración morfológica y recuperación paisajística (ZRMP)** (Artículo 127 del Acuerdo 012 de 2007)

Áreas de antiguas explotaciones minero extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas para extraer minerales del subsuelo y/o de materiales de construcción tales como arena, recebo, piedra, grava, arcillas y similares. Algunas de estas explotaciones conllevan un proceso primario de transformación in situ, como la trituración de piedras y gravas para la producción de agregados pétreos, el cernido y lavado de arena, el tallado de lajas de arenisca y la fabricación de ladrillo, teja y cerámica a partir de la arcilla.

Para desarrollar la actividad se requiere licencia ambiental expedida por la autoridad competente. La actividad minera en Sopó deberá realizarse con el fin exclusivo de la recuperación morfológica y paisajística, una vez surtido este proceso se permitirán nuevos usos con cargas y beneficios de acuerdo a las

zonas donde se ubiquen estas actividades, previo concepto de la autoridad ambiental competente.

**Artículo 154. Zona de uso comercial rural (ZAC)** (Artículo 128 del Acuerdo 012 de 2007)

Las categorías de comercio y servicios permitidas en el suelo rural son:

1. Comercio y servicios de cobertura Local: tipo tienda rural, que sirve a una vereda o sector de vereda.
2. Comercio y servicios de cobertura municipal.

**Artículo 155. Zona de uso industrial rural (AF)** (Artículo 129 del Acuerdo 012 de 2007)

La categoría de uso industrial permitida en el suelo rural es la Industria artesanal (clase I).

**Artículo 156. Zona de uso equipamiento colectivo rural** (Artículo 130 del Acuerdo 012 de 2007)

Este uso se asigna a aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para la vida rural y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Los servicios colectivos son los siguientes:

- De bienestar social
- De salud
- Educativos
- Administrativos
- Culturales
- Deportivos
- De seguridad, defensa y justicia
- De seguridad alimentaria
- De culto

La única categoría de uso colectivo permitida en el suelo rural es el Equipamiento Colectivo Local, clase I (AE1) así:

1. Bienestar social: Salacunas, guarderías, jardines infantiles y protección a la juventud y a la tercera edad.
2. Salud: Puesto de salud, dispensario.
3. Educación: Escuelas de preescolar y básica.
4. Cultura: Salones comunales o culturales, bibliotecas veredales
5. Deporte y recreación: Pistas deportivas múltiples
6. Seguridad, defensa y justicia: Pequeños centros de atención policial
7. Culto: Capillas y salas de culto.

**Artículo 157. Zona de uso Residencial Campesino** (Artículo 131 del Acuerdo 012 de 2007)

Es el uso asignado a las zonas donde se disponen unidades productivas agrícolas y sus respectivas viviendas campesinas, así como a las viviendas campesinas agrupadas en poblados rurales.

A partir de la productividad se orienta el uso del suelo y las políticas de planificación del suelo rural, fomentando el cultivo de aquellos productos que corresponden a las condiciones óptimas del municipio, a partir de los cuales conformar cadenas productivas asociadas a las actividades de producción y procesamiento de cada una de la Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local.

La Vivienda rural campesina es la edificación dispuesta en suelo rural destinada al uso habitacional permanente de personas dedicadas a las actividades del campo, la cual puede contar con construcciones complementarias como establos, bodegas, galpones, dormitorios de trabajadores, etc.

## **Subcapítulo 2**

### **USOS PERMITIDOS EN SUELO RURAL SUBURBANO**

**Artículo 158. Usos permitidos en suelo rural suburbano.** (Artículo 132 del Acuerdo 012 de 2007)

Los usos permitidos en el suelo rural suburbano pueden pertenecer a las siguientes categorías:

1. Uso Principal: aquel cuyo desarrollo garantiza la consolidación progresiva del modelo de ordenamiento Municipal previsto para el largo plazo, y además ofrece las mayores ventajas y eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social y urbanístico.
2. Usos compatibles: Aquellos que complementan adecuadamente al uso principal y que mejoran el potencial de la zona, la productividad urbana y la seguridad ecológica.
3. Usos condicionados: Aquellos que, por ofrecer incompatibilidad con el uso principal y por presentar ciertos riesgos previsibles y controlables para la seguridad ecológica y/o urbanística del área, exigen para su desarrollo el cumplimiento de ciertas condiciones específicas determinadas por la autoridad ambiental y/o el municipio.
4. Los usos no enunciados como principal, compatible o condicionado, están prohibidos.

Todos los usos permitidos en suelo rural se permiten en suelo rural suburbano, además de los siguientes los cuales se establecen según las áreas de actividad enunciadas en el Artículo 52:

1. Zona de uso comercial rural en suelo suburbano (ZACS)
2. Zona de uso industrial rural en suelo suburbano (AFS)
3. Zona de uso equipamiento colectivo rural en suelo suburbano (AES)
4. Zona de uso Residencial Suburbano (ZPC)
5. Zona rural de Sistemas generales (ZSG)

**Artículo 159. Zona de uso comercial rural en suelo suburbano (ZACS)** (Artículo 133 del Acuerdo 012 de 2007)

Además de las categorías de uso comercial permitidas en suelo rural, en suelo rural suburbano se pueden desarrollar las siguientes:

1. Comercio de cobertura zonal, que sirve a un conjunto de veredas o a todo el municipio (clase II).
2. Comercios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites municipales (clase III). Este uso se permitirá exclusivamente en los corredores Autopista Norte y Briceño-Meusa.

**Artículo 160. Zona de uso industrial rural en suelo suburbano (AFS) (Artículo 134 del Acuerdo 012 de 2007)**

Además de las categorías de uso industrial permitidas en suelo rural, en suelo rural suburbano se pueden desarrollar las siguientes:

1. Industria mediana de bajo impacto ambiental.
2. Industria pesada de alto impacto ambiental (Clase III), en el área específicamente delimitada para Industria Jardín a lo largo del corredor suburbano Sopó-Briceño. A excepción de la franja entre la Autopista Central del Norte hasta la Planta de Colcerámica y de la vía Sopó Briceño hasta el brazo de la quebrada de Mi Padre Jesús. Y la franja demarcada entre el camino de entrada a los centros poblados de Pueblo Viejo hasta el brazo de la quebrada de Mi Padre Jesús y en línea recta hasta el vértice del predio de propiedad del Municipio. Respetando las industrias allí asentadas. Estas áreas estarán Marcadas en el Plano No. 7.

**Artículo 161. Zona de uso equipamiento colectivo rural en suelo suburbano (AES) (Artículo 135 del Acuerdo 012 de 2007)**

Además de las categorías de uso de equipamiento colectivo permitidas en suelo rural, en suelo rural suburbano se pueden desarrollar las siguientes:

1. Equipamiento Colectivo de cobertura municipal, clase II (AE2).
  - a. Bienestar social: Ancianatos y hogares de paso.
  - b. Salud: Centros de salud, clínicas pequeñas.
  - c. Educación: Escuelas y colegios de educación preescolar, básica y media.
  - d. Cultura: centros o casas culturales, bibliotecas públicas.
  - e. Deporte y recreación: polideportivos veredales, clubes de mediana dimensión.
  - f. Seguridad, defensa y justicia: Estaciones y subestaciones de policía.
2. Área de Equipamiento Colectivo de cobertura regional, clase III (AE3).
  - a. Bienestar social: Centros de atención para población vulnerable.
  - b. Salud: hospitales, clínicas, sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos.
  - c. Educación: Planteles de educación básica y media con mas de 500 estudiantes por jornada, universidades, establecimientos de educación superior con más de 500 estudiantes por jornada, Centros de investigación.
  - d. Administración: Sedes de entidades públicas o Centros Administrativos departamentales o regionales.
  - e. Cultura: museos, centros culturales, hemerotecas, auditorios, teatros.
  - f. Deporte y recreación: estadios, coliseos, plazas de toros, clubes
  - g. Seguridad, defensa y justicia: sedes administrativas militares y/o policivas, cuarteles, cárceles y similares.
  - h. Abastecimiento de alimentos: Centros de faenado o frigorífico (únicamente en el predio afectado para este fin de propiedad del Municipio), centrales de abasto, plazas de mercado
  - i. Servicios funerarios: cementerios, centros de cremación, parques cementerios
  - j. Culto: Conventos, Catedral

**Parágrafo:** Todo nuevo equipamiento Colectivo de Cobertura Regional (AE3) tiene afectación para parques y espacios peatonales públicos del 25% del área neta urbanizable. Los propietarios de equipamientos colectivos de esta escala, existentes al momento de adopción del presente Plan, deberán formular un plan especial de espacio público y de manejo del tránsito, con el fin de garantizar el

máximo de cesiones para espacios públicos peatonales y el control y desarrollo de acciones de mitigación para los posibles conflictos de tráfico actuales.

**Artículo 162. Zona de uso Residencial Suburbano (ZPC)** (Artículo 136 del Acuerdo 012 de 2007)

Corresponde a las zonas donde se pueden disponer desarrollos agrupados de vivienda campestre de baja densidad, cuyo uso es la residencia permanente de los propietarios. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico integral que establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio.

El residencial condicionado corresponde a desarrollos agrupados de vivienda campestre de baja densidad, cuyo uso es la residencia permanente de los propietarios. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico integral que establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio y que están aprobados antes de entrar en vigencia el presente acuerdo este tipo residencial tiene compromisos ambientales de reforestación en el área restante al índice de ocupación permitido en la licencia y no podrán ampliarse en su densidad.

El Centro poblado rural es un conglomerado de viviendas campesinas articuladas a vías públicas y/u otros espacios públicos, que alberga además actividades comerciales, de servicios sociales asistenciales, de seguridad, recreativas y culturales, cuya finalidad es atender a la población dispersa en su área de influencia.

**Artículo 163. Zona rural de sistemas generales (ZSG)** (Artículo 137 del Acuerdo 012 de 2007)

En la zona rural y rural suburbana está permitido instalar redes e infraestructuras de servicios públicos pertenecientes a los sistemas generales adoptados en el presente Plan. En algunos casos estas infraestructuras pueden ser de gran tamaño como embalses y plantas de generación eléctrica; sistemas de captación y conducción y plantas de tratamiento de agua potable; plantas de tratamiento de aguas residuales; rellenos sanitarios o plantas de manejo integral de residuos sólidos.

**Artículo 164. Usos compatibles en áreas de actividad suburbana.** (Artículo 138 del Acuerdo 012 de 2007)

### **1. Corredor vial de servicios rurales:**

Uso principal: comercio grupos I, II (servicios de ruta: paradores restaurantes, estacionamientos etc.)

Usos compatibles: Equipamientos colectivos de clase I Y II, turísticos, agropecuarios, silvopastoril, edificaciones especiales de servicios, vivienda campesina.

Usos condicionados: forestal, Equipamientos colectivos clase III y comercio grupo III.

### **2. Área de actividad Industrial:**

Uso principal: industria clase I, II y III

Usos compatibles: agropecuario, silvopastoril, forestal, comercios clase I, II, III, edificaciones especiales de servicios.



Usos condicionados: turismo, vivienda campesina, equipamientos colectivos clase I, II, III

### **3. Área de actividad residencial:**

Uso principal: residencial (campesino, parcelación campestre)

Usos compatibles: comercio clase I, edificaciones especiales de servicios públicos, agropecuario, silvopastoril,

Usos condicionados: turismo, forestal, equipamientos colectivos.

### **4. Área de actividad de equipamientos colectivos:**

Uso principal: Equipamientos colectivos clase I, II y III

Uso compatible: Turístico, agropecuario, silvopastoril, comercio clase I y II, industria clase I, residencial campesino, edificaciones especiales de servicios.

Uso condicionado: Comercio clase III, forestal.

**Parágrafo.** Las actividades de comercio y servicios podrán funcionar únicamente en locales comerciales adaptados con todas las condiciones de edificabilidad respecto a la sismo resistencia, a los aspectos sanitarios y normativos vigentes.

## **CAPÍTULO 3**

### **TRATAMIENTOS PARA EL SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO**

#### **Subcapítulo 1**

#### **ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 165. Definición y asignación de tratamientos** (Artículo 146 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 139 del Acuerdo 012 de 2007)

##### **1. Definición.**

Entiéndase por tratamiento del suelo rural el conjunto de normas y regulaciones establecidas para orientar las intervenciones a desarrollar en los suelos, rural y rural suburbano adoptados por el presente Acuerdo. Los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general, diversas formas de regulación para todas y cada una de las áreas rurales del Municipio.

##### **2. Asignación.**

La asignación de un tratamiento específico a un área determinada de suelo rural y rural suburbano depende de las características ambientales, geográficas, naturales, paisajísticas, y productivas del lugar y de su función en el modelo de ordenamiento adoptado por el municipio a largo plazo. El propósito de los tratamientos para el suelo rural y rural suburbano es garantizar el desarrollo sostenible del Municipio y equilibrar los usos posibles en esta clase de suelo.

La identificación y delimitación de las áreas sujetas a los diferentes tratamientos, se adelantará en el marco de formulación de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Rural.

Los Decretos de adopción de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local UDOL, en cuanto a la asignación de tratamientos contendrán como mínimo los siguientes elementos:

- Delimitación de los sectores objeto de los diferentes tratamientos.
- Normas específicas para el área objeto de la reglamentación.
- Obligaciones que se deben imponer en las licencias a los propietarios, urbanizadores, constructores o responsables de la licencia.

Hasta tanto no se adopte las unidades de desarrollo y ordenamiento local se establecen las siguientes definiciones y normas mínimas, las cuales deberán ser contempladas en su formulación:

**Densidad bruta.** Número de viviendas por hectárea bruta.

**Índice de ocupación.** Cuociente que resulta de dividir el área del primer piso bajo cubierta, por el área neta urbanizable del predio.

**Índice de construcción.** Cuociente que resulta de dividir el área total construida (en edificaciones y superficies duras), por el área neta urbanizable del predio.

**Área neta urbanizable de un lote:** Es la superficie resultante de descontar del área bruta del predio objeto de desarrollo la parte correspondiente a afectaciones por elementos de la estructura ecológica principal, y las afectaciones para vías arterias rurales y demás sistemas generales.

**Área útil de un lote.** Es la superficie resultante de descontar del área neta urbanizable del predio objeto de desarrollo la parte correspondiente a la cesión gratuita para parques públicos rurales y equipamientos colectivos rurales y el área de cesión para vías locales e internas.

Cuadro No 5

NORMAS SOBRE AISLAMIENTOS EN CONSTRUCCIONES RURALES

| ACTIVIDAD<br><br>USO                  | AISLAMIENTOS MINIMOS |         |           |
|---------------------------------------|----------------------|---------|-----------|
|                                       | Antejardín           | Lateral | Posterior |
| Residencial<br>Campesino              | 5                    | 4       | 10        |
| Residencial<br>Agrupado               | 5                    | 5       | 10        |
| Residencial<br>Suburbano<br>Especial  | 3                    | 4       | 10        |
| Comercio II y<br>III                  | 15                   | 5       | 10        |
| Equipamiento<br>Colectivo II y<br>III | 15                   | 10      | 10        |
| Industrial II y<br>III                | 15                   | 10      | 10        |

**Alturas:** La altura máxima permitida en el área rural es de 2 pisos. En el caso de terrenos ondulados con pendientes superiores al 25% adicionalmente el semisótano será viable para servicios, parqueo y equipos técnicos.

## **Subcapítulo 2.**

### **TRATAMIENTOS PARA EL SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO**

**Artículo 166. Tratamientos para el suelo rural y rural suburbano** (Artículo 147 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 140 del Acuerdo 012 de 2007)

Los tratamientos para el suelo rural y rural suburbano son los siguientes:

1. Tratamiento de desarrollo para agrupaciones de vivienda campestre.
2. Tratamiento de desarrollo por construcción.
3. Tratamiento de producción agropecuaria sostenible.
4. Tratamiento de conservación patrimonial.

## **Subcapítulo 3**

### **TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA AGRUPACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE**

**Artículo 167. Definiciones** (Artículo 148 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 141 del Acuerdo 012 de 2007)

**Desarrollo agrupado de vivienda campestre.** Conjunto que deriva de un plan urbanístico integral que establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio. El predio objeto de la intervención es dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y dotado de servicios de agua potable y energía, de infraestructura vial y de los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

**Parágrafo.** Todo desarrollo agrupado de vivienda campestre requiere licencia previa expedida por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo. Los inmuebles parcelados o subdivididos sin licencia no son desarrollables ni edificables, so pena de incurrir en las sanciones previstas en la ley.

**Artículo 168. Reglas para el desarrollo agrupado de vivienda campestre.** (Artículo 149 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 142 del Acuerdo 012 de 2007)

1. En desarrollo agrupado de vivienda campestre se permite como densidad bruta 3 viviendas por hectárea.
2. El bosque nativo existente en un predio objeto de solicitud de desarrollo agrupado de vivienda campestre, debe mantenerse.
3. Los proyectos de desarrollos agrupados de vivienda campestre deberán incluir, además de la documentación exigida, un plano de la cobertura vegetal existente en el predio, con una caracterización general de la vegetación nativa.
4. En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de desarrollo agrupado de vivienda campestre que no cuente con la certificación de factibilidad de los servicios públicos emitido por la empresa prestadora de la zona en cuanto a

acueducto y manejo de residuos sólidos. En el caso del servicio de recolección y tratamiento de aguas residuales deberá garantizarse un sistema autosuficiente que cumpla con la normatividad vigente en la materia.

5. Los predios objeto de proyectos de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre no podrán tener un área bruta de menos de tres (3) hectáreas. En las zonas donde se permita la vivienda campestre (ZVC), las unidades individuales resultantes del proyecto de agrupación no podrán superar las cuatro viviendas por hectárea.

6. En estos desarrollos, el promotor debe garantizar en el momento de la licencia, por lo menos el 70% del área a desarrollar plantadas en bosque nativo, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99 de 1993.

**Parágrafo 1.** Los predios que contaban con una menor extensión previo a la expedición del Acuerdo No. 009 de 2000 “Por medio del cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial” podrán realizar esta actividad cumpliendo con la densidad máxima de tres (3) viviendas por hectárea, es decir aplicando la proporcionalidad, siempre y cuando el área del predio permita garantizar las cesiones mínimas exigidas en el presente acuerdo.

**Parágrafo 2.** Para el área especial suburbana se mantendrá la densidad aprobada en el Acuerdo 009 de 2000, de 10 viviendas por hectárea. Esta zona en el futuro deberá desarrollarse bajo el esquema de desarrollo agrupado de vivienda campestre establecido en el Artículo 140 del presente Acuerdo y deberá cumplir con las condiciones para este tipo de desarrollos previstos en los artículos siguientes.

**Artículo 169. Afectaciones y cesiones en desarrollos agrupados de vivienda campestre.** (Artículo 150 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 143 del Acuerdo 012 de 2007)

### **1. Afectaciones**

En caso de que un predio objeto de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre tenga una afectación por algún elemento de la Estructura Ecológica Principal o por una reserva para sistemas generales rurales, estas deberán ser descontadas del área bruta y no podrán ser objeto de construcción alguna.

### **2. Cesiones para vías locales**

Se consideran vías locales rurales de uso público las vías de acceso al desarrollo, y vías internas las de acceso a cada uno de los lotes individuales o viviendas, las cuales serán de uso privativo del mismo. Las vías locales rurales tendrán el ancho de perfil y las especificaciones técnicas que se establecen en el anexo No. (3) el cual hace parte integrante del presente acuerdo.

### **3. Cesiones para parques y equipamiento colectivo**

El área de cesión pública obligatoria en desarrollos agrupados de vivienda campestre no podrá ser inferior al 25% del área neta urbanizable, y podrá ser canjeable previo visto bueno de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo por áreas equivalentes al valor económico del área a ceder, expresamente dirigidas al desarrollo de proyectos de la Red de Espacio Público Municipal, en los asentamientos urbanos y poblados rurales. Dichas áreas deberán ser entregadas totalmente urbanizadas.

#### **4. Índices de ocupación**

El índice de ocupación en desarrollos agrupados de vivienda campestre localizados en zonas planas donde el uso principal es el de vivienda campestre (ZVC) será del 15% incluidas las construcciones y superficies duras y el de construcción del 20% con respecto al área útil del predio, incluyendo el área de construcción tanto cubierta como descubierta. El porcentaje restante de cada predio o lote se destinará a usos forestales, agroforestales, prados, jardines, huertos y similares, con un mínimo del 70% en bosque nativo.

**Artículo 170. Manejo sanitario en desarrollos agrupados de vivienda campestre.** (Artículo 151 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 144 del Acuerdo 012 de 2007)

No se aprobará ningún proyecto de desarrollo agrupado de vivienda campestre que no disponga de la respectiva concesión de agua y/o el suministro certificado por un prestador de servicio público, aprobado por las autoridades competentes, la disponibilidad real de agua, la potabilización, la recolección y tratamiento de aguas residuales y la recolección y disposición de residuos sólidos.

El sistema de recolección y tratamiento de aguas residuales será colectivo y deberá garantizar una eficiencia del 90-95% de remoción de carga orgánica (DBO5) y un NMP de coliformes fecales de 1000 en el efluente. Las plantas de tratamiento y sus respectivos campos de infiltración si los tuvieran no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia de un cuerpo o fuente de agua permanente o esporádico.

Los desarrollos agrupados de vivienda campestre deben contemplar un sistema de recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos. En caso de que, por la ubicación del desarrollo, no sea posible su recolección y disposición final por una entidad prestadora de este tipo de servicios, el proyecto deberá contemplar el sitio y sistema para el tratamiento y disposición de tales residuos cumpliendo la normatividad vigente en la materia.

**Parágrafo 1.** La Subsecretaría de Planeación y Urbanismo y la Subsecretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de urbanización de las áreas de cesión obligatoria para parques públicos y equipamientos colectivos.

El proyecto deberá contemplar las obras de captación, conducción y distribución de agua a nivel predial, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales. Asimismo deberá contemplar las vías de acceso, las vías locales internas, las redes de energía, las áreas recreativas privadas y los equipamientos comunales.

#### **Subcapítulo 4**

#### **TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION EN SUELO RURAL Y SUBURBANO.**

**Artículo 171. Definiciones.** (Artículo 152 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 145 del Acuerdo 012 de 2007)

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio ubicado en suelo rural y rural suburbano es objeto de construcción de edificaciones, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación, con destino a vivienda individual, comercio, industria, equipamientos colectivos, turismo u otros, según las zonas de uso permitidas.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo. Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar los siguientes aspectos:

- Volumetría, o definición de índices de ocupación y construcción de predios a construir, alturas, aislamientos, retrocesos, áreas libres y otros.
- Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes, de ser el caso.
- Estacionamientos, tanto privados como para visitantes, según el uso.
- Manejo sanitario y redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado.
- Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y sismo resistencia.
- Regímenes de propiedad horizontal, copropiedad o similares, de ser el caso.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros aspectos, la capacidad de la red vial rural existente, tanto en tamaño como en calidad, la capacidad de las redes de servicios públicos y las limitaciones para su ampliación, en los casos en que se prevean conexiones a sistemas colectivos.

No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tipos de capacidad, o que no hayan contemplado en el proyecto las soluciones correspondientes, tales como ampliación de vías, ampliación de redes de acueducto y alcantarillado, construcción de acueducto o sistema propio de recolección y disposición de aguas residuales.

**Artículo 172. Afectaciones y cesiones en desarrollos por construcción en suelo suburbano.** (Artículo 146 del Acuerdo 012 de 2007)

**1. Afectaciones**

En caso de que un predio objeto de desarrollo por construcción tenga una afectación por algún elemento de la Estructura Ecológica Principal o por una reserva para sistemas generales rurales, estas deberán ser descontadas del área bruta y no podrán ser objeto de construcción alguna.

**2. Cesiones para parques y equipamiento colectivo**

El área de cesión pública obligatoria en desarrollos por construcción en los corredores suburbanos no podrá ser inferior al 10% del área neta del predio, estas deben contar con acceso directo desde una vía pública. Esta área podrá ser canjeable previo visto bueno de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo por áreas equivalentes al valor económico del área a ceder, expresamente dirigidas al desarrollo de proyectos de la Red de Espacio Público municipal, en los asentamientos urbanos y poblados rurales. Dichas áreas deberán ser entregadas totalmente adecuadas para su uso.

**Artículo 173. Normas sobre volumetría en desarrollos por construcción en suelo rural.** (Artículo 153 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 147 del Acuerdo 012 de 2007)

**1. Áreas mínimas e índices de ocupación y construcción:**

El área mínima de lote para obtener la licencia de construcción de vivienda individual será de 30.000 m2 para el suelo rural.

Los predios que contaban con una menor extensión previos a la expedición del Acuerdo No. 009 de 2000 “Por medio del cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial” podrán obtener licencia de construcción cumpliendo con las normas para el sector donde se ubican.

| INDICES DE OCUPACION                  |      |
|---------------------------------------|------|
| Comercio II Y III                     | 50 % |
| Equipamiento colectivo Rural II Y III | 40 % |
| Industrial II Y III                   | 50 % |
| Residencial campesino                 | 15 % |
| Ecoturismo y Agroturismo              | 10 % |

El índice de ocupación incluye las construcciones y superficies duras a nivel de primer piso.

El índice de construcción será el resultante de la aplicación de las normas para el sector, con respecto al área útil del predio, incluyendo el área de construcción tanto cubierta como descubierta. El porcentaje restante de cada predio o lote se destinará a usos forestales, agroforestales, prados, jardines, huertos y similares, con un mínimo del 70% en bosque nativo.

2. Altura

Norma general: La altura máxima permitida para viviendas será de dos pisos, en cualquier punto de la construcción. Para construcciones con destinación comercial, industrial, institucional o recreativa y turística, la altura máxima permitida será de dos pisos, salvo las chimeneas de las industrias, las cuales tendrán la altura de diseño exigida para el control de las emisiones, de acuerdo con el respectivo plan de manejo ambiental, o ciertas instalaciones de parques recreativos, que podrán tener una altura mayor.

**Norma para suelo suburbano:** La altura y las condiciones de edificabilidad máxima sobre los corredores en suelo suburbano para grandes proyectos industriales y de equipamientos colectivos asociados a los servicios educativos, salud y administrativos, será evaluada de acuerdo a las características generales y específicas del mismo para efectos del trámite de las licencias respectivas por parte de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, entiéndase como grandes proyectos aquellos que proyecten la superación de los estándares de edificabilidad generales fijados en el presente plan, en estos casos específicos el criterio de aprobación de estos proyectos se regirá de acuerdo a las cesiones para espacio público especificados a continuación:

La cesión para espacio publico en proyectos con altura de uno y dos pisos será de 10% sobre el área neta construible, por cada piso adicional deberá sumarse al porcentaje de cesión para área pública 2,50%. El número máximo de pisos permitidos en el corredor suburbano Municipal Sopó – Calera, será dos (2) pisos; para el corredor Sopó - Briceño será de tres (3) pisos y en el corredor regional de la Autopista Norte será de cinco (5) pisos.

## **Aislamientos**

Toda construcción en suelo rural debe guardar aislamientos adecuados sobre los predios y construcciones colindantes y sobre las vías de acceso de acuerdo al cuadro No 5.

Los aislamientos laterales y posteriores en usos comerciales, institucionales e industriales de clases II y III deberán conformar una franja de aislamiento ambiental, o franja de amortiguación entre áreas de actividad, la cual deberá ser plantada en una combinación de árboles y arbustos nativos y exóticos, según las necesidades de altura y frondosidad. Para las zonas de amortiguamiento contra la industria serán de 40 metros a cada lado con arborización nativa y no pueden existir construcciones de vivienda a menos de 100 metros.

Los cerramientos de los predios deben obedecer a un diseño paisajístico y ambiental previamente aprobado por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, si bien el cerramiento frontal será siempre transparente. Los retrocesos o aislamientos anteriores serán áreas libres empujadas y dotadas de vegetación arbórea y arbustiva ornamental.

Dependiendo de la forma del lote, de su topografía o de obstáculos naturales existentes, se podrá aceptar disminuir el aislamiento lateral en uno de sus lados o el aislamiento posterior, siempre y cuando se restituya la reducción en el otro costado o en el frente, según el caso.

**Parágrafo 1.** Para el uso turístico se aplican las normas generales del área rural. Las edificaciones tendrán que ser en materiales alternativos que se integren al entorno cumpliendo las premisas de la ley 400 de 1997 en cuanto a sismo resistencia y en ningún caso podrán ser de mas de 2 pisos de altura a excepción del corredor suburbano regional de la autopista norte la densidad máxima permitida será de 2 unidades habitables por hectárea. Están permitidas las zonas de camping asociados al turismo, previa presentación para aprobación de un plan de manejo ambiental ante la Subsecretaria de Planeación y Urbanismo.

Para los usos de equipamientos colectivos el índice de construcción será la resultante de la aplicación de las normas para el sector en cuanto a aislamiento, índices de ocupación y alturas.

**Parágrafo 2.** Los desarrollos industriales futuros serán de tipo industria jardín, con los índices de ocupación, aislamientos en barreras vivas y cerramientos frontales transparentes indicados en este artículo. Además, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia
- Minimización y reuso del recurso hídrico, con la posibilidad de establecer captaciones aguas debajo de la fuente receptora y dentro de la zona de mezcla.
- Concesión de agua expedido por la autoridad competente o certificado de disponibilidad expedido por la empresa de servicios públicos (ESP) que preste el servicio de acueducto, en que se indique el caudal concedido.
- Sistema de tratamiento de aguas residuales, en tal forma que cumpla los requisitos mínimos exigidos en el artículo 157, del presente Acuerdo.
- Áreas adecuadas para las instalaciones de saneamiento ambiental, con los aislamientos mínimos exigidos, y sistema de drenaje de aguas lluvias que no cause perjuicios a los vecinos.
- Sistema de control de la contaminación atmosférica, del ruido y de olores desagradables, según lo establecido en la licencia ambiental.
- Zona de amortiguación alrededor del área industrial.



**Artículo 174. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción en suelo rural.** (Artículo 154 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 148 del Acuerdo 012 de 2007)

**1. Definiciones**

Como equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.

Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.

Estacionamientos para visitantes.

**2. Proporción y distribución del equipamiento comunal privado**

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos de desarrollos agrupados de vivienda campestre y en los usos comerciales, institucionales e industriales de clases II y III, en las proporciones indicadas en el Cuadro N° 6. En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

En usos comerciales, institucionales e industriales, el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

La distribución de las áreas destinadas a los diferentes usos comunales será la establecida en el Cuadro No. 7, como porcentaje mínimo del área total de usos comunes.

Cuadro No. 6

| USO                            | PROPORCION DEL AREA DE CESION PRIVADA                                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agrupado de vivienda campestre | 16.50 metros cuadrados por habitante (con 5.50 habitantes por vivienda)                                                         |
| Comercial II y III             | 15.00 metros cuadrados para tipo II y 30 metros cuadrados para tipo III, por cada 100 .00 metros cuadrados de construcción      |
| Industrial II y III            | 10.00 metros cuadrados para el tipo II y 25 metros cuadrados para el tipo III, por cada 100.00 metros cuadrados de construcción |
| Institucional II y III         | 15.00 metros cuadrados para el tipo II y 30 metros cuadrados para el tipo III, por cada 100.00 metros cuadrados de construcción |

Cuadro No. 7

| USO                            | ZONAS VERDES Y RECREATIVAS PRIVADAS | SERVICIOS COMUNALES | ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Agrupado de vivienda campestre | 70-80 %                             | 10-20 %             | 0-10 %                       |
| Comercial II y III             | 40-60 %                             | 10-20 %             | 20-30 %                      |
| Industrial II y III            | 50-70 %                             | 10-20 %             | 10-20 %                      |
| Institucional II y III         | 40-60 %                             | 10-20 %             | 20-30 %                      |

La gradualidad de las proporciones se fijarán por parte de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, teniendo en cuenta factores tales como el tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción) y el uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

**3. Localización del equipamiento comunal privado**

La localización de las zonas destinadas para áreas recreativas y equipamiento comunal privado deberá figurar en los planos oficiales del proyecto y cumplirá los siguientes requisitos:

- Que se integren a los demás elementos del espacio público, al paisaje y que formen un conjunto armónico con las áreas privadas.
- Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas
- Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 40%.

El mantenimiento de las zonas de cesión comunal estará a cargo del urbanizador o constructor hasta tanto no sean adecuadas y entregadas a los adquirientes de los lotes o inmuebles, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de quien reciba.

**Artículo 175. Estacionamientos en desarrollos por construcción en suelo rural** (Artículo 155 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 149 del Acuerdo 012 de 2007)

Serán aplicables las mismas normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicadas en el Artículo 86 y Cuadro No 3 del presente Acuerdo.

**Artículo 176. Densidades habitacionales en áreas diferentes a los desarrollos agrupados de vivienda campestre.** (Artículo 156 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 150 del Acuerdo 012 de 2007)

Para el área rural la densidad habitacional será de 1 vivienda por predio, siempre y cuando su área permita garantizar el cumplimiento de las normas de edificabilidad exigidas en el presente acuerdo para el sector donde se ubique.

**Parágrafo.** Aquellos predios objeto de sucesiones familiares, que se pretendan destinar a usos diferentes a los asociados con la productividad rural, como suplir la necesidad de vivienda familiar, serán prioritarios en los programas de “Canje para la adquisición de Vivienda” que desarrolle la Administración Municipal, siempre que se demuestre que el núcleo familiar objeto del beneficio no posee vivienda.

Si el predio objeto de sucesión cuenta con un área mínima de 30.000 metros cuadrados y se ubica en una zona de corredor suburbano, podrá desarrollarse con la densidad de vivienda prevista para la zona. Si el predio cuenta con área inferior a 30.000 metros cuadrados antes de la adopción del Acuerdo 009 de 2000, podrá desarrollarse manejando la densidad de vivienda prevista por el presente Plan. Estos proyectos podrán desarrollarse solamente bajo régimen de copropiedad o condominio.

**Artículo 177. Manejo sanitario en viviendas y establecimientos individuales.** (Artículo 157 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 151 del Acuerdo 012 de 2007)

Las nuevas viviendas rurales que se construyan en forma individual, por fuera de los desarrollos agrupados de vivienda campestre, deberán contar con un sistema de recolección y tratamiento de sus aguas residuales, constituido por un pozo séptico y un filtro biológico o similar, que garantice una remoción de carga orgánica del 80–95%. La Subsecretaría de Desarrollo Agropecuario y Medio Ambiente y la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo promoverán una campaña de mejoramiento y/o reemplazo de los pozos sépticos existentes por sistemas más eficientes. Ningún pozo séptico podrá ubicarse a menos de 50 metros de un cuerpo o fuente de agua.

Por estar ubicados por lo general en viviendas campesinas, los comercios locales y las industrias artesanales podrán utilizar los mismos servicios de suministro de agua y saneamiento ambiental de la vivienda donde se ubiquen.

No obstante, las tiendas de venta de licores, canchas de tejo, billares y cafeterías, aunque se puedan clasificar como de clase I, deberán disponer de servicio sanitario para los clientes, conectado a un sistema de tratamiento compuesto por un pozo séptico y un filtro biológico o similar, que garantice una remoción de carga orgánica del 90-95%.

En todas las viviendas y establecimientos comerciales, institucionales, industriales, recreativos y de otros tipos, se deberá garantizar la recolección de basuras domésticas y su transporte a los sitios de recolección, disposición o incineración, bajo las condiciones de la autoridad ambiental competente.

Los establecimientos comerciales, institucionales e industriales de clases II y III, los establecimientos recreativos, así como ciertos equipamientos colectivos, como guarderías, jardines infantiles, pequeñas escuelas o colegios y similares, deberán disponer de servicios sanitarios suficientes al número de trabajadores, visitantes y/o estudiantes, divididos en baterías para hombres y mujeres. Además, el tratamiento de las aguas residuales deberá contemplar procesos primarios y secundarios que permitan asegurar una remoción de carga orgánica del 90-95% y un NMP de coliformes fecales de 1000 en el efluente de la planta o sistema de tratamiento. Los vertimientos sobre cuerpos de agua deben ser autorizados por la autoridad ambiental competente para la zona.

En ningún caso los efluentes de los pozos sépticos podrán descargarse directamente en un curso o cuerpo de agua, sino que deberán disponer de un sistema y campo de infiltración de tamaño adecuado al caudal de infiltración.

## **Subcapítulo 5**

### **TRATAMIENTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE**

**Artículo 178. Definiciones y subcategorías** (Artículo 158 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 152 del Acuerdo 012 de 2007)

El tratamiento de desarrollo agropecuario sostenible se clasifica en cinco tipos, a saber:

1. Tratamiento para uso agrícola intensivo bajo invernadero
2. Tratamiento para uso pecuario intensivo en galpones
3. Tratamiento para uso agropecuario intensivo
4. Tratamiento para uso agropecuario semi-intensivo
5. Tratamiento para uso agropecuario tradicional

**Artículo 179. Tratamiento para uso agrícola intensivo bajo invernadero y uso pecuario intensivo en galpones.** (Artículo 159 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 153 del Acuerdo 012 de 2007)

#### **1. Especificaciones comunes a los dos tipos**

Las explotaciones deben obtener la autorización, ante la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, para su ubicación y ocupación del predio, cumpliendo con los siguientes requisitos mínimos:

- a. Para su autorización, las explotaciones deberán tener concesión de agua otorgada por la autoridad ambiental correspondiente excepto aquellos predios que cuenten con aguas no públicas, lo cual deberá establecer la autoridad ambiental competente.
- b. Las explotaciones deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas servidas con eficiencia del 90 a 95% de remoción de carga orgánica (DBO5) y efluente con coliformes totales de NMP de 1000, monitoreado por la autoridad ambiental competente.
- c. Se deberán aplicar medidas de seguridad industrial e higiene laboral, según la legislación vigente.
- d. Se deberá garantizar un sistema de recolección, manejo y disposición final de residuos sólidos.
- e. Las explotaciones deben ubicarse en zonas permitidas para tal fin en el presente acuerdo.
- f. La construcción de edificaciones permanentes deberá contar con licencia de construcción expedida por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo y se sujetará a las especificaciones de altura y aislamientos del tratamiento de desarrollo por construcción.

#### **2. Especificaciones para uso agrícola intensivo bajo invernadero**

Este tipo de explotaciones debe cumplir los siguientes requisitos:

a. Como explotaciones existentes son consideradas aquellas que se encuentran inscritas en el inventario del año 2006, que hace parte integral del documento técnico de soporte del presente acuerdo.

b. El área cubierta por invernaderos existentes y construcciones permanentes será máximo del sesenta por ciento (60%) del área neta del predio; el diez por ciento (10%) se destinará para barreras perimetrales de aislamiento forestal y el treinta por ciento (30%) restante para manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo. Aquellas explotaciones que excedan estos rangos deberán presentar un plan de implantación, ante la subsecretaría de planeación y urbanismo, donde se indique la forma de ajustarse a los porcentajes indicados anteriormente, donde podrá contemplarse alternativas de desmonte o adición de las áreas faltantes para cumplir la norma, así como tiempos para lograrlo. Aquellas explotaciones que estén por debajo de los rangos mencionados anteriormente podrán ampliarlos hasta conseguirlos y deberán mantener las áreas de predios consignadas en el inventario del año 2006 integrante del documento técnico de soporte del presente Acuerdo.

c. Siempre que la explotación se realice en predios independientes de más de una (1) hectárea, deberá contar con plan de manejo ambiental aprobado por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo previo concepto de la Subsecretaría de Desarrollo Agrario y Medio Ambiente, que integre sistemas adecuados de manejo, tratamiento y disposición de desechos vegetales, envases y otros residuos de plaguicidas. Explotaciones menores no requerirán licencia ambiental, pero están obligadas a aplicar sistemas equivalentes de manejo de desechos sólidos y líquidos.

d. Para reducir el impacto paisajístico, ambiental y social, no se autorizarán explotaciones en las laderas de los cerros municipales, ni en áreas suburbanas.

e. En la zona plana no se autorizará el establecimiento de nuevos invernaderos a una distancia menor de 50 metros, con respecto a otros existentes dentro de un mismo predio. No se autorizará el establecimiento de nuevos invernaderos a una distancia menor de 100 metros, con respecto a otros existentes en predios vecinos. Tampoco se autorizarán explotaciones de más de cinco (5) hectáreas de superficie cubierta en un solo predio o en un conjunto de predios adyacentes, por razones de impacto ambiental y paisajístico. El área cubierta para nuevos invernaderos será máxima del quince por ciento (15%) del área neta del predio; el área restante estará dedicada a otros usos agropecuarios, forestales y de protección, con un mínimo de diez por ciento (10%) para manejo ambiental (barreras perimetrales de aislamiento forestal y otros).

f. La construcción de edificaciones permanentes deberá contar con licencia de construcción expedida por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo y se sujetará a las especificaciones de altura, aislamientos del tratamiento de desarrollo por construcción. Las especificaciones técnicas para las cubiertas de los invernaderos deberán garantizar el mínimo impacto paisajístico, como por ejemplo el uso de colores adecuados y el diseño de bajo impacto de las estructuras de soporte.

### **3. Especificaciones para uso pecuario intensivo en galpones.**

Este tipo de uso debe cumplir los siguientes requisitos:

a. El área cubierta por galpones y construcciones permanentes será de máximo el quince por ciento (15%) del predio; el área restante estará dedicada a otros usos

agropecuarios, forestales y de protección, con un mínimo de diez por ciento (10%) para manejo ambiental (barreras perimetrales de aislamiento forestal y otros).

b. La explotación deberá integrar sistemas adecuados de tratamiento, manejo y disposición de desechos sólidos orgánicos (porcinaza, gallinaza), en tal forma que los olores no causen malestar a las viviendas vecinas. Para porquerizas medianas y grandes, de más de 10 cerdos, se debe presentar proyecto de tratamiento y vertimiento de aguas residuales para aprobación de la CAR que contemple tratamiento primario, secundario y avanzado; y un plan de manejo ambiental para aprobación ante la Subsecretaría de Desarrollo Agrario y Medio Ambiente,. Las porquerizas menores deben contar con un sistema de tratamiento de efluentes compuesto como mínimo por una combinación de pozo séptico y filtro anaerobio de flujo ascendente, filtro percolador o similar, más desinfección.

**Parágrafo.** Por el alto impacto ambiental y paisajístico de este uso, en los casos en que se autorice, sólo podrá llevarse a cabo como uso condicionado, previas autorizaciones ambientales.

**Artículo 180. Tratamiento para usos agropecuarios intensivo, semi intensivo y tradicional.** (Artículo 160 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 154 del Acuerdo 012 de 2007)

### **1. Especificaciones comunes a los tres tipos.**

a. Están destinados a la explotación económica del suelo en actividades de pastoreo de ganado, cultivos permanentes y semipermanentes, cultivos temporales y árboles maderables.

b. Deben tener concesión de agua para riego y asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general.

c. El tratamiento del agua residual de las viviendas se podrá hacer con pozo séptico y campo de infiltración alejado por lo menos cincuenta (50) m de fuentes o cuerpos de agua. Se debe asegurar la recolección de basuras domésticas por el municipio o ESP que preste tal servicio, o la incineración técnicamente realizada y debidamente autorizada por las autoridades competentes

d. Queda prohibido abreviar ganados directamente en los cauces de fuentes o cuerpos de agua y sobrepastorear los potreros.

e. Las construcciones permanentes se limitarán a las necesarias para la actividad agropecuaria y a las viviendas del propietario y del administrador. Su edificación deberá contar con licencia de construcción y cumplir con las especificaciones del tratamiento de construcción en cuanto a altura y aislamientos.

### **2. Especificaciones para el uso agropecuario intensivo**

a. Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares)

b. Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva

c. Pastos mejorados, riego por aspersión o infiltración, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros

### **3. Especificaciones para el uso agropecuario semi-intensivo**

- a. Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares), restringida en sectores con problemas de pedregosidad, susceptibilidad a la erosión, encharcamiento u otros.
- b. Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva.
- c. Pastos mejorados, riego por aspersión, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva.

En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros.

#### **4. Especificaciones para uso agropecuario tradicional.**

- a. En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales se deberá aplicar prácticas de conservación del suelo y control de erosión.
- b. Debido a la pendiente y a otros limitantes, el laboreo de la tierra será manual o con tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles.
- c. El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.
- d. Se puede lograr la intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación del estiércol. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares.

**Parágrafo.** La Administración Municipal promoverá la construcción de acueductos veredales y de un sistema de riego en el valle del río Teusacá, como medio para mejorar las condiciones de productividad agropecuaria del municipio y garantizar el desarrollo de este sector de la economía.

Para este efecto, conjuntamente con el municipio de La Calera, el Municipio adelantará las gestiones necesarias ante la CAR y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP, con el fin de asegurar un caudal continuo del río Teusacá en la estación La Cabaña equivalente por lo menos al 50% del caudal medio histórico de este río antes del embalse de San Rafael (sitio de la antigua estación El Tambor).

#### **Artículo 181. Manejo de escombros** (Artículo 162 del Acuerdo 009 de 2000)

Queda prohibido en todo el territorio municipal la creación y operación de depósitos de escombros. El sistema de disposición final de residuos sólidos municipales deberá contemplar un área específica y un tratamiento para los escombros generados en el municipio. En las explotaciones mineras se podrán crear zonas temporales de depósitos de escombros, las cuales deberán ser integradas a la recuperación morfológica final del área.

#### **Subcapítulo 6.**

#### **TRATAMIENTO DE CONSERVACION PATRIMONIAL**

**Artículo 182. Tratamiento de Conservación Patrimonial.** (Artículo 155 del Acuerdo 012 de 2007)

Comprende el conjunto de regulaciones dirigidas a garantizar la preservación y tutela de las áreas o inmuebles de interés cultural localizados en el suelo rural del Municipio.

Son inmuebles de Conservación Arquitectónica aquellos declarados como monumentos nacionales por la Resolución 007 del 30 de junio de 1975, a saber:

1. Casa de la Hacienda Casablanca Ortiz y su inmediato terreno perimetral (M-00138), representativas de la arquitectura del siglo XVII. (00-00-0009-0100-000)

2. Casa de Hacienda El Castillo y su terreno perimetral, por la Hacienda Herradura (M-000139), representativa de la arquitectura del siglo XX.

3. Casa de Hacienda Hatogrande y su inmediato terreno perimetral (M-000137), por la vía Sopó - Bogotá, representativa de la arquitectura del siglo XVIII. (00-00-0014-0049-000)

Son inmuebles de conservación arquitectónica y de interés cultural municipal a saber:

1. Casablanca Vargas (00-00-0012-0135-000)

2. La Primavera (00-00-0002-0181-000)

3. Buenavista (00-00-0010-0074-000)

4. Zamora (00-00-0010-0006-000)

5. La Corraleja (00-00-0009-0094-000)

6. El Edén (00-00-0009-0238-000)

7. Boyero (00-00-0006-0005-000)

8. Boyerito (00-00-0006-0006-000)

9. La Albania (00-00-0010-0003-000)

10. La Armenia (00-00-0002-0161-000)

11. Aposentos (00-00-0005-0591-000)

12. Brujas (00-00-0008-0171-000)

13. Las Mercedes (00-00-0011-0051-000)

14. San Antonio (00-00-0001-0121-000)

15. ngruma – San Cristóbal (00-00-0009-0270-000 y 00-00-0009-0322-000)

16. La Violeta (00-00-0007-0018-000)

***Nota.** El inmueble identificado con el número 15 presenta imprecisión en su escritura. Es deseable precisar su nombre, en el proceso de formulación de la UDOL correspondiente, en otros desarrollos normativos derivados del POT, o en el siguiente proceso de revisión del POT.*

## **Capítulo 4**

### **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION**



**Artículo 183. Definición y categoría de instrumentos.** (Artículo 182 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 156 del Acuerdo 012 de 2007)

Los instrumentos de planificación constituyen procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial. Deberán incluir, además, los mecanismos efectivos de distribución equitativa de cargas y beneficios. Ellos serán básicamente:

- Unidades de desarrollo y ordenamiento local (UDOL)
- Participación en la plusvalía
- Compensación por tratamiento de conservación
- Licencias y sanciones urbanísticas

**Artículo 184. Participación en la Plusvalía.** (Artículo 183 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 157 del Acuerdo 012 de 2007)

Con base en las determinaciones contenidas en la presente Revisión del Plan, las zonas objeto de participación en la plusvalía son las siguientes:

- Aquellas sujetas a los hechos generadores determinados en la Ley, resultado de la planeación derivada del Plan de Ordenamiento Territorial.

***Nota.** Las determinaciones adoptadas en este artículo deben ser entendidas en el contexto y de forma complementaria con los artículos 112 a 118 del Acuerdo 009 de 2000, que no fueron modificados ni derogados por el Acuerdo 012 de 2007.*

**Artículo 185. Compensación en tratamiento de conservación** (Artículo 184 del Acuerdo 009 de 2000)

Serán aplicables las normas establecidas en los Artículos 119 a 123 de este Acuerdo, con las siguientes excepciones y/o adiciones:

## **1. Definiciones**

Los tratamientos de conservación en suelo rural son los abarcados en el tratamiento de protección descrito en los artículos 166 a 169 del presente Acuerdo, a saber: preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico y rehabilitación natural.

## **2. Determinación del monto de la compensación**

Una vez cumplido el paso 1 del Artículo 120 del presente Acuerdo, se podrá utilizar alguna de las siguientes metodologías:

- a) Se determina el valor comercial por hectárea del predio limitado por el tratamiento y el valor comercial por hectárea de ese mismo predio si no tuviera dicha limitación y sin tener en cuenta el valor agregado de las obras necesarias para el desarrollo del predio, tomado como referencia la intensidad de uso máxima establecida para el uso de preservación del sistema orográfico bajo las condiciones especiales definidas en el Parágrafo 4 del Artículo 149 (1 vivienda por hectárea e índice de ocupación del 5%). La diferencia entre los dos valores se multiplica por el número de hectáreas del predio objeto de la limitación para obtener así el valor total de la compensación. Si la diferencia por hectárea resultare mayor que el valor comercial con limitación no se aplicará este método y el municipio podrá optar por la adquisición del predio.

- b) Alternativamente, se determina el área permitida de construcción máxima a nivel del suelo en el predio objeto de la limitación y el área permitida de construcción máxima en el predio o predios colindantes no sujetos a la misma limitación, tomando como referencia los índices de ocupación establecidos en los Parágrafos 2, 3 y 4 del artículo 149 del presente Acuerdo. La diferencia entre los dos valores dará el número de metros cuadrados por hectárea a compensar mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo. No se podrán utilizar para este propósito los índices de ocupación correspondientes a usos suburbanos ni urbanos.

**Parágrafo.** Se exceptúan de compensación las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, las cuales deben ser adquiridas por la autoridad nacional correspondiente. En las zonas de reserva forestal declaradas o administradas por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), los pagos por compensación deberán ser aprobados y sufragados conjuntamente por dicha entidad.

### **3. Forma de pago**

El valor a compensar podrá ser pagado en las formas descritas en el Artículo 121 en caso de utilizar el primero de los procedimientos mencionados en el numeral anterior.

En el caso de utilizar el segundo procedimiento, su forma de pago será mediante la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, u otros métodos que reglamente la Alcaldía.

En caso de utilizar la compensación monetaria directa, su pago podrá hacerse a través de una suma única por el monto total, o en una suma anual fija ajustable según el índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior. La suma anual fija se determinará para el primer año con base en la rentabilidad del predio objeto de la compensación, tomando como base su avalúo comercial sin limitaciones por conservación, estimado según se indicó en el literal a) del Numeral 2 del presente Artículo. La tasa de rentabilidad será la resultante de aplicar la corrección monetaria del año inmediatamente anterior más un interés del 6% anual.

La compensación en beneficios tributarios o fiscales consistirá en la exención del pago del impuesto predial correspondiente al predio objeto de la compensación.

También se podrá optar por una combinación de la compensación monetaria única o anual y los beneficios tributarios.

La forma de pago será convenida entre el municipio, representado por el tesorero municipal y el jefe de la Secretaría de Planeación y el propietario o poseedor del inmueble objeto de la compensación, previa solicitud y propuesta de este último. En caso de no llegar a un acuerdo, el municipio se acogerá al sistema de compensación en derechos transferibles de construcción y desarrollo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 122, los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser acumulables y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho debe ser certificada por la entidad emisora, para el efecto la Secretaría de Planeación del municipio.

La compensación por tratamiento de preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico o rehabilitación natural en zona rural, sólo se reconocerá una vez y de ello y su forma de pago se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria

del bien objeto de la compensación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 del Decreto 151 de 1998.

#### **4. Uso de derechos transferibles de construcción y desarrollo**

El número de metros cuadrados a compensar mediante derechos transferibles de construcción y desarrollo estará representado en el incremento de la densidad o el número de unidades construidas en desarrollos agrupados de vivienda, o de los índices de ocupación y construcción en éstos y en los usos suburbanos y en las edificaciones inherentes a los demás usos rurales, sin sobrepasar un 50% de la norma máxima permitida.

#### **5. Obligaciones**

Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de preservación del sistema orográfico, protección del sistema hídrico o rehabilitación natural sobre los cuales se hubieran pagado o reconocido compensaciones en los términos del presente Acuerdo, tendrán la obligación de adoptar las medidas de conservación y manejo que se especifiquen en cada caso, y, de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor IPC más diez (10) puntos porcentuales anuales, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables al caso.

*Nota. Los artículos 119 a 123 mencionados en la primera parte de este artículo se refieren al Acuerdo 009 de 2000 y no al Acuerdo 012 de 2007.*

**Artículo 186. Licencias y sanciones** (Artículo 185 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 158 del Acuerdo 012 de 2007)

Las licencias y sanciones urbanísticas se aplicaran según la regulación nacional vigente.

### **TÍTULO VIII**

#### **AJUSTES AL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL / ACUERDO 009 DE 2000.**

##### **CAPÍTULO 1**

##### **PROGRAMA DE EJECUCION PARA EL PERIODO 2007 - 2011**

**Artículo 187. Contenido** (Artículo 159 del Acuerdo 012 de 2007)

El Programa de ejecución del Corto plazo del Plan de ordenamiento territorial contempla la formulación, adopción e implementación de los proyectos asociados a los Programas Estratégicos y a las Operaciones estratégicas adoptadas en el presente Plan

**Artículo 188. Programas estratégicos.** (Artículo 186 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 160 del Acuerdo 012 de 2007)

Los programas estratégicos que se adoptan en el POT son:

1. Programa de Recuperación de Cuencas
2. Programa de Productividad Rural
3. Programa de Promoción de Industrias jardín

4. Programa de Promoción de Vivienda Social
5. Programa de Dotación y desarrollo de Núcleos integrados de equipamientos
6. Programa de Fortalecimiento del eco y agroturismo
7. Programa de Gestión del Riesgo

**Artículo 189. Plan de Ejecución de los Programas Estratégicos en el corto plazo (2007 – 2011)** (Artículo 161 del Acuerdo 012 de 2007)

Para los programas estratégicos se desarrollaran los siguientes proyectos en el corto plazo del POT:

1. Programa de Recuperación de Cuencas:

- Inventario documentación y registro de todos los elementos del sistema hídrico municipal.
- Restauración de las cuencas de las 25 quebradas identificadas en el sistema de quebradas.
- Reubicación de familias asentadas en zonas de ronda.

2. Programa de Productividad Rural:

- Proyecto y puesta en marcha de distritos de riego para el valle de Sopó.
- Formulación, identificación y puesta en marcha de las cadenas productivas para el Municipio de Sopó.
- Reorganización institucional para el manejo y enlace de las cadenas productivas y su comercialización.
- Crear el Subprograma de capacitación hacia la competitividad rural en la escuela de artes y oficios.
- Desarrollo de los proyectos del plan turístico desarrollado por la subsecretaría de desarrollo económico en el año 2005.

3. Programa de Promoción de Industrias jardín

- Formulación y adopción de la UDOL que contiene esta zona.
- Formulación del subprograma de promoción y gestión de la llegada de industrias limpias al Municipio.
- Fortalecimiento y modificación del régimen tributario creando incentivos económicos para atraer la localización de industria a jardín en el municipio.

4. Programa de Promoción de vivienda social

- Construcción de nuevas unidades de vivienda social urbana, que incluye unidades para relocalización de familias asentadas en zonas de alto riesgo no mitigable, y que atenderá principalmente los niveles 1, 2 y 3 del SISBEN. En el corto plazo se formulará y desarrollará el proyecto de vivienda social “Pueblo Viejo”
- Mejoramiento integral de barrios con urbanismo precario identificados en los asentamientos urbanos del municipio
- Construcción de unidades de vivienda social rural nueva en sitio propio.
- Mejoramiento de unidades de vivienda rural y saneamiento básico
- Control sobre el fenómeno de hacinamiento teniendo en cuenta los criterios de la CEPAL sobre el mismo, y las unidades de vivienda deben contar con zonas de servicio sanitario y cocina independiente por hogar.

## 5. Programa de Dotación y desarrollo de Núcleos integrados de equipamientos

- Promoción y apoyo para la llegada de equipamientos de carácter regional a través de incentivos en el Régimen Tributario Municipal.

Con base en las normas creadas en el presente Acuerdo promocionar la llegada de equipamientos de carácter y cobertura regional vinculados a las cadenas productivas del municipio y en enlace directos con las operaciones estratégicas planteadas en el presente plan.

- Desarrollo de los proyectos de construcción y dotación de los equipamientos urbanos y rurales de carácter municipal en el marco de la consolidación de núcleos integrados de equipamientos.

## 6. Programa de Fortalecimiento del eco y agroturismo

- Proyecto de apoyo para el mantenimiento o desarrollo de actividades económicas vinculadas a la cadena productiva del Turismo.
- Desarrollo de los proyectos de construcción de la red de espacios públicos urbanos y rurales, para que actúen como soporte necesario al turismo.
- Desarrollo de proyectos para la valoración de la autenticidad sociocultural de las comunidades nativas, la conservación de su patrimonio arquitectónico y sus valores tradicionales.

## 7. Programa de Gestión del Riesgo

- Elaboración de estudio para el Inventario documentación y registro de los posibles riesgos en el territorio municipal.
- Proyecto de divulgación e información hacia la comunidad sobre las zonas declaradas de riesgo, sobre las acciones preventivas para prevenir y controlar la ocupación de zonas de protección y manejo de rondas y sobre las acciones para prevenir y controlar los impactos socioeconómicos en el posible traslado de familias.
- Propuesta y evaluación de la determinación de un valor único de traslado y reubicación de familias que se encuentren en zonas de riesgo.

### **Artículo 190. Operaciones Estratégicas.** (Artículo 162 del Acuerdo 012 de 2007)

Las operaciones estratégicas que se adoptan en el POT son:

1. Operación Estratégica Reserva lineal del Río Teusacá
2. Operación Estratégica Briceño Regional
3. Operación Estratégica Pueblo Viejo-Sopó-Pio Nono.
4. Operación Estratégica Chuscal Pedregal
5. Operación Estratégica Meusa Central.

### **Artículo 191. Plan de Ejecución de las Operaciones Estratégicas en el corto plazo (2007 – 2011)** (Artículo 163 del Acuerdo 012 de 2007)

Operación Estratégica Reserva Lineal del Río Teusacá:

- Consecución de acuerdo intermunicipal para el manejo de la cuenca del río y la Formulación y adopción de la UDOL que contiene este sector.

- liberación de las áreas de manejo y rondas de protección del río teusaca
- Construcción del parque lineal sobre el río Teusacá
- Diseño y gestión de la construcción de la puerta de ingreso al parque que contenga equipamientos asociados al transporte, al ecoturismo y a las actividades económicas al mismo en gestión público privada.
- Diseño y gestión para la construcción del nodo Puente Adobes, como aula ambiental.

#### Operación Estratégica Briceño Regional:

- Formulación a adopción de la UDOL
- Construcción de 10.000 m2 de nuevo espacio público
- Mejoramiento de la red de espacio público actual
- Construcción del anillo vial interno.
- Implementar los resultados contenidos en el plan vial, de espacio público y equipamientos con influencia directa sobre la zona.

#### Operación Estratégica Pueblo Viejo-Sopó-Pio Nono:

- Formulación y adopción del proyecto especial para el Paseo Ecoturístico Pueblo Viejo – Sopó – Parque Pionono.
- Formulación y desarrollo del proyecto de vivienda social en Pueblo Viejo.
- Formulación y desarrollo del proyecto especial para la recuperación geomorfológica ambiental y paisajística de las áreas afectadas por la extracción de materiales en las estribaciones del Cerro Pionono.
- Formulación y puesta en marcha del proyecto especial para la consolidación del borde urbano de casco de Sopó en su contacto con los cerros orientales.
- Formulación y puesta en marcha del proyecto especial para la consolidación del casco urbano de Pueblo Viejo.
- Implementar los resultados contenidos en el plan vial, de espacio público y equipamientos con influencia directa sobre la zona.

#### Operación Estratégica Chuscal - Pedregal:

- Formulación y adopción de la UDOL que contenga el sector.
- Formulación y puesta en marcha del proyecto especial para la Consecución de áreas aprovechables para el sector, una vez realizada la recuperación geomorfológica y paisajística de la explotación minera.
- Recuperación geomorfológica de la cantera y sus áreas de influencia
- Relocalización de la población asentada en zonas de riesgo en las estribaciones de los cerros en área de influencia de la explotación minera y en áreas de recuperación ambiental de las zonas de ladera que sean beneficiarios del mecanismo de permuta por encontrarse en terrenos no edificables.
- Implementar los resultados contenidos en el plan vial, de espacio público y equipamientos con influencia directa sobre la zona.

#### Operación Estratégica Meusa Central:

- Formulación y desarrollo del Proyecto de nueva vivienda Social rural “Meusa Central”, que generará soluciones de vivienda para las familias de los niveles 1,2 y 3 del Sisben del Municipio, con prioridad en aquellas que son objeto de relocalización por riesgo, inadecuadas condiciones de habitabilidad y residentes en la zona.
- Implementar los resultados contenidos en el plan vial, de espacio público y equipamientos con influencia directa sobre la zona.

## TITULO IX

### DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 192. Vigencia y revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial** (Artículo 196 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 164 del Acuerdo 012 de 2007)

Los objetivos, políticas y estrategias de largo plazo, el modelo de ordenamiento y los contenidos estructurales relacionados con los sistemas generales del presente Plan tendrán una vigencia igual a la del tiempo que falta para terminar la actual Administración Municipal y tres periodos constitucionales de gobierno de las próximas administraciones (2007 – 2019).

La vigencia de los contenidos de mediano plazo será igual a la del tiempo que falta para terminar la actual Administración Municipal y dos periodos constitucionales de gobierno de las próximas Administraciones (2007 – 2015).

La vigencia de los contenidos de corto plazo será igual a la del tiempo que falta para terminar la actual Administración Municipal y un periodo constitucional de gobierno de la próxima Administración (2007 – 2011).

Las revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial seguirán el mismo procedimiento establecido para la aprobación del presente Plan, conforme a lo establecido en la regulación vigente.

**Artículo 193. Documentos del Plan** (Artículo 197 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 165 del Acuerdo 012 de 2007)

Hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

1. El Presente Acuerdo Municipal
2. El Documento técnico de soporte
3. El Documento resumen.
4. El Documento de seguimiento y evaluación
5. La Cartografía que comprende los siguientes planos:
  - Plano No 1: Modelo de Ordenamiento Territorial
  - Plano No 2: Estructura Ecológica Principal
  - Plano No 3: Clasificación del suelo: Clases de suelo
  - Plano No 4: Clasificación del suelo: categorías del suelo rural
  - Plano No 5: Unidades de desarrollo y ordenamiento local
  - Plano No 6: Operaciones Estratégicas
  - Plano No 7: Áreas de Actividad en suelo rural
  - Plano No 8: Sistema Vial Municipal
  - Plano No 9: Amenazas y riesgos
  - Plano No 10: Áreas de actividad en Suelo urbano y de expansión de Sopó y Pueblo Viejo
  - Plano No 11: Tratamientos Urbanísticos en suelo urbano y de expansión de Sopó y Pueblo Viejo
  - Plano No 12: Área urbana y de expansión de Briceño, Áreas de actividad y Tratamientos Urbanísticos

6. Los documentos anexos, a saber:

Anexo 1: Cartera de perímetros: suelo urbano y de expansión urbana

Anexo 2: Participación comunitaria

Anexo 3: Perfiles viales y volumétricos

Anexo 4: Balance ambiental

Anexo 5: Avalúo poblacional del Municipio Sopó 2006 visión 20\_19

Anexo 6: Glosario

**Artículo 194. Transición de normas.** (Artículo 198 del Acuerdo 009 de 2000, modificado por el artículo 166 del Acuerdo 012 de 2007)

Las normas consignadas en el presente Plan se aplicaran teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Solicitudes de licencias de urbanismo y construcción

Estas solicitudes, en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan.

2. Vigencia de las licencias de urbanismo aprobadas.

Los proyectos urbanísticos para urbanizaciones por etapas, aprobados antes de la adopción del presente Plan, mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de etapas subsiguientes.

3. Solicitud de licencia de construcción.

Los titulares de licencias de urbanismo expedidas con fundamento en normas anteriores a la adopción del presente Plan, podrán solicitar durante la vigencia de dicha licencia de urbanismo, la expedición de la correspondiente licencia de construcción, con base en las normas contenidas en la licencia de urbanismo.

**Artículo 195. Derogatorias** (Artículo 168 del Acuerdo 012 de 2007)

El presente Plan rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, y los artículos 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 40, 42, 43, 44, 45, 48, 58, 61, 67, 77, 82, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 138, 145, 161, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194 y 195 del Acuerdo 009 de 2000 / Plan Básico de Ordenamiento Territorial.



**Artículo 196. Primacía del articulado de los acuerdos compilados.**

En caso de discrepancia entre el contenido del texto compilatorio que se adopta mediante el presente acto y las disposiciones incorporadas en los Acuerdos 009 de 2000 y 012 de 2007, primará el articulado consagrado en estos Acuerdos.

**Artículo 197.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE,**

Dado en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Sopó a los,

**WILLIAM OCTAVIO VENEGAS RAMIREZ**

Alcalde Municipal