

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO**

República de Colombia  
Departamento de Cundinamarca

**MUNICIPIO DE SOPÓ**

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DEL MUNICIPIO DE SOPÓ (CUNDINAMARCA)**

## **ACUERDO MUNICIPAL**

Sopó, Abril 14 de 2000

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## INDICE

	Página
<b>TITULO 1 COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ</b>	
Capítulo 1 MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO	10
Artículo 1. El concepto de ordenación del territorio y el Plan de Ordenamiento Territorial	10
Artículo 2. El marco legal	11
Artículo 3. Políticas y principios generales del POT	12
Artículo 4. Objetivos del POT	14
Artículo 5. Estrategias para el ordenamiento territorial	17
Capítulo 2 DE LA CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO	21
Artículo 6. Clases de uso del suelo.	21
Artículo 7. Definición de los perímetros de las clases de uso	23
Capítulo 3 USOS GENERALES DEL SUELO	23
Subcapítulo 1 USOS URBANOS Y DE EXPANSION URBANA	23
Artículo 8. Definiciones	23
Artículo 9. Zonas sistema vial (ASV)	24
Artículo 10. Zonas recreativas de uso público (ARP)	25
Artículo 11. Zonas de servicios públicos (ASP)	26
Artículo 12. Zonas para la conservación de bienes públicos especiales (ACE)	27
Artículo 13. Zonas recreativas privadas (APR)	27
Artículo 14. Zonas para la conservación de bienes privados de interés público (ACP)	28
Artículo 15. Zonas de uso residencial	28
Artículo 16. Zonas de uso comercial (AC)	29
Artículo 17. Zonas de uso industrial	30
Artículo 18. Zonas de uso institucional	32
Artículo 19. Zonas de uso múltiple (AUM)	33
Subcapítulo 2 USOS RURALES	33
Artículo 20. Definiciones	33
Artículo 21. Zonas de uso agrícola intensivo bajo invernaderos (ZII)	34
Artículo 22. Zonas de explotaciones pecuarias intensivas en galpones (ZPG)	34
Artículo 23. Zonas de uso agropecuario intensivo (ZAI)	34
Artículo 24. Zonas de uso agropecuario semi-intensivo (ZAS)	35
Artículo 25. Zonas de uso agropecuario tradicional (ZAT)	35
Artículo 26. Zonas de uso forestal productor (ZFP)	35
Artículo 27. Zonas de uso silvopastoril (ZSP)	36

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Artículo 28. Zonas de uso recreacional y turístico (ZRT)	36
Artículo 29. Zonas mineras y de canteras (ZM)	37
Artículo 30. Zonas de uso comercial rural (AC)	37
Artículo 31. Zonas de uso industrial rural (AF)	38
Artículo 32. Zonas de uso institucional rural (AI)	38
Artículo 33. Zona rural de servicios públicos (ZSS)	39
Artículo 34. Zonas de corredor vial de servicios rurales (ZCV)	39
Subcapítulo 3 USO SUBURBANO	39
Artículo 35. Zona suburbana (ZSC)	39
Subcapítulo 4 USOS DE PROTECCION	40
Artículo 36. Zonas de preservación del sistema orográfico (ZPO)	40
Artículo 37. Zonas para la preservación del sistema hídrico (ZPH)	40
Artículo 38. Zonas de rehabilitación natural (ZRC)	41
Artículo 39. Zonas de riesgo (ZR)	41
Artículo 40. Régimen legal de las zonas de protección	41
<b>TITULO 2 COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ</b>	42
Capítulo 1 SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL	42
Artículo 41. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio urbano.	42
Subcapítulo 1 EL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS	42
Artículo 42. El sistema de centros poblados urbanos y rurales	42
Artículo 43. Ordenamiento urbano de la cabecera	43
Artículo 44. Ordenamiento urbano de los centros poblados	44
Artículo 45. Programas de desarrollo del sistema de centros poblados	44
Subcapítulo 2 EL SISTEMA DE AREAS DE PROTECCION CON INFLUENCIA URBANA	46
Artículo 46. Las áreas de protección urbanas y las zonas de riesgo	46
Artículo 47. Zonas de protección en centros poblados rurales	46
Artículo 48. Plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección urbana (ZPH – ZPO)	46
Subcapítulo 3 EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	47
Artículo 49. Elementos del sistema vial	47
Artículo 50. El sistema de transporte	48
Artículo 51. Plan vial arterial y de transporte público	49
Artículo 52. Afectaciones por reserva vial y de transporte	49
Subcapítulo 4 EL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO	50

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Artículo 53. Sistema de áreas recreativas de uso público	50
Artículo 54. Plan de áreas recreativas de uso público	51
Artículo 55. Afectaciones por reserva para espacio público efectivo	51
Subcapítulo 5 EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES	51
Artículo 56. Componentes del sistema de servicios públicos municipales	51
Artículo 57. Plan de servicios públicos municipales	52
Artículo 58. Afectaciones por reserva para servicios públicos	53
Subcapítulo 6 EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	53
Artículo 59. Componentes del sistema	53
Artículo 60. Plan de equipamiento urbano	54
Subcapítulo 7 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	55
Artículo 61. Programas de vivienda de interés social	55
Capítulo 2 TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO	56
Subcapítulo 1 ASPECTOS GENERALES	56
Artículo 62. Asignación de tratamientos	56
Artículo 63. Publicidad e información de los decretos de asignación de tratamientos	57
Artículo 64. Categorías de tratamientos	57
Subcapítulo 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO	58
Artículo 65. Definiciones	58
Artículo 66. Desarrollo por urbanización	58
Artículo 67. Modalidades de urbanización	59
Artículo 68. Conformación de la red vial arterial en desarrollos por urbanización	60
Artículo 69. Conformación de la red vial local en desarrollos por urbanización	60
Artículo 70. Conformación del sistema de áreas recreativas de uso público en desarrollos por Urbanización	61
Artículo 71. Especificaciones técnicas para infraestructuras y servicios públicos en desarrollos por urbanización	64
Artículo 72. Segregación del espacio privado en urbanizaciones	64
Artículo 73. Desarrollo por construcción	66
Artículo 74. Normas sobre volumetría en desarrollos por construcción	67
Artículo 75. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción	68
Artículo 76. Estacionamientos en desarrollos por construcción	70
Artículo 77. Densidades habitacionales en desarrollos por construcción	71
Subcapítulo 3 TRATAMIENTO DE ACTUALIZACION	72
Artículo 78. Definición y delimitación	72
Artículo 79. Ejes viales de actualización	73

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Artículo 80. Desarrollo por construcción en tratamiento de actualización	73
Subcapítulo 4 TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION	73
Artículo 81. Definición	73
Artículo 82. Otras normas particulares aplicables al tratamiento de consolidación	74
Subcapítulo 5 TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	74
Artículo 83. Definición	74
Artículo 84. Planes de renovación urbana	75
Artículo 85. Ejecución y financiación de obras de renovación urbana	76
Subcapítulo 6 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN	76
Artículo 86. Definiciones	76
Artículo 87. Condiciones de los usos en los sectores o edificios de conservación	78
Subcapítulo 7 TRATAMIENTO DE PROTECCION	79
Artículo 88. Definiciones y categorías	79
Artículo 89. Tratamiento de preservación del sistema orográfico	79
Artículo 90. Tratamiento de protección del sistema hídrico	80
Subcapítulo 8 TRATAMIENTO GENERAL DE MANTENIMIENTO URBANO	81
Artículo 91. Definición y ámbito de aplicación	81
Capítulo 3 ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS	82
Subcapítulo 1 CATEGORÍAS DE USOS	82
Artículo 92. Categorías de usos	82
Subcapítulo 2 ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS	82
Artículo 93. Areas recreativas	82
Artículo 94. Areas de conservación de bienes especiales	83
Artículo 95. Areas residenciales	83
Artículo 96. Áreas comerciales	84
Artículo 97. Áreas industriales	85
Artículo 98. Áreas institucionales	86
Artículo 99. Áreas de uso múltiple (AUM)	87
Capítulo 4 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACION	87
Subcapítulo 1 PLANES PARCIALES	87
Artículo 100. Planes parciales	87
Artículo 101. Directrices para la elaboración de los planes parciales	88
Artículo 102. Planes parciales prioritarios	91
Subcapítulo 2 ACTUACIONES URBANÍSTICAS	92
Artículo 103. Actuaciones urbanísticas y unidades de actuación urbanística	92
Artículo 104. Directrices generales para las actuaciones urbanísticas	92

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Artículo 105. Ejecución de las unidades de actuación urbanística	95
Artículo 106. Ejecución mediante reajuste de tierras	96
Artículo 107. Ejecución mediante cooperación entre partícipes	97
Artículo 108. Áreas objeto de unidades de actuación urbanística	98
Subcapítulo 3 DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	98
Artículo 109. Establecimiento de prioridades de urbanización y construcción	98
Artículo 110. Proceso de enajenación forzosa	99
Artículo 111. Enajenación voluntaria y expropiación judicial	99
Subcapítulo 4 PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA	100
Artículo 112. Definición y hechos generadores	100
Artículo 113. Método de estimación del efecto plusvalía	100
Artículo 114. Monto de la participación y procedimiento de liquidación	102
Artículo 115. Exigibilidad y cobro de la participación	103
Artículo 116. Pago de la participación	104
Artículo 117. Destinación de los recursos de la participación en plusvalía	104
Artículo 118. Zonas objeto de participación en la plusvalía en la zona urbana de Sopó	104
Subcapítulo 5 COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION	105
Artículo 119. Definición	105
Artículo 120. Metodología para la determinación del monto de la compensación	105
Artículo 121. Forma de pago	106
Artículo 122. Derechos transferibles de construcción y desarrollo	105
Subcapítulo 6 LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS	108
Artículo 123. Licencias urbanísticas	108
Artículo 124. Requisitos para la presentación de la licencia	108
Artículo 125. Comunicación de la solicitud de licencia	110
Artículo 126. Trámite y contenido de la licencia	110
Artículo 127. Notificación de la licencia	112
Artículo 128. Recursos	112
Artículo 129. Cumplimiento, responsabilidad civil y vigencia	112
Artículo 130. Identificación de las obras	113
Artículo 131. Información sobre licencias	114
Artículo 132. Reconocimiento de construcciones	114
Artículo 133. Sanciones urbanísticas	114
<b>TITULO 3 COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ</b>	116
Capítulo 1 SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL	116

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Artículo 134. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio rural.	
Subcapítulo 1 EL SISTEMA DE AREAS DE PROTECCION CON INFLUENCIA RURAL	116
Artículo 135. Las áreas de protección rurales y las zonas de riesgo	116
Artículo 136. Plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural	116
Subcapítulo 2 EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	117
Artículo 137. Elementos del sistema vial	117
Artículo 138. El sistema de transporte	118
Artículo 139. Plan vial arterial y de transporte público	118
Artículo 140. Afectaciones por reserva vial y de transporte	119
Subcapítulo 3 EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES	119
Artículo 141. Componentes del sistema de servicios públicos municipales rurales	119
Artículo 142. Plan de servicios públicos municipales	120
Subcapítulo 4 EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RURALES	122
Artículo 143. Componentes del sistema	122
Artículo 144. Plan de equipamiento rural	122
Subcapítulo 5 PROGRAMAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO	122
Artículo 145. Programas de desarrollo agropecuario	122
Capítulo 2 TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL	123
Subcapítulo 1 ASPECTOS GENERALES	123
Artículo 146. Asignación de tratamientos	123
Artículo 147. Categorías de tratamientos	123
Subcapítulo 2 TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN O URBANIZACION CAMPESTRE	124
Artículo 148. Definiciones	125
Artículo 149. Reglas para la subdivisión	127
Artículo 150. Afectaciones y cesiones	129
Artículo 151. Manejo sanitario en urbanizaciones campestres	130
Subcapítulo 3 TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION	130
Artículo 152. Definiciones	130
Artículo 153 Normas sobre volumetría en desarrollos por construcción rurales	131
Artículo 154. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción	134
Artículo 155. Estacionamientos en desarrollos por construcción rurales	136
Artículo 156. Densidades habitacionales en áreas diferentes a parcelaciones campestres	136
Artículo 157. Manejo sanitario en viviendas y establecimientos individuales.	136
Subcapítulo 4 TRATAMIENTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE	137
Artículo 158. Definiciones y subcategorías	137

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Artículo 159. Tratamiento para usos agropecuarios confinados	139
Artículo 160. Tratamiento para usos agropecuarios a campo abierto	139
Subcapítulo 5 TRATAMIENTO DE DESARROLLO MINERO	141
Artículo 161. Definiciones y categorías	141
Artículo 162. Manejo de escombros	143
Subcapítulo 6 TRATAMIENTO DE AMORTIGUACION	143
Artículo 163. Definición	143
Artículo 164. Tratamiento	143
Subcapítulo 7 TRATAMIENTO DE PROTECCION	144
Artículo 165. Definiciones y categorías	144
Artículo 166. Tratamiento de preservación del sistema orográfico	145
Artículo 167. Tratamiento de protección del sistema hídrico	146
Artículo 168. Tratamiento de rehabilitación natural	147
Capítulo 3 ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS EN SUELO RURAL	147
Subcapítulo 1 ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS	147
Artículo 169. Categorías de usos y delimitación	147
Artículo 170. Zonas de uso agropecuario	148
Artículo 171. Zonas de uso vivienda campestre	150
Artículo 172. Zonas de uso silvopastoril (ZSP)	150
Artículo 173. Zonas de uso recreacional y turístico (ZRT)	150
Artículo 174. Zonas de uso para servicios públicos (ZSS)	151
Artículo 175. Zonas de uso minero y de canteras	151
Artículo 176. Usos comerciales	152
Artículo 177. Usos industriales	152
Artículo 178. Usos institucionales	153
Artículo 179. Uso suburbano	154
Artículo 180. Uso de Corredor Vial de servicios rurales (ZCV)	155
Artículo 181. Zonas de uso de protección	155
Capítulo 4 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACION	157
Subcapítulo 1 INSTRUMENTOS NORMATIVOS	157
Artículo 182. Definición y categorías de instrumentos a emplear	157
Artículo 183. Participación en la plusvalía	157
Artículo 184. Compensación en tratamiento de conservación	157
Artículo 185. Licencias y sanciones	159
<b>TÍTULO 4 PROGRAMA DE EJECUCION</b>	160
Capítulo 1 PROGRAMA DE EJECUCION PARA EL PERÍODO 2000	160

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Subcapítulo 1 DEFINICION DE PROGRAMAS ESTRATÉGICOS	160
Artículo 186. Programas estratégicos	160
Artículo 187. Programa de ordenamiento municipal	160
Artículo 188. Programa de protección y recuperación ambiental	161
Artículo 189. Programa de infraestructura vial y de transporte	161
Artículo 190. Programa de recreación y manejo del espacio público	161
Artículo 191. Programa de servicios públicos	161
Artículo 192. Programa de equipamiento y atención colectivos	162
Artículo 193. Programa de vivienda de interés social	162
Artículo 194. Programa de fomento de actividades productivas	162
Artículo 195. Resumen del programa de ejecución	162
Artículo 196. Vigencia y revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial	162
Artículo 197. Mapas del Plan de Ordenamiento Territorial	162
Artículo 198. Transición de normas	163

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ (CUNDINAMARCA)

### ACUERDO No. 009

#### POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ (CUNDINAMARCA)

#### TITULO 1 COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ

##### Capítulo 1 MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO

##### **Artículo 1. El concepto de ordenación del territorio y el Plan de Ordenamiento Territorial**

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

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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.

## Artículo 2. El marco legal

1. El presente Plan se expide en seguimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, la cual establece la obligatoriedad por parte de los municipios y distritos de formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión urbana y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.
2. En la elaboración del Plan se han tenido en cuenta además las siguientes normas generales de carácter orgánico:
  - a. Constitución Política de Colombia
  - b. Decreto ley 2811 de 1974, o Código de Recursos Naturales y Medio Ambiente
  - c. Ley 9 de 1989, o Ley de Reforma Urbana.
  - d. Ley 99 de 1993, o Ley Ambiental
  - e. Ley 152 de 1994, o Ley Orgánica del Plan de Desarrollo
  - f. Ley 134 de 1994, sobre Mecanismos de Participación Ciudadana
  - g. Ley 142 de 1994, o Ley de Servicios Públicos
  - h. Ley 136 de 1994, o Ley de Modernización de los Municipios.
  - i. Ley 160 de 1995 o Ley Agraria
3. Para el diseño de contenidos, criterios y métodos específicos del Plan se han tenido en cuenta las siguientes normas:
  - a. Decreto 879 de 1998, reglamentario de la Ley 388/97 en materia de ordenamiento territorial y planes de ordenamiento territorial
  - b. Decreto 151 de 1998, reglamentario de la Ley 388/97 en materia de compensación en tratamientos de conservación.
  - c. Decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388/97 en materia de espacio público en los planes de ordenamiento territorial.
  - d. Decreto 1507 de 1998, reglamentario de la Ley 388/97 en materia de planes parciales y unidades de actuación urbanística.
  - e. Decreto 1599 de 1998, reglamentario de la Ley 388/97 en materia de participación en la plusvalía.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- f. Acuerdo No 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, la cual establece los determinantes ambientales para los planes de ordenamiento territorial en el área de su jurisdicción.
- g. Acuerdo No. 17 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR, " Por medio del cual se reserva y se alinda un área de reserva forestal protectora de los recursos naturales"
- h. Decretos reglamentarios del Decreto Ley 2811 de 1974 en materia de cuencas hidrográficas, parques nacionales y reservas forestales.
- i. Decreto 1777 de 1996, reglamentario de la Ley Agraria.

**Parágrafo:** En todo caso se entenderá que para la elaboración y aplicación del presente Plan se han tenido y se tendrán en cuenta todas las normas vigentes que hacen referencia a la materia del mismo.

## Artículo 3. Políticas y principios generales del POT

### 1. Políticas generales

La política general que orienta el Plan de Ordenamiento Territorial de Sopó es la búsqueda de un equilibrio entre la defensa del patrimonio colectivo y el impulso del progreso económico y social del municipio. Como patrimonio colectivo se entiende el conjunto de recursos y valores naturales y culturales que han soportado y deberán soportar el desarrollo del municipio, en especial los suelos agrícolas, las aguas superficiales y subterráneas y la capacidad de producción hídrica de sus ecosistemas, la biodiversidad, la atmósfera limpia, el paisaje rural, los sitios arqueológicos e históricos, los centros poblados rurales, los centros poblados urbanos y las infraestructuras viales y productivas de carácter público, entre otros.

De otro lado, se reconoce la necesidad de crear fuentes de empleo e ingresos para la población municipal creciente, en especial para la fuerza de trabajo joven, lo cual plantea la necesidad de atraer inversiones y promover actividades de alta demanda de mano de obra local, que aprovechen las ventajas comparativas del municipio, representadas en su cercanía al mayor centro de consumo del país, el clima suave, el potencial de suelos agrícolas y la belleza del paisaje.

El desarrollo de nuevas actividades económicas o la intensificación de las existentes debe, en consecuencia, permitir la conservación del carácter rural del paisaje municipal, evitando la urbanización desordenada y la industrialización descapitalizada y fomentando la productividad de las actividades agropecuarias, forestales, recreacionales y turísticas.

Para el logro de los anteriores fines, el municipio empleará una política integral basada en instrumentos tales como la educación formal e informal, la ampliación de la cobertura de la salud y de los servicios públicos a la población campesina, la asistencia técnica, las inversiones en infraestructura, los incentivos de tipo fiscal y económico y, en los casos necesarios, la acción coercitiva.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## 2. Principios

De acuerdo con la Constitución Política de Colombia, el Decreto Ley 2811 de 1974 y las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, el presente Acuerdo se fundamenta en los siguientes principios.

- a. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica
- b. Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio ecológico de la Nación y los demás bienes que determine la Ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- c. El interés privado está supeditado al interés público o social.
- d. Las cargas y beneficios que resulten de la ejecución de las acciones del Plan de Ordenamiento Territorial serán distribuidos en forma equitativa entre los diferentes intereses sociales y económicos relacionados.
- e. El ordenamiento del territorio constituye una función pública orientada a garantizar a los habitantes el acceso y disfrute del espacio público, el derecho a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, el uso racional del suelo, la defensa contra los riesgos naturales y la preservación del patrimonio cultural y natural, entre otros aspectos.
- f. Se garantiza la intervención de los ciudadanos y las organizaciones comunitarias, sociales y económicas en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento, y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas y de uso del suelo en general, en los términos establecidos por la ley y sus normas reglamentarias. Los instrumentos de participación serán, entre otros, el derecho de petición, las celebraciones de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento y otras contempladas en la Ley.
- g. La Administración Municipal adoptará procedimientos y mecanismos que aseguren la eficiencia y eficacia administrativa en el trámite de solicitudes de uso del suelo urbano y rural y en la adecuada información a la comunidad sobre los correspondientes procesos administrativos.
- h. El Plan de Ordenamiento Territorial constituye la dimensión territorial del Plan de Desarrollo Económico y Social del municipio. Las acciones de éste deberán enmarcarse dentro de las políticas, estrategias, objetivos y metas sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el POT y en los planes parciales y actuaciones urbanísticas que lo desarrollen.
- i. Los suelos del territorio municipal se usarán de acuerdo con sus condiciones y factores constitutivos. El aprovechamiento de los suelos deberá efectuarse en forma de mantener su integridad física y su capacidad productiva. En la utilización de los suelos se aplicarán normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación.
- j. Es deber de todos los habitantes colaborar con las autoridades en la conservación y en el manejo adecuado de los suelos y sus recursos conexos, a saber, las aguas, la vegetación nativa, la fauna terrestre y acuática, los valores paisajísticos y culturales, así como la atmósfera, en cuanto los procesos que en ella se desarrollan regulan el clima, la calidad del aire, los procesos hidrológicos y la evolución del suelo. Las personas que realicen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o de infraestructura, que afecten o puedan afectar los suelos o sus recursos conexos, están obligadas a

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

llevar a cabo prácticas de conservación y recuperación que se determinen de acuerdo con las características regionales.

- k. No se permitirá el uso ocioso o improductivo de los suelos, salvo en los casos de los suelos de protección, los cuales están destinados a generar bienes y servicios de carácter ambiental. El resto de suelos deben dedicarse a los usos contemplados en este Plan, o de lo contrario podrán ser objeto de las cargas impositivas o sociales previstas en este Acuerdo.
- l. A las actividades mineras, de construcción, ejecución de obras de ingeniería, excavaciones u otras similares, precederán estudios ecológicos y se adelantarán según las normas sobre protección y conservación de recursos naturales y medio ambiente en general.

## Artículo 4. Objetivos del POT

El propósito final del POT en el largo plazo es lograr la imagen objetivo de ocupación y uso del territorio que se describe en los siguientes numerales, en el marco del desarrollo sostenible, de la integración regional y social y de una gestión pública basada en la promoción y el control.

### 1. Imagen objetivo del territorio

El municipio de Sopó está conformado por un amplio valle plano de origen aluvio-lacustre, bordeado por dos cerros alargados de topografía principalmente escarpada, con algunos sectores ondulados. Mientras el valle se encuentra en su mayor parte ocupado por pastos explotados en ganadería extensiva a semi-intensiva, los cerros ofrecen un mosaico de vegetación arbórea y arbustiva, pastos y cultivos. Históricamente la zona dependió de las actividades agropecuarias. No obstante, desde hace algunos años hicieron su aparición procesos de industrialización, que se han manifestado principalmente en el sector nor-occidental del municipio, en los límites con Tocancipá, junto con una urbanización campestre que ha afectado indistintamente el valle y los cerros. Estos procesos, junto con usos agroindustriales tales como el cultivo intensivo de flores bajo invernadero, la porcicultura y la avicultura, se han caracterizado por un desarrollo desordenado y sin la suficiente inversión ambiental y social, por lo cual paralelamente han hecho su aparición graves problemas de contaminación de aguas y aire, degradación del suelo y deterioro del paisaje, los que a su vez han dado origen a conflictos socioeconómicos por el uso de la tierra. Estos procesos tienen una tendencia creciente y amenazan con volverse inmanejables.

El Plan de Ordenamiento Territorial busca revertir estas tendencias, solucionar los conflictos existentes y crear el marco jurídico e institucional para el desarrollo sostenible del municipio. Para ello se propone el logro de una imagen objetivo de territorio conformada por los siguientes elementos:

- **Una estructura de protección** de su patrimonio natural, constituida por los sectores de pendiente fuerte a escarpada de los cerros, las áreas con restos de bosque nativo, los cuerpos de agua y sus rondas de protección, debidamente conectados entre sí, para favorecer el desarrollo de los procesos ecológicos naturales.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- **Una estructura de producción**, constituida por las áreas que, por razones de oportunidad, o por sus condiciones de aptitud, deben ser objeto de usos agrícolas, pecuarios, forestales, comerciales, industriales, mineros, recreacionales y turísticos, institucionales u otros que involucren la producción de bienes o servicios necesarios para la población. Estos usos estarán ubicados en la llanura aluvio-lacustre del río Teusacá y en los sectores de pendiente ligera a moderada de los cerros no cubiertos por bosque nativo.
- **Una estructura de asentamientos humanos**, constituida por las áreas destinadas a usos suburbanos, urbanos y de expansión urbana, a saber: Las áreas actualmente urbanizadas de Sopó y Briceño y sus correspondientes zonas de expansión, destinadas a recibir los incrementos poblacionales durante los próximos 9 años; los centros poblados rurales; las concentraciones rurales de vivienda de baja densidad; las áreas destinadas a atender la demanda actual y futura de uso residencial campestre.
- **Una estructura de amortiguación** o conjunto de áreas destinadas a usos combinados de protección y producción al mismo tiempo, o a la defensa de asentamientos humanos del impacto producido por usos de alta intensidad, en los casos en que sea necesario.

## 2. El desarrollo sostenible

Es objeto del POT promover el desarrollo sostenible del municipio, esto es, el uso ordenado del territorio y sus recursos naturales, de acuerdo con su capacidad productiva y sus limitaciones y riesgos, en tal forma que se satisfagan las necesidades de la población actual sin ocasionar el agotamiento de los recursos. Esto implica que cada uso debe llevar consigo el compromiso de aplicar una serie de prácticas o tratamientos encaminados a proteger la integridad de los suelos, los recursos hídricos, la biodiversidad y la calidad del aire y el paisaje, así como a rehabilitar los recursos deteriorados y a mejorar el medio ambiente municipal.

El desarrollo sostenible implica así mismo:

- Evitar el crecimiento urbano desordenado de la cabecera municipal, dirigiéndolo hacia el occidente y corrigiendo la tendencia de ocupación de los cerros orientales.
- Evitar el avance de la urbanización campestre sobre las tierras de mayor potencial agropecuario del municipio, así como sobre los nacimientos de las quebradas y ríos, las áreas de recarga de acuíferos y los sectores con restos de bosques nativos.
- Orientar el desarrollo industrial del municipio hacia ramas de bajo impacto ambiental, que puedan enmarcarse en el concepto de industria jardín, respetando la tendencia actual de conformación de un área industrial en el triángulo Sopó – Briceño - Tocancipá.
- Fomentar el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias intensivas en uso de mano de obra, con el fin de mejorar las condiciones de empleo de la población local, de manera especial en los sectores de mayor potencial agropecuario del valle del río Teusacá, buscando que tales actividades integren sistemas de conservación de suelos, aguas, aire y manejo de residuos sólidos adecuados a las condiciones de cada sitio.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Evitar la apertura de nuevas minas, canteras, gravilleras y otros tipos de explotaciones de materiales de construcción en el territorio municipal y promover la recuperación morfológica y ecológica de las áreas disturbadas por la minería, en especial las canteras abiertas en el sector de Hatogrande y en el centro poblado urbano de Sopó.
- Implementar sistemas de reducción de la contaminación en la fuente, especialmente en industrias y explotaciones intensivas de flores, mejorar los sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas existentes en Sopó y Briceño y construir plantas de tratamiento de aguas residuales en los demás centros poblados rurales, concentraciones rurales de vivienda de baja densidad y urbanizaciones campestres existentes en el municipio.
- Proteger los bosques nativos remanentes y restaurar las áreas degradadas en su cobertura vegetal que formen parte de la estructura de protección ecológica municipal, tal como ha sido definida en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3 anexo al presente Acuerdo.

### 3. La integración regional

El municipio de Sopó forma parte de lo que se ha dado en llamar el primer anillo de conurbación con Santafé de Bogotá, aunque está en tal situación no ha sufrido en igual grado que otros municipios del mismo anillo, los impactos negativos ligados a la cercanía a la gran ciudad, tales como suburbanización desenfrenada, contaminación, industrialización y minería desordenadas. Esta situación le permitirá al municipio manejar con cierta independencia y autonomía sus relaciones regionales y crear las condiciones para la protección de sus recursos y valores ambientales, que son igualmente especiales y diferenciados. En este sentido, el desarrollo del municipio buscará la promoción de usos de la tierra y actividades económicas complementarios y no iguales a los de la gran ciudad, de manera especial los espacios naturales, los usos recreacionales y turísticos y la producción de alimentos; y evitará competir con municipios vecinos en desarrollos mineros e industriales de alta densidad e impacto. En el mismo sentido, se buscará mejorar la conectividad y las relaciones económicas y sociales con Santafé de Bogotá y los municipios vecinos, en especial Cajicá, Chía, Zipaquirá, Tocancipá, La Calera, Guasca y Guatavita, al igual que entre las veredas de Sopó. En este sentido, el mejoramiento y adecuado mantenimiento de las vías intermunicipales e interveredales jugarán un papel esencial.

De otro lado, se reconoce que la cuenca del río Teusacá es una unidad indivisible compartida por los municipios de Sopó, La Calera, Guasca, Tocancipá y el Distrito Capital, por lo cual la planificación del uso del suelo y sus recursos conexos, así como su control, debe hacerse de manera conjunta, con el fin de evitar impactos ambientales indeseables en cualesquier porción de su territorio. Es importante, en consecuencia, promover y celebrar convenios de integración con estos municipios y con Santafé de Bogotá para el manejo conjunto de la cuenca, en aquellos aspectos ambientales que constituyen el objeto del plan de ordenamiento y manejo de la cuenca, elaborado por la CAR, de manera especial en los siguientes aspectos.

- Defensa y mejoramiento de zonas de protección
- Protección y saneamiento ambiental (contaminación del agua, el aire y manejo de residuos sólidos)
- Desarrollo agropecuario
- Control de erosión y conservación de suelos

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Control de la minería
- Desarrollo de recursos hidráulicos

El municipio de Sopó buscará especialmente que La Calera construya sus plantas de tratamiento de aguas residuales y que Tocancipá resuelva el problema del vertimiento de sus industrias en la chucua de Briceño. Así mismo se estimulará la creación de entidades de carácter social público o privado y se las fortalecerá para que participen activamente en la planificación y control del territorio, mediante delegación de funciones y administración de recursos físicos, técnicos y administrativos, que hagan más competente la integración veredal y regional.

## **4. La integración social**

Se fomentará la integración social de los habitantes del municipio mediante la creación o mejoramiento de los espacios de intercambio cultural y social, el mejoramiento de las condiciones de vida de los grupos socialmente vulnerables y la consolidación de un sistema de relaciones entre las zonas urbanas y rurales del municipio y entre sus respectivas actividades económicas, sociales y político-administrativas.

## **5. La gestión pública del ordenamiento territorial**

Sin intervención pública no se podrá lograr el ordenamiento territorial en los términos propuestos. Por ello, el POT buscará crear la capacidad institucional en el municipio para liderar y promover la acción pública necesaria para el logro de los objetivos del ordenamiento, asegurando la participación del sector privado y las organizaciones comunitarias. Esta capacidad estará representada en un conjunto de instrumentos complementarios de tipo legal, administrativo, técnico, fiscal y económico-financiero, los cuales deberán ser usados en forma integrada por el municipio.

### **Artículo 5. Estrategias para el ordenamiento territorial**

#### **1. Estrategia para las áreas del sistema de protección**

La preservación en su estado debe ser el tratamiento dado a las áreas cubiertas por bosque nativo, sea cualesquiera su pendiente. Igual tratamiento se debe aplicar a los cuerpos de agua lénticos o lóticos y a sus franjas o rondas de protección, donde, además, se aplicarán tratamientos de revegetalización de riberas. Las áreas no aptas para usos agropecuarios y cubiertas por pajonales u otras formas de vegetación pionera, deben ser objeto de un tratamiento de restauración de su cubierta vegetal nativa, mediante programas de reforestación, control de quemas y eliminación del pastoreo. En lo posible, se deben establecer corredores que conecten estas áreas, con el fin de favorecer los procesos biogeográficos de intercambio y evolución natural.

Una estrategia adecuada para garantizar la preservación y/o restauración de estas áreas es su adquisición por parte del municipio, de la CAR u otras entidades competentes para tal propósito, caso en el cual estas entidades deberán asumir la administración de los territorios adquiridos, para evitar su

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

invasión, así como las quemadas, las tala y el pastoreo furtivos. En los casos en que no sea posible comprar los terrenos, por falta de dinero o por motivos de interés político, se establecerán incentivos de tipo fiscal y económico para hacer atractiva la preservación a los propietarios. Tales incentivos serán la rebaja o eliminación del impuesto predial, el reconocimiento de una tasa anual por hectáreas mantenidas bajo bosque nativo, o la compensación por tratamiento de conservación en derechos de construcción y desarrollo en otras áreas, en los términos establecidos en el Decreto 151 de 1998.

En el caso específico de la reserva y parque forestal de Pionono, localizada en los cerros orientales de Sopó, el municipio buscará establecer convenios y programas de integración con Guasca, Guatavita, Tocancipá, Gachancipá y Sesquilé, para que estos municipios den un manejo similar al resto del cerro y su prolongación hacia el noreste, por ambos costados, formando una zona de protección continua de carácter regional.

Igual estrategia se utilizará con el municipio de Chía, para el manejo y protección conjuntos de los cerros occidentales de Sopó y orientales de Chía, en especial en las zonas definidas como de protección.

## **2. Estrategia para evitar la urbanización desordenada de las zonas rurales y para controlar los efectos ambientales de la urbanización actual.**

Por principio, la Administración Municipal desestimulará las parcelaciones y/o urbanizaciones campestres en los suelos de mayor potencial agropecuario del municipio, esto es, los suelos de clase I a IV según el estudio de soporte que forma parte de este Acuerdo, mediante instrumentos de tipo administrativo, requisitos ambientales, no objeción calificada por parte de vecinos, distancias mínimas entre proyectos y otros que se detallan en el capítulo de instrumentos para el ordenamiento del presente Acuerdo.

De igual manera, por principio se desestimulará la vivienda campestre en las áreas de protección del sistema orográfico e hídrico y en las áreas de restauración, tal como se definen en el presente acuerdo. Tampoco se permitirán urbanizaciones por fuera del perímetro urbano y de las áreas de expansión urbana definidas en el presente Acuerdo. La construcción de viviendas unifamiliares en predios rurales se sujetará a lo establecido en el Acuerdo y en las reglamentaciones que en su desarrollo expida Planeación Municipal. Las parcelaciones, urbanizaciones y construcciones ilegales o no autorizadas recibirán sanciones que podrán ir hasta la demolición.

Para reducir los efectos ambientales de las áreas urbanizadas o en proceso de urbanización, se buscará ampliar y/o mejorar las plantas de tratamiento de las aguas residuales de la cabecera municipal y de Briceño, así como construir las de los demás centros poblados rurales, concentraciones de vivienda rural de baja densidad y urbanizaciones campestres existentes, éstas últimas a cargo de los propietarios. En los núcleos donde no exista sistema de alcantarillado, se fomentará la construcción y/o mejoramiento de sistemas de tratamiento al nivel de vivienda, mediante la integración de filtros biológicos o similares a los pozos sépticos. En todos los casos, los efluentes de los sistemas de tratamiento deberán cumplir los requisitos de calidad establecidos en este Acuerdo. Los establecimientos o actividades de tipo institucional, recreacional y turístico, comercial e industrial actuales y futuros ubicados en zona rural y/o suburbana, deberán disponer de sistemas de tratamiento de

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

sus efluentes acordes con su población y/o volumen del vertimiento, de acuerdo con las normas de calidad establecidas en este Acuerdo y las normas de la autoridad ambiental. Los vertimientos industriales localizados en zona urbana deberán establecer sistemas de control en la fuente, en tal forma que se cumplan las normas vigentes sobre descargas.

Asimismo, el municipio buscará establecer en el corto y mediano plazo un sistema de manejo integral de sus residuos sólidos, que involucre tratamiento, transformación, reciclaje, incineración de residuos hospitalarios y disposición en relleno sanitario de los residuos no reutilizables, bien como una solución local o bien como una solución regional. Los residuos peligrosos de la industria y la floricultura deberán ser llevados a rellenos de seguridad regionales o locales autorizados por la autoridad ambiental.

### **3. Estrategias para fomentar el uso agropecuario y forestal sostenible**

Una de las causas por las cuales la agricultura y la ganadería han dejado de ser atractivas en la región es la dificultad para lograr un uso más productivo, debido a la falta de agua de riego y al papel de las sequías periódicas. Por esta razón, la Administración Municipal buscará apoyar los esfuerzos para establecer sistemas de riego en el valle del Teusacá y/o para ampliar los existentes, aumentando la disponibilidad de agua en el río mediante concertación con la EAAB-ESP, operadora del embalse de San Rafael y haciendo respetar la dotación para este fin. De manera complementaria, ejecutará a través de la UMATA y en concertación con otras entidades del orden regional y nacional, programas de asistencia técnica agropecuaria, destinados en especial a los pequeños y medianos propietarios, y promoverá la creación de organizaciones de productores.

### **4. Estrategias de gestión ambiental de zonas mineras**

El Artículo 61 de la Ley 99 de 1993 declaró a la Sabana de Bogotá, sus páramos, aguas, valles aledaños, cerros circundantes y sistemas montañosos como de interés ecológico nacional, con destinación prioritaria agropecuaria y forestal, y facultó al Ministerio del Medio Ambiente para determinar las zonas donde la minería pueda ser compatible con dicho principio.

Por la anterior razón y dado que en los municipios cercanos a Sopó, como son Tocancipá y Guasca existen canteras y gravilleras en explotación y recursos suficientes para atender la demanda de materiales de construcción de esos municipios y del municipio de Sopó, no se autorizará la apertura de nuevas industrias extractivas en territorio de Sopó. A las canteras existentes en el sector de Hatogrande, que fueron explotadas intensamente para atender la demanda de la construcción de la doble calzada entre La Caro y Briceño, y a la existente en el perímetro del casco urbano de Sopó, así como a las demás canteras existentes, se les exigirá el diseño y la ejecución de planes de recuperación morfológica y ecológica, aprobados por la autoridad ambiental y el municipio, los cuales deben estar terminados en un término de cinco (5) años, período a partir del cual ya no habrá explotaciones mineras en el territorio de Sopó.

### **5. Estrategias de gestión ambiental de industrias**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

No se permitirá un desarrollo industrial masivo en la parte del municipio correspondiente al triángulo Sopó-Briceño-Tocancipá. En la zona industrial rural de Sopó sólo se permitirá un desarrollo de industrias jardín, caracterizadas por amplias zonas verdes y aislamientos de barreras vivas con respecto a predios y/o usos vecinos. En esta zona no se autorizará el establecimiento de industrias de clase II y III, tal como son definidas en el Capítulo 3 de este Acuerdo, por fuera del perímetro de la zona industrial delimitada en el Mapa de Ordenamiento Territorial No. 3. Tampoco se permitirá el establecimiento de industria pesada o de industria mediana de alto impacto ambiental. Las industrias artesanales o de clase I podrán establecerse en cualquier parte del municipio, salvo en las zonas de protección. Todas las industrias, al igual que las explotaciones intensivas de flores, requerirán para su funcionamiento la aplicación de medidas de control de vertimientos, emisiones y residuos sólidos, aislamientos y manejo vegetal y paisajístico, tal como se dispone en el presente Acuerdo. Para este efecto, la Administración adelantará programas de monitoreo de vertimientos, emisiones y ruido, y aplicará medidas tales como incentivos tributarios, cobro de tasas retributivas y medidas coercitivas o policivas a nivel de los usuarios, en estrecha coordinación con la autoridad ambiental.

## **6. Estrategias para la integración regional**

Dado que, de hecho, el municipio de Sopó forma parte del primer anillo de conurbación con Santafé de Bogotá y se ve afectado en forma directa por los flujos de población procedentes o canalizados a través de la capital, procesos que no puede manejar Sopó de manera independiente y que afectarán en forma irreversible su futuro desarrollo, el municipio buscará identificar conjuntamente con los municipios vecinos los asuntos de carácter metropolitano y definirá la forma como se deberán abordar tales asuntos, junto con la figura jurídica correspondiente.

De igual manera, en atención a que la mayor parte del municipio se encuentra en la parte baja de la cuenca del río Teusacá, se establecerán programas de integración con los municipios de La Calera y Guasca para la planificación y el manejo de esta cuenca, con el fin de garantizar un uso compartido de los recursos hídricos y un control conjunto de los procesos degradantes.

Sin perjuicio de la anterior estrategia, el municipio mejorará sus propias condiciones de integración regional mediante la ampliación y mejoramiento de la red vial y de transporte, la ampliación a doble calzada de la carretera Briceño – Sopó y la reubicación y ampliación del terminal de transporte y de la plaza de mercado. Asimismo se buscará el desarrollo de sistemas de riego en el valle del Teusacá y el mejoramiento de los acueductos veredales e interveredales y de los sistemas de recolección, tratamiento y disposición de residuos, como elementos de la integración económica regional.

## **7. Estrategias para la integración social**

Se buscará la ampliación y mejoramiento de la malla verde (parques y otros tipos de áreas verdes) y de los espacios culturales y deportivos. Paralelamente se buscará mejorar la calidad de vida de los grupos socialmente vulnerables, garantizándoles el derecho al suelo y a una vivienda digna.

En este sentido, se promoverá la consolidación de asentamientos rurales campesinos nucleados, como mecanismo para mejorar la prestación de los servicios públicos y evitar la suburbanización

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

descontrolada. Los principales asentamientos a consolidar serán Meusa, Gratamira, Mercenario, Hatogrande y Pueblo Viejo. El núcleo urbano de Briceño será objeto de un programa especial de apoyo al desarrollo turístico, para hacer frente a la pérdida parcial de su condición de puerto seco, como consecuencia de la construcción de la variante en la ampliación de la Carretera Central del Norte.

Esta red de núcleos rurales, junto con la red de vías actuales y previstas, deberán permitir consolidar el sistema de relaciones entre las zonas urbanas y rurales del municipio y entre sus respectivas actividades económicas, sociales y político-administrativas.

## 8. Estrategias para la gestión pública del ordenamiento territorial

La principal estrategia será el fortalecimiento institucional y operativo del municipio para el ordenamiento territorial, lo cual se logrará mediante el reforzamiento del equipo humano, la dotación de medios autónomos de transporte y herramientas técnicas modernas en la Secretaría de Planeación, de tal manera que este despacho pueda dar cabal cumplimiento a las funciones que le son propias en materia del control de los usos de la tierra en las zonas urbanas, suburbanas, de expansión urbana y rurales del municipio y del trámite, vigilancia y control de las licencias de urbanismo y construcción de parcelaciones y urbanizaciones campestres, suburbanas y urbanas, así como de viviendas individuales y construcciones en general en todo el territorio municipal.

### Capítulo 2

## DE LA CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

### Artículo 6. Clases de uso del suelo.

De acuerdo con los Artículos 30, 31, 32, 33, 34 y 35 de la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial de Sopó contempla normas de uso y manejo para el suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, de acuerdo con las siguientes definiciones.

1. **El suelo urbano** está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el presente Acuerdo.

Las áreas que conforman el suelo urbano están delimitadas en el Mapa de Ordenamiento Urbano de Sopó No. 2 y, en los casos de los centros poblados rurales, en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3. El Concejo Municipal delimitará en detalle los perímetros de los centros poblados urbanos y rurales. La Administración Municipal elaborará los planes parciales para los siguientes centros poblados rurales: Meusa, Gratamira, Mercenario, Hatogrande y Pueblo Viejo, y para la zona urbana de Briceño. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitario.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

2. **El suelo de expansión urbana** está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento, de acuerdo con los programas de ejecución..

Este suelo incluye las áreas necesarias para atender el crecimiento de los centros poblados urbanos de Sopó y Briceño, con posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Esta categoría incluye posibles áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

3. **El suelo rural** está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales, actividades análogas y de vivienda rural campestre.
4. **El 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.

No se podrán realizar actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo.

5. **El suelo de protección** está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las 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 productivas, agropecuarias, forestales u otras.

## **Artículo 7. Definición de los perímetros de las clases de uso**

Los Mapas de Sistemas Estructurantes No. 1 y Ordenamiento Urbano No. 2 muestran los perímetros de cada una de las categorías mayores de uso del suelo, a saber: suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección, para la totalidad del territorio municipal. La variación de estos perímetros sólo podrá realizarse mediante estudio previo, participación comunitaria y concertación con las instancias definidas para este propósito por la Ley y, siempre y cuando, se lleve a cabo el proceso de aprobación contemplado en la Ley 388 de 1997 y en la Ley 136 de 1994.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## Capítulo 3 USOS GENERALES DEL SUELO

### Subcapítulo 1 USOS URBANOS Y DE EXPANSION URBANA

#### Artículo 8. Definiciones

Se consideran los siguientes usos del suelo en áreas urbanas y de expansión urbana:

- Usos relativos al espacio público
- Usos según la actividad permitida

Los usos relativos al espacio público, junto con los usos de protección a que se hará referencia en el Subcapítulo 4 son estructurantes y, por tanto, prevalecen sobre los demás usos.

#### 1. Usos relativos al espacio público

De acuerdo con los Artículos 2, 4 y 5 del Decreto 1504 de 1998, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público comprende:

- Los bienes de uso público, es decir, aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al disfrute colectivo.
- Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- Otras áreas determinadas por el Decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997.

Los elementos constitutivos del espacio público pueden ser naturales y artificiales o construidos. Además forman parte de él elementos complementarios tales como la vegetación natural o intervenida y el amoblamiento urbano, este último constituido por el mobiliario urbano y los elementos de la señalización, tal como se describen el Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998, si bien ellos son considerados al nivel de tratamientos o manejos de las áreas que los encierran. Los elementos naturales, en especial, las áreas de protección del sistema orográfico, del sistema hídrico y las áreas de interés especial ambiental, forman parte y se definen dentro del suelo de protección.

Para los fines de este Acuerdo, los usos relativos al espacio público se han agrupado así:

Usos de dominio público construidos:

- Zonas del sistema vial
- Zonas del sistema recreativo

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Zonas del sistema de servicios públicos
- Zonas para la conservación de bienes públicos especiales

Usos de dominio privado:

- Zonas recreativas de dominio privado
- Zonas para la conservación de bienes privados de interés público

## 2. Usos según la actividad permitida

Son aquellos suelos caracterizados por el desarrollo de una actividad especializada o múltiple. Son en particular:

- Zonas de uso residencial
- Zonas de uso comercial
- Zonas de uso industrial
- Zonas de uso institucional
- Zonas de uso múltiple

### Artículo 9. Zonas del sistema vial (ASV)

Son áreas o bienes de uso público destinados a circulación peatonal y vehicular, como los elementos del perfil vial, a saber: Calzadas, carriles, separadores, bermas y andenes, túneles y puentes peatonales, escalinatas, ciclovías, ciclopistas, camellones, áreas para mobiliario urbano y señalización, escalinatas, rampas para discapacitados, áreas de estacionamiento para vehículos y motocicletas bajo espacio de uso público; y los componentes de los cruces o intersecciones, como esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos. Los antejardines de propiedad privada se consideran también parte integral del perfil vial y del espacio público, con limitaciones al uso público.

Las zonas de reserva vial son áreas o franjas de terreno o inmuebles necesarios para la construcción futura de una vía pública o para su ampliación y para las infraestructuras de transporte correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva vial deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Secretaría de Planeación Municipal.

Según su régimen jurídico, los suelos del sistema vial pueden ser de uso público y uso restringido:

- Entre los suelos viales de uso público se destacan las vías del sistema vial general o arterial, y las vías de la red local de los barrios o urbanizaciones, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador, con sus correspondientes cruces o intersecciones.
- Los suelos viales de uso restringido están conformadas por las vías privadas comunales de las agrupaciones o conjuntos, con sus correspondientes plazoletas, accesos, bahías y parqueaderos, y las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

De acuerdo con su anchura, la cual incluye calzadas, separadores, sardineles, andenes, espacio para ciclorutas y franja de control ambiental, en los casos en que aplique, las vías se clasifican así:

## **Sistema arterial o principal:**

V-0:	Ancho mínimo de 100 metros
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)

Para la determinación de las áreas de cesión se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores mostrados en la Figura 1. Las vías del sistema vial arterial o troncal podrán tener una franja de control ambiental conformada por áreas verdes arborizadas. Además, los predios urbanizables afectados por reservas para el plan vial arterial deberán ceder gratuitamente una proporción del área bruta del terreno urbanizable, en la forma establecida en este Acuerdo.

Toda urbanización deberá ceder a título gratuito la totalidad del área requerida para la conformación del sistema vial local de uso público.

## **Artículo 10. Zonas recreativas de uso público (ARP)**

Son áreas de uso público destinados a la articulación, encuentro y recreación. La recreación puede ser activa o pasiva. La primera requiere de la presencia de infraestructuras o instalaciones para el albergue o disfrute de los usuarios. La segunda sólo requiere del paisaje, para su contemplación.

Son áreas o bienes destinados a la recreación activa los siguientes, entre otros:

- Los parques urbanos, plazas, plazoletas y similares, en que el uso recreativo público constituye el uso principal.
- Las áreas verdes de los barrios que, aunque no tengan el carácter de plazas o parques, son aptas para la recreación activa.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Las áreas o edificaciones a cargo del municipio, destinadas a la recreación pública activa, tales como escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre.
- Otras áreas de propiedad estatal destinadas a la recreación pública activa

Son áreas o bienes de recreación pasiva los siguientes, entre otros:

- Ciertas plazas o parques con valores urbanísticos, arquitectónicos o culturales vulnerables a las formas de recreación activa.
- Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones, por lo general empedradas o arborizadas, destinadas a la ambientación y/o al control de riesgos.
- Las zonas verdes de aislamiento o protección ambiental de las vías.
- Las rondas o franjas de protección hidráulica de ríos, quebradas, caños, embalses, lagunas y pantanos.
- Las áreas del sistema orográfico de protección.

Son zonas de reserva para uso recreativo público las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción de este tipo de obras o proyectos o para su ampliación, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por La Secretaría de Planeación Municipal.

Las urbanizaciones deben ceder a título gratuito al municipio las áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas), en los términos establecidos en el Decreto 1504 de 1998. Asimismo, para el diseño y construcción de las obras de infraestructura en este tipo de zonas se tendrán en cuenta los índices de ocupación definidos en este Acuerdo.

## **Artículo 11. Zonas de servicios públicos (ASP)**

Son áreas de uso público restringido destinadas a albergar las instalaciones necesarias para el funcionamiento normal de la comunidad, de manera especial las correspondientes a los siguientes servicios públicos:

- Energía eléctrica: generación, conducción, transformación y distribución.
- Gas: almacenamiento, conducción y distribución.
- Acueducto: producción, tratamiento, conducción y distribución de agua potable.
- Alcantarillado: recolección de aguas lluvias y negras, tratamiento y disposición.
- Residuos sólidos: aseo y barrido de calles, recolección de residuos sólidos domésticos y especiales, tratamiento y disposición final.
- Telefonía y comunicaciones: centrales, subcentrales y redes de distribución.

La instalación y prestación de los servicios públicos estarán condicionadas a la zonificación vigente y a las reglamentaciones urbanísticas del sector en el cual se localicen. No se podrán instalar redes o servicio de acueducto y alcantarillado por fuera del perímetro o perímetros urbanos, o en

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

urbanizaciones y edificaciones que carezcan de licencia de urbanización o construcción. De igual manera, las especificaciones técnicas y características de cada servicio público y de las obras de infraestructura correspondientes serán establecidas por la Empresa de Servicios Públicos Municipales o quien haga sus veces, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Estos servicios podrán ser prestados por empresas públicas y privadas de servicios públicos, constituidas de acuerdo con las normas vigentes y autorizadas por la Administración Municipal. Las redes de distribución de servicios públicos en parcelaciones o urbanizaciones deben ser construidas y entregadas por el urbanizador, salvo en los casos de condominios, especialmente las redes de acueducto, alcantarillado y energía.

La Secretaría de Planeación Municipal, por solicitud de la empresa prestadora del servicio, determinará y delimitará las zonas de reserva para la construcción o instalación de las infraestructuras correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Las empresas respectivas prestarán la colaboración necesaria para su demarcación en el terreno.

## **Artículo 12. Zonas para la conservación de bienes públicos especiales (ACE)**

Son áreas de uso público destinadas a la conservación y preservación de obras de interés público y elementos urbanísticos arquitectónicos, históricos, recreativos, artísticos, arqueológicos, religiosos y otros de valor cultural. Pueden ser áreas o sitios específicos, como un monumento, una escultura, un mural, una fuente ornamental, un cementerio, una zona arqueológica o un accidente geográfico; o áreas sujetas a usos residenciales, comerciales, recreativos, institucionales u otros, que, además, constituyan en sí mismas un valor de tipo cultural digno de conservar.

La Secretaría de Planeación Municipal determinará, delimitará y actualizará los bienes públicos especiales objeto de este artículo y delimitará 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.

## **Artículo 13. Zonas recreativas privadas (APR)**

Son áreas recreativas de propiedad privada o servicio restringido a determinadas personas, gremios o colectividades. Entre ellas se encuentran las siguientes, tal como están delimitadas en el Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2, o que se autoricen en el futuro:

- Clubes campestres
- Clubes deportivos
- Areas recreativas de inmuebles institucionales de propiedad privada o de inmuebles de propiedad pública con carácter de bienes fiscales.
- Inmuebles y edificaciones donde funcionen establecimientos recreativos de interés para la estructura urbana.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Areas verdes de propiedad privada en agrupaciones, edificios o conjuntos habitacionales y, en general, elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles y edificaciones, cuya destinación sea la recreación activa o pasiva de los copropietarios.
- Areas destinadas a recreación pasiva de propiedad privada para uso particular o comunal en las zonas de protección de los sistemas orográfico e hídrico, tal como son definidas en este Acuerdo.

La construcción y funcionamiento de edificaciones o inmuebles en áreas recreativas privadas estarán condicionados a la zonificación vigente y a las reglamentaciones urbanísticas del sector en el cual se localicen.

## **Artículo 14. Zonas para la conservación de bienes privados de interés público (ACP)**

Son áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada, que por su localización y condiciones ambientales, culturales y paisajísticas, sean incorporadas como tales a los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, zonas verdes de conjuntos residenciales, antejardines, cerramientos y jardines cementerios, entre otros.

## **Artículo 15. Zonas de uso residencial**

Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se puede distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

**Zonas residenciales de vivienda unifamiliar (ARU).** Son aquellas en las cuales 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.

**Zonas residenciales de vivienda bifamiliar o trifamiliar (ARB).** Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como ciertos elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, regidos por reglamentos de copropiedad.

**Zonas residenciales de vivienda multifamiliar (ARM).** Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos, las cuales comparten como áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.

**Zonas residenciales de conjuntos o agrupaciones (ARC):** Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de comunidad, y áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros similares.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

En todo proyecto de urbanización se deberá ceder una proporción de su área bruta con destino a las áreas recreativas de uso público, áreas de equipamiento comunal y áreas públicas complementarias a los sistemas viales, las cuales son conocidas como áreas de cesión tipo A. Lo anterior además de la cesión para el sistema vial local. Asimismo, se tendrán en cuenta las normas establecidas sobre aislamiento posterior, anterior y lateral, antejardines y estacionamientos. Además, en proyectos de urbanización con área superior a 1.200 m<sup>2</sup> se deberá contemplar un área de cesión para equipamiento comunal privado, conocida como cesión tipo B.

## **Artículo 16. 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 y para los fines de asignación de espacios territoriales, 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 en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, 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, 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 la zona urbana 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 social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehiculares que pueden generar. En general, estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- 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 generada 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.

Los predios y/o urbanizaciones de tipo comercial tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con algunas diferencias en cuanto a la proporción de las diferentes cesiones, tal como se establece en este Acuerdo.

## **Artículo 17. 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:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- 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, 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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## Artículo 18. Zonas de uso institucional

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. Estos servicios son básicamente:

- Asistenciales o de salud
- Educativos
- Administrativos
- Culturales
- De seguridad
- De culto

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. Estos servicios son, entre otros:

- Asistenciales: puestos de salud, dispensarios, sala cunas y centros comunales
- Educativos: guarderías y jardines infantiles
- Administrativos: notarías y servicios aislados de administración pública
- De seguridad: puestos de policía
- De culto: capillas de barrio y salas de culto.

**Usos institucionales de cobertura municipal, clase II (AI2).** Comprenden servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana 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. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

- Asistenciales: centros de salud, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
- Educativos: escuelas y colegios de enseñanza básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- Administrativos: edificios destinados a la administración pública municipal, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- De seguridad: estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- De culto: iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

**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. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

- Asistenciales: hospitales y clínicas generales
- Educativos: colegios y establecimientos de educación superior con más de 500 estudiantes por jornada.
- De seguridad: cuarteles, cárceles y similares.

Los predios y/o urbanizaciones de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con las diferencias en sus proporciones establecidas en este Acuerdo.

## **Artículo 19. 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 ciudadina y por tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial.

Las afectaciones y cesiones en las zonas de uso múltiple corresponderán a las propias de los usos definidos en los Artículos 15, 16, 17 y 18 del presente Acuerdo, según sea el caso.

**Parágrafo.** Independientemente del uso que en un momento dado tenga un territorio, la Administración Municipal puede establecer Zonas de Reserva e imponer las correspondientes afectaciones, para el establecimiento ulterior de usos relativos al espacio público, tales como vías, servicios públicos, zonas verdes, zonas de protección y otras semejantes.

## **Subcapítulo 2 USOS RURALES**

### **Artículo 20. Definiciones**

Son aquellos usos existentes en la zona rural, es decir no urbanizada ni destinada a expansión urbana, y dedicados a la producción económica. Para los fines de este Acuerdo, ellos se han diferenciado según el tipo de actividad económica desarrollada y según la intensidad de la misma. Algunos de los usos descritos para la zona urbana también pueden existir en la zona rural, aunque sus densidades, índices de ocupación y régimen de cesiones son diferentes. Los usos rurales contemplados en el POT son los siguientes:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Usos agropecuarios: agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario intensivo en galpones, agropecuario intensivo, agropecuario semi-intensivo, agropecuario tradicional.
- Uso silvopastoril.
- Uso de vivienda rural campestre
- Usos recreacional y turístico
- Usos mineros y de canteras: de recuperación morfológica y ecológica, de explotación económica, salvo en los casos expresamente prohibidos por el Ministerio del Medio Ambiente, en cumplimiento de la ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.
- Usos comerciales
- Usos industriales
- Usos institucionales
- Usos en servicios públicos

## **Artículo 21. Zonas de uso agrícola intensivo bajo invernaderos (ZII)**

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 caracterizan además por generar abundantes residuos vegetales y desechos tóxicos, por lo cual presentan un alto impacto ambiental y paisajístico.

El desarrollo de este tipo de usos debe cumplir las normas establecidas en este Acuerdo sobre índices de ocupación y afectación de zonas de preservación del sistema hídrico (rondas) y del sistema orográfico.

## **Artículo 22. Zonas de explotaciones pecuarias intensivas en galpones (ZPG)**

Comprende explotaciones pecuarias en confinamiento, de manera especial galpones avícolas y granjas porcícolas. Ambos tipos de explotaciones requieren la construcción de infraestructuras de alto impacto paisajístico y se caracterizan por generar abundantes residuos sólidos orgánicos y malos olores. Las granjas porcícolas generan igualmente abundantes residuos líquidos con alto contenido de materia orgánica. Presentan, por tanto, un alto impacto ambiental.

El desarrollo de este tipo de usos debe cumplir las normas establecidas en este Acuerdo sobre índices de ocupación y afectación de zonas de preservación del sistema hídrico (rondas) y del sistema orográfico.

## **Artículo 23. Zonas de uso agropecuario intensivo (ZAI)**

Se trata de terrenos planos a suavemente inclinados, 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, aunque deben cumplir las normas establecidas en este Acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## **Artículo 24. Zonas de uso agropecuario semi-intensivo (ZAS)**

Se trata de terrenos planos a suavemente inclinados, con pendientes inferiores al 12 %, correspondientes igualmente 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, aunque deben cumplir las normas establecidas en este Acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico.

## **Artículo 25. Zonas de uso agropecuario tradicional (ZAT)**

Son áreas que, por sus pendientes moderadas, pueden ser objeto de usos agropecuarios con prácticas tradicionales, con restricciones por erosión. Son terrenos de pendiente suave a moderada, del 12 a 30% y 30 a 60%, aunque con predominio de 12 a 30%, 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 aspersion controlada, entre otros.

Estos usos no requieren licencia de ningún tipo, aunque deben cumplir las normas establecidas en este Acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico.

## **Artículo 26. Zonas de uso silvopastoril (ZSP)**

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%), aunque predominan las de 30 a 60%. 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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Este uso no requiere licencia de ningún tipo, aunque las construcciones deberán respetar las áreas mínimas de loteo, densidades de construcción e índices de ocupación y construcción definidos en el presente Acuerdo. Además, tendrán en cuenta las restricciones de uso establecidas para las zonas de preservación de los sistemas hídrico y orográfico que las atraviesen.

**Parágrafo. Uso forestal productor (ZFP).** 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. Forman parte de esta categoría los cultivos de frutales arbóreos. Estas plantaciones pueden darse en cualquiera de las zonas de uso agropecuario o silvopastoril definidas en este Acuerdo, al igual que cualquier cultivo o pasto, por lo cual no han sido objeto de una zonificación especial.

Los cultivos o plantaciones forestales no requieren licencia de ningún tipo, aunque deben cumplir las normas establecidas en este Acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico. Además, el aprovechamiento forestal debe tener en cuenta las normas de la autoridad ambiental competente.

El desarrollo de vivienda campestre podrá efectuarse en áreas ocupadas por estos tipos de bosques, teniendo en cuenta las normas y restricciones de la zona en la cual se localizan.

## **Artículo 27. Zonas de vivienda campestre (ZVC)**

Son áreas en las que se mezclan los usos del suelo agropecuarios o forestales y los usos residenciales, éstos últimos con restricciones de uso, intensidad y densidad, que garanticen el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Los proyectos de parcelación, agrupaciones o conjuntos de vivienda campestre deberán cumplir los requisitos de área mínima de loteo, densidad de construcciones, índices de ocupación, aislamientos y zonas de cesión, y no podrán ocupar con construcciones o superficies duras las zonas de preservación del sistema orográfico e hídrico, tal como se definen en el presente Acuerdo y se delimitan en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3.

## **Artículo 28. Zonas de uso recreacional y turístico (ZRT)**

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 infraestructuras de aprovechamiento (construcciones) deben, no obstante, guardar armonía con los valores naturales o culturales a aprovechar, así como estar suficientemente alejadas de los sitios con riesgos o amenazas naturales.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

La recreación activa sólo podrá ser practicada, previa licencia ambiental expedida por la autoridad competente, en las zonas especialmente delimitadas para tal fin en el mapa de ordenamiento No. 3., o en los proyectos que sean aprobados en zonas donde el uso recreacional y turístico sea compatible o condicionado con el uso principal definido en el POT. En estas áreas se deberá respetar los índices de ocupación definidos en el presente Acuerdo.

En las zonas de preservación de los sistemas hídrico y orográfico y de uso silvopastoril se podrá practicar una recreación de tipo pasivo o contemplativo y se permitirá sólo la construcción de infraestructuras mínimas de apoyo, tales como senderos peatonales, miradores, sitios de campismo controlado, alojamientos y restaurantes, como parte del complejo turístico, de acuerdo con las normas para estas clases de zonas.

## **Artículo 29. Zonas mineras y de canteras (ZM)**

También llamadas zonas de industria extractiva, estas áreas están destinadas a la extracción de 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. Las minas y canteras se ubican por lo general en medio rural, aunque en algunos sectores pueden aparecer en zonas urbanas o muy cerca de ellas, de donde deben desaparecer por su alta incompatibilidad con los usos urbanos.

Se distinguen dos tipos de usos de minas o canteras, para cuya explotación se requiere licencia ambiental expedida por la autoridad competente. El correspondiente a minas o canteras existentes, donde la explotación sólo se permitirá para recuperación morfológica y ecológica (ZMR), y el correspondiente a minas nuevas o existentes cuya explotación pueda realizarse en forma permanente con fines económicos (ZME), si bien este último tipo no ha sido contemplado en el presente Acuerdo. No podrán explotarse minas o canteras en las zonas de preservación del sistema orográfico e hídrico ni en las demás zonas donde el uso minero sea incompatible, tal como se definen y delimitan en el presente Acuerdo y en los mapas de ordenamiento.

## **Artículo 30. Zonas de uso comercial rural (AC)**

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de comercios establecidos en el Artículo 16 del presente Acuerdo para la zona urbana: Comercios locales tipo tienda rural, que por lo general sirvan a una vereda o sector de vereda (clase I); comercios de cobertura zonal, que sirven a un conjunto de veredas o a todo el municipio (clase II); y comercios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites municipales (clase III).

Los establecimientos comerciales de clase I (AC1) son compatibles con la mayoría de usos, mientras que los de clase II (AC2) son propios del corredor vial interregional y los de clase III (AC3) de áreas de complejos comerciales rurales (centros de abastos y similares).

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Los comercios de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Los de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contemplados para el uso de corredor vial de servicios rurales (ZCV). Los de clase III deben cumplir normas adicionales sobre índices de ocupación, cesiones para uso público y cesiones para equipamiento comunal privado, tal como se establece en el presente Acuerdo.

## **Artículo 31. Zonas de uso industrial rural (AF)**

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de industrias establecidas en el Artículo 17 del presente Acuerdo para la zona urbana: Industrias artesanales (clase I); industrias livianas a medianas de bajo impacto ambiental (clase II); e industrias medianas a pesadas de alto impacto ambiental (clase III).

Las industrias de clase I (AF1) son compatibles con la mayoría de usos, mientras que las de clase II (AF2) son propias de áreas industriales y/o de los corredores viales interregionales y las de clase III (AF3) de áreas de complejos industriales rurales.

Las industrias de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Las de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e índices de ocupación contempladas para zonas industriales rurales y/o para el uso de corredor vial de servicios rurales (ZCV), según donde se ubiquen. Las de clase III deben cumplir normas adicionales sobre índices de ocupación, cesiones para uso público y cesiones para equipamiento comunal privado especiales para zonas industriales rurales, tal como se establece en el presente Acuerdo.

## **Artículo 32. Zonas de uso institucional rural (AI)**

En la zona rural se pueden dar las mismas categorías de usos institucionales establecidos en el Artículo 18 del presente Acuerdo para la zona urbana: Servicios locales de primera necesidad, que por lo general sirven a una vereda o sector de vereda (clase I); servicios de cobertura zonal, que sirven a un conjunto de veredas o a todo el municipio (clase II); y servicios de cobertura regional, cuya influencia trasciende los límites municipales (clase III).

Los establecimientos institucionales de clase I (AI1) son compatibles con la mayoría de usos, mientras que los de clase II (AI2) son propios de los centros poblados rurales o del corredor vial de servicios rurales, y los de clase III (AI3) de áreas de centros institucionales rurales (centros educativos, administrativos y similares).

Los servicios de clase I deben cumplir las normas sobre cesión y afectaciones de la zona en donde se encuentren. Los de clase II deben cumplir las normas sobre afectaciones, cesiones, aislamientos e

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

índices de ocupación contemplados para el uso de corredor vial de servicios rurales (ZCV) o para el centro poblado, según el caso. Los de clase III deben cumplir normas adicionales sobre índices de ocupación, cesiones para uso público y cesiones para equipamiento comunal privado, tal como se establece en el presente Acuerdo.

## **Artículo 33. Zona rural de servicios públicos (ZSS)**

En la zona rural se pueden instalar infraestructuras de servicios públicos semejantes y en ciertos casos mayores a las indicadas en el Artículo 11 para la zona urbana. Ciertas instalaciones, en efecto, son más propias de la zona rural, tales 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. La instalación y operación de los servicios públicos estarán condicionadas a la zonificación vigente y a las reglamentaciones del sector en el cual se localicen. Además, deberán cumplir con las normas de aislamiento e índices de ocupación establecidos para estos usos específicos en el presente Acuerdo.

## **Artículo 34. Zona de corredor vial de servicios rurales (ZCV)**

Comprende una franja de 200 metros a lado y lado de la Autopista Central del Norte, en la que se puede dar una mezcla de usos comerciales complementarios de la infraestructura vial, mezclados con usos agropecuarios o forestales, residenciales individuales u otros que sean compatibles o condicionados, con las restricciones de uso, intensidad y densidad indicados en este Acuerdo, y que garanticen el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Los proyectos o construcciones en estas franjas deberán cumplir con requisitos de área mínima de loteo, densidad de construcciones, índices de ocupación, aislamientos y zonas de cesión y no podrán ocupar con construcciones o superficies duras las zonas de preservación del sistema orográfico e hídrico, tal como se definen en el presente acuerdo.

## **Subcapítulo 3 USO SUBURBANO**

### **Artículo 35. Zona suburbana (ZSC)**

Son áreas localizadas en la franja inmediata al casco urbano, en las que se mezclan los usos del suelo agropecuarios o forestales y los usos urbanos, éstos últimos con restricciones de uso, intensidad y densidad, que garanticen el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Los proyectos de urbanización y construcción en estas áreas deberán cumplir los requisitos de área mínima de loteo, densidad de construcciones, índices de ocupación, aislamientos y zonas de cesión, y no podrán ocupar con construcciones o superficies duras las zonas de preservación del sistema

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

orográfico e hídrico, tal como se definen en el presente Acuerdo y se delimitan en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3.

## **Subcapítulo 4**

### **USOS DE PROTECCION**

Estos pueden estar ubicados en zonas urbanas, de expansión urbana, rurales y suburbanas y su objeto es la regulación del caudal de las quebradas de las cuencas, la recarga de los acuíferos, la protección de la diversidad florística y faunística, la regulación de los ecosistemas, la conservación de los suelos y la preservación del paisaje natural, entre otros aspectos. Sus subclases y las correspondientes definiciones para los fines de este Acuerdo son las siguientes:

- Zonas de preservación del sistema orográfico
- Zonas de preservación del sistema hídrico
- Zonas de rehabilitación natural
- Zonas de riesgo

#### **Artículo 36. Zonas de preservación del sistema orográfico (ZPO)**

Se trata de 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). En general, estas áreas están localizadas en los sectores altos y de fuerte pendiente de las cuencas, aunque también abarcan algunos sectores de pendientes suaves.

Estas zonas presentan las mayores restricciones 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 y la contemplación, con infraestructuras mínimas de apoyo y muy bajas densidades e índices de ocupación, tal como se contempla en el presente Acuerdo.

#### **Artículo 37. Zonas para la preservación del sistema hídrico (ZPH)**

Están conformadas por: a) Corrientes y cuerpos de agua naturales relativos, tales como ríos, quebradas, caños, arroyos, playas fluviales, chucuas, pantanos y humedales en general; b) elementos artificiales o contruidos relativos a corrientes o cuerpos de agua, tales como canales, aliviaderos, diques, presas, embalses, muelles, puertos; y c) rondas hídricas o zonas de protección y manejo de las corrientes y cuerpos de agua tanto naturales como artificiales.

No se realizarán construcciones permanentes ni temporales en el valle aluvial de los ríos Bogotá y Teusacá, salvo las que sean autorizadas en desarrollo de las concesiones legalmente otorgadas por la autoridad ambiental competente, para riego y/o acueducto, conforme a lo establecido en el Artículo 90

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

del presente Acuerdo, tal como ha sido delimitado en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3, ni en las rondas de protección de dichos ríos y de las demás corrientes y cuerpos de agua, así:

- 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 talwegues elementales, arroyuelos y caños menores, de caudal pequeño limitado a los aguaceros, la franja de ronda será de 3 a 5 metros a lado y lado

Estas franjas deben ser mantenidas como zonas de manejo ambiental, en lo posible reforestadas con especies nativas. Aunque en gran parte su trazado no figure en los mapas de ordenamiento, por razones de escala, se debe entender que el trazado de las rondas es continuo desde el nacimiento de la corriente o cuerpo de agua, hasta su desembocadura.

## **Artículo 38. Zonas de rehabilitación natural (ZRC)**

Son áreas degradadas que necesitan recuperación o rehabilitación de sus valores naturales. Corresponden 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 y presentan alto riesgo de erosión y/o movimientos en masa. Por estas razones, lo deseable es que tales áreas sean objeto de programas encaminados a la 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%.

Para su desarrollo, los usos compatibles y condicionados requieren licencia ambiental y las construcciones correspondientes deberán respetar las áreas mínimas de loteo, densidades e índices de ocupación definidos en el presente Acuerdo. Además, tendrán en cuenta las restricciones de uso establecidas para las zonas de preservación de los sistemas hídrico y orográfico.

## **Artículo 39. Zonas de riesgo (ZR)**

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.

## **Artículo 40. Régimen legal de las zonas de protección**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Para los fines del presente Acuerdo, las zonas de protección deben dedicarse a la preservación y/o mejoramiento de su vegetación natural, para que cumplan con los objetivos mencionados en los artículos precedentes, de acuerdo con los tratamientos definidos más adelante. No obstante, las autoridades ambientales competentes podrán, como en efecto lo han hecho en algunos casos, declararlas y manejarlas como zonas de Reserva Forestal, Parques Regionales, áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales u otras figuras que prevea la legislación.

## TITULO 2 COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ

### Capítulo 1 SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

#### Artículo 41. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio urbano.

Se consideran sistemas estructurantes del territorio urbano de Sopó:

- El sistema de centros poblados urbanos y rurales
- El sistema de áreas de protección con influencia urbana
- El sistema vial y de transporte
- El sistema de áreas recreativas de uso público o espacio público efectivo
- El sistema de servicios públicos municipales
- El sistema de equipamientos colectivos
- Los programas de vivienda de interés social

#### Subcapítulo 1 EL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS

#### Artículo 42. El sistema de centros poblados urbanos y rurales

El sistema de centros poblados del municipio de Sopó está conformado así:

- Centros urbanos locales: cascos urbanos de Sopó y de la inspección de policía de Briceño
- Centros poblados rurales: Hatogrande, Mercenario, Meusa, Gratamira y Pueblo Viejo

Los centros urbanos son centros locales de servicios, con influencia sobre todo el municipio o una gran parte de él, caracterizados por una organización urbana representada en una red vial compacta, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, alta densidad de viviendas y otras edificaciones, y por la presencia de comercios y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de Sopó es

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

asiento además de la Administración Municipal, mientras que la cabecera de Briceño tiene el carácter de inspección de policía y puerto terrestre.

Los centros poblados rurales son aglomeraciones de viviendas campesinas, con alta densidad de predios de algunos cientos a miles de metros cuadrados de superficie y un proceso incipiente de organización urbana. Algunos presentan un comienzo de red de calles, como Pueblo Viejo; otros se han desarrollado sobre una carretera intermunicipal o regional, como Hatogrande, Meusa y Gratamira; y otros, en fin, sobre una vía veredal o alrededor de una escuela o hacienda, como Mercenario. Algunos de estos centros disponen de redes de acueducto y alcantarillado y otros necesitan de éstas o del mejoramiento de las existentes. La actividad comercial y de servicios está representada por algunas tiendas, la escuela, hogar comunitario, salón comunal y campo deportivo.

## **Artículo 43. Ordenamiento urbano de los centros poblados de Sopó y Briceño**

En la actualidad el área incluida dentro del perímetro del centro poblado urbano de Sopó es de 106,2 hectáreas. Para atender el crecimiento urbano poblacional durante los próximos nueve años y cumplir los requerimientos del Decreto 1504 de 1998 sobre espacio público efectivo, es necesaria un área de 145,3 hectáreas incluyendo zonas de expansión, las cuales se distribuirán de acuerdo a los usos así:

1. Zona de protección orográfica (dentro del perímetro actual)	6,90 ha
2. Espacio público efectivo perímetro actual (parques, plazas y plazoletas):	2,10 ha
3. Área del sistema vial actual:	20,39 ha
4. Área residencial actual:	51,14 ha
5. Área institucional actual:	6,30 ha
6. Área múltiple comercial-residencial actual	16,30 ha
7. Zona industrial:	0 ha
8. Zona recreativa privada actual:	0,90 ha
9. Área de expansión urbana para atender déficit de espacio público:	10,53 ha
10. Área de expansión urbana para uso institucional y servicios:	3,27 ha
11. Área de expansión urbana general	26,20 ha
12. Zona suburbana	1,42 ha

El área incluida dentro del perímetro del centro poblado urbano de Briceño es de 22,24 hectáreas. Para atender el crecimiento urbano poblacional durante los próximos nueve años y cumplir los requerimientos del Decreto 1504 de 1998 sobre espacio público efectivo, es necesaria un área de 31,19 hectáreas, incluyendo usos de expansión, las cuales se distribuirán de acuerdo a los usos así:

Área Comercial	2,86 ha
Espacio público efectivo perímetro actual (parques, plazas y plazoletas):	0,56 ha
Área del sistema vial actual:	2,09 ha
Área residencial actual:	11,91 ha
Área institucional actual:	1,41 ha
Área múltiple comercial-residencial actual:	1,73 ha
Zona industrial:	0 ha
Zona recreativa privada actual:	0 ha
Área de expansión urbana para atender déficit de espacio público:	1,65 ha

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Área de expansión urbana para uso institucional y servicios:	1,11 ha
Area de expansión urbana general	7,79 ha

Los Mapas de Ordenamiento de los centros poblados urbanos No. 2 y No. 5 muestran la distribución espacial del sistema de usos de la tierra. La Administración Municipal, a través de La Secretaría de Planeación deberá hacer cumplir el ordenamiento adoptado por medio de este Acuerdo. En los casos en que el sistema actual de usos no concuerde con el sistema adoptado, La Secretaría de Planeación adelantará las acciones necesarias y/o aplicarán las sanciones previstas en este Acuerdo y en las leyes y decretos vigentes sobre la materia, para hacerlo cumplir, de manera especial en lo relativo a la recuperación del espacio público y a la adopción de las medidas técnicas de protección de viviendas e infraestructuras en general en las zonas de riesgo definidas en el Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2.

## Artículo 44. Ordenamiento urbano de los centros poblados

El Mapa de Ordenamiento Rural No. 3 muestra la ubicación de los centros poblados rurales y su perímetro máximo. El área de desarrollo prevista para estos centros poblados será la siguiente:

Hatogrande:	0,72 hectáreas
Mercenario:	4,29 hectáreas
Meusa:	18,93 hectáreas
Gratamira:	4,97 hectáreas
Puebloviejo sector 1:	1,17 hectáreas
Puebloviejo sector 2:	0,97 hectáreas
Puebloviejo sector 3:	0,46 hectáreas
Puebloviejo sector 4:	0,16 hectáreas

## Artículo 45. Programas de desarrollo del sistema de centros poblados

### Centros urbanos

Para el logro del desarrollo urbano de los centros urbanos de Sopó y Briceño, el presente POT contempla los siguientes planes específicos:

1. Plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano (ZPH).
2. Plan vial y de transporte.
3. Plan de áreas recreativas de uso público.
4. Plan de servicios públicos.
5. Plan de equipamientos colectivos.
6. Plan de vivienda de interés social.
7. Plan de desarrollo turístico de Briceño

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Complementariamente, la Administración Municipal fomentará la construcción de urbanizaciones y vivienda en general en las zonas urbanizables no urbanizadas, en las zonas urbanizadas no edificadas y en las zonas de expansión urbana, de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente POT.

## Centros poblados rurales

La Secretaría de Planeación Municipal elaborará y el Alcalde Municipal adoptará, a más tardar el 31 de diciembre del 2000, los planes parciales para cada uno de estos centros poblados rurales, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes directrices generales:

1. El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores de los adoptados en este artículo y en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3.
2. Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados, aunque los planes parciales podrán establecer límites mayores para los centros poblados rurales cuyas características físicas y concertación con las comunidades lo determinen.
3. Todas las construcciones deberán dejar un aislamiento anterior de 3 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas en el plan parcial y de 2 metros en las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o teja ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares. En las vías peatonales el aislamiento anterior será de 1 metro como mínimo. El aislamiento posterior no será menor de 3 metros a partir del segundo piso en todos los casos. No obstante lo anterior, el plan parcial podrá establecer aislamientos menores, especialmente en los casos de lotes entre 100 y 200 metros cuadrados de superficie, cuidando en todo caso de dar un tratamiento similar a todo el frente de la manzana, en forma tal que se conserve el mismo paramento.
4. Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-8, salvo en los casos en que la topografía lo impida, como es el caso de Hatogrande y Mercenario, en los cuales se podrá contemplar sólo vías peatonales.
5. El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del POT (9 años).
6. De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población a 9 años.
7. Cada centro poblado deberá contemplar un sistema de tratamiento de sus aguas residuales, así como un sistema de recolección y disposición de residuos sólidos que cumpla los requisitos establecidos por la autoridad ambiental.
8. No se podrán expedir licencias de urbanización o construcción en el área de los centros poblados hasta tanto no se tenga expedido el plan parcial, o aprobado en los casos en que el mismo sea elaborado por iniciativa de las comunidades.

Una vez elaborados los planes parciales para cada uno de estos centros poblados, la Administración Municipal procederá a realizar en ellos los siguientes planes:

1. Plan vial básico
2. Plan de servicios públicos

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## 3. Plan de áreas recreativas de uso público

### **Subcapítulo 2**

### **EL SISTEMA DE AREAS DE PROTECCION CON INFLUENCIA URBANA**

#### **Artículo 46. Las áreas de protección urbanas y las zonas de riesgo**

Son áreas de protección del casco urbano de Sopó las siguientes:

- Zona de protección del sistema hídrico (ZPH) de la quebrada Mi Padre Jesús
- Zona de protección del sistema hídrico (ZPH) de la quebrada La Virgen
- Zona de protección del sistema hídrico (ZPH) de la quebrada Bellavista
- Zonas de protección del sistema orográfico (ZPO)

Estas zonas de protección corresponden además, a las franjas con riesgo de inundación, flujos torrenciales y otros eventos que pueden causar daño a las infraestructuras urbanas. Por tales razones, ellas están sujetas a las restricciones de uso y manejo impuestas en los Artículos 37, 88 y 89 del presente Acuerdo.

#### **Artículo 47. Zonas de protección en centros poblados rurales**

Los planes parciales para los centros poblados rurales deberán identificar y delimitar las zonas de preservación del sistema orográfico (ZPO) y de protección del sistema hídrico (ZPH). Estas zonas de protección tendrán las mismas restricciones de uso y manejo establecidas para las zonas de protección de la cabecera municipal y del centro poblado urbano de Briceño.

#### **Artículo 48. Plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección urbanas (ZPH y ZPO)**

El plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano (ZPH) consta de dos componentes:

1. Protección de las rondas de las quebradas Mi Padre Jesús, La Virgen y Bellavista en las zonas no urbanizadas ni construidas aún del perímetro urbano y de expansión urbana, mediante la exigencia a urbanizadores y/o constructores de respetar la ronda en una distancia mínima de 5 metros a lado y lado del borde del cauce y su revegetalización con especies nativas riparinas, como aliso, sauce, chusque y otras similares.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

2. Recuperación de la ronda en zonas urbanizadas en que ello sea posible, en forma tal que la quebrada pueda funcionar como canal abierto, con su respectiva franja de protección de 5 metros a lado y lado.

El plan de protección y recuperación del sistema de protección orográfica urbano (ZPO) consta de los siguientes componentes:

1. Preservación y mejoramiento de las zonas de protección orográfica existentes al interior del perímetro urbano, de acuerdo con el Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2. El mejoramiento se debe entender como la plantación de especies arbustivas y arbóreas nativas y la construcción de infraestructura mínima para la recreación pasiva o contemplativa (senderos, kioscos de descanso, miradores y similares).
2. Adquisición y mejoramiento de las nuevas áreas de protección contempladas en el Mapa de Ordenamiento Urbano de la cabecera municipal, en los mismos términos indicados en el numeral anterior. La Administración queda facultada para la compra de estos terrenos, integrando en lo posible a la empresa privada local.
3. Preservación y mejoramiento de las áreas de protección del sistema orográfico rural (ZPO) que limitan con el perímetro urbano de la cabecera municipal, dado su alto valor paisajístico, hidrológico y biológico. El mejoramiento debe entenderse en los mismos términos indicados en el numeral 1 de este artículo.
4. Defensa de las anteriores áreas de protección del sistema orográfico contra la urbanización o suburbanización.

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 urbanizaciones y obras nuevas, en los casos de incumplimiento de esta norma.

## **Subcapítulo 3**

### **EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

#### **Artículo 49. Elementos del sistema vial**

##### **Centro poblado urbano de sopó**

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

Las vías arterias serán:

1. La Transversal 6, también conocida como Variante, la cual bordea el casco urbano por su costado occidental. En su extremo norte, frente a Alpina, la vía toma una dirección noroeste y comunica con Pueblo Viejo y Briceño. En su extremo sur constituye la carretera que va a La Calera

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

2. La Calle 3 Sur, desde la Carrera 4 hasta la vía Perimetral de Occidente, definida en el numeral 6.
3. La prolongación de la Calle 2, desde la Transversal 6 hasta la vía Perimetral de Occidente, definida en el numeral 6.
4. La prolongación de la Calle 5, desde la Carrera 5 hasta la vía Perimetral de Occidente, definida en el numeral 6.
5. La Diagonal 5 Sur, desde la Transversal 6 hasta la vía Perimetral de Occidente, definida en el numeral 6.
6. Una vía de doble carril, tipo V-3, desde la vía Sopó-Briceño y hasta la Calle 3 Sur, llamada Perimetral de Occidente, que limite la zona de expansión urbana por el occidente y permita la definición de una estructura vial adecuada para el desarrollo de dicha zona. Esta vía continúa como V-7, desde la calle 3 Sur hasta la transversal 6.

Las vías locales están constituidas por la totalidad del sistema actual de calles y carreras del municipio y por las que en el futuro se construyan en la zona de expansión urbana. Las nuevas vías podrán ser de los tipos V-4 a V-8, según el tamaño de las urbanizaciones, así como por vías peatonales de tipo V-9.

Los Mapas de Ordenamiento Urbano No. 2 y No. 5 muestran el trazado preliminar de las vías arterias y locales de los cascos urbanos.

## **Centro Poblado Urbano de Briceño**

Las vías arterias de Briceño son dos:

- La carrera 5 o antigua Carretera Central del Norte (V-3)
- La calle 7 (V-5), 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 (V-4 a V-8), así como las que en el futuro se construyan en la zona de expansión urbana.

## **Artículo 50. El sistema de transporte**

El transporte intermunicipal o regional estará asegurado en el casco del centro poblado urbano de Sopó por la Transversal 6 o Variante, la Calle 3 S entre la Carrera 4 y la Perimetral de Occidente, la Calle 1 entre la Transversal 6 y la Carrera 4, las Calles 2 y 5 desde la Transversal 6 hasta la Perimetral de Occidente. En la inspección de Briceño por la Carrera 5 o antigua Carretera Central del Norte y la Calle 7. El transporte intraurbano será servido por el sistema de vías locales urbanas.

El sistema vial de Sopó será complementado por la terminal de transporte, la cual estará ubicada en la zona de expansión urbana, en el lote de terreno destinado al desarrollo del Proyecto Centro Educativo, Recreativo y Zona de Equipamiento Municipal -CERYZEM, ubicado inmediatamente al norte de la Calle 3 Sur y al occidente de la Transversal 6 o Variante, donde quedarán además, la plaza de mercado, el estadio y parque recreativo y otros servicios, tal como se indica en el Plano de Ordenamiento Urbano No. 2.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

La terminal de transporte de Briceño estará localizada en la zona de reserva ARI para usos institucionales definida en el Plano de Ordenamiento Urbano No. 2, para cuyo desarrollo el municipio deberá elaborar un plan parcial.

## **Artículo 51. Plan vial arterial y de transporte público**

El plan vial arterial y de transporte público estará constituido por los siguientes programas y/u obras principales:

1. Ampliación de la calle 3 Sur a vía tipo V-4, entre la Transversal 6 y la futura vía Perimetral de Occidente y a tipo V.7 entre la Carrera 4 y la Transversal 6.
2. Construcción de la vía Perimetral de Occidente entre la carretera Sopó-Briceño y la calle 3 Sur, como tipo v-3
3. Prolongación de la Calle 2, desde la Transversal 6 hasta la Perimetral de Occidente.
4. Prolongación de la Calle 5, desde la Carrera 5 hasta la Perimetral de Occidente
5. Construcción de la Diagonal 5 Sur, desde la Perimetral de Occidente hasta la Transversal 6, como vía tipo V-7
6. Construcción de la prolongación de la carrera 2 Este, como vía tipo V-7, entre el Santuario del Señor de la Piedra y la Calle 1, según el trazado previsto en el Mapa de Ordenamiento Urbano de Sopó No. 2. Esta vía estará destinada a facilitar el acceso de los visitantes al santuario, ya que en la actualidad sólo existe una vía de acceso y salida.
7. Prolongación de la Calle 7, desde la Carrera 4 hasta la Transversal 6
8. Construcción del peatonal de la calle 3 entre carreras 1 y 2
9. Recuperación y ampliación de andenes sobre la carrera 5 y la calle 7 de Briceño
10. Mantenimiento de la red vial existente y proyectada
11. Construcción de la terminal de transporte en el lote de reserva urbana localizado al occidente y norte de la transversal 6 y la calle 3 S respectivamente.

## **Artículo 52. Afectaciones por reserva vial y de transporte**

Las franjas y áreas requeridas para la construcción de la Perimetral de Occidente y la ampliación, prolongación o construcción de las calles 3 Sur, 2 y 5, la carrera 2 Este, Calle 7 y peatonal de la calle 3, para la construcción de la terminal de transporte en el casco urbano de Sopó y en Briceño, quedan afectadas como zonas de reserva vial e institucional, tal como han sido delimitadas en los Mapas de Ordenamiento Urbano No. 2 y No. 5 que forman parte integrante del presente Acuerdo. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## Subcapítulo 4

### EL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO

#### Artículo 53. Sistema de áreas recreativas de uso público

El sistema actual de áreas que conforman el espacio público efectivo de la cabecera de Sopó, está constituido por:

1. Parque principal, localizado entre las Calles 2 y 3 y las Carreras 2 y 3
2. Zona verde ubicada entre las Calles 1 B sur y 2 sur y entre la Carrera 5 y la Transversal 6 (Montana).
3. Franja de zona verde paralela a la Transversal 6, entre las Calles 3 Sur y 3 B (Montana).
4. Zona verde ubicada entre las Calles 1 B y 2 A y entre la Carrera 5 y la Transversal 6 (Montana).
5. Zona verde localizada entre las Carreras 3 y 3 A, a la altura de la Calle 3 B Sur (Los Andes).
6. Zona verde localizada sobre la Calle 4 Sur (Zalamea)
7. Parque localizado en la urbanización El Cerrito
8. Zonas verdes localizadas en la urbanización Los Rosales
9. Zona verde localizada en la urbanización La Quinta
10. Cancha múltiple localizada al sur de la intersección de la Calle 7 Sur, la Diagonal 9 Sur y la Transversal 6 (El Chuscal).
11. Cancha múltiple contigua al Coliseo Deportivo
12. Parque contiguo al Coliseo Deportivo
13. Cancha múltiple localizada en San Agustín
14. Area de reserva recreativa de uso público en el sector San Agustín
15. Complejo de canchas múltiples construidas en el complejo Educativo, Recreativo y Zona de Equipamiento Municipal - CERYZEM tal como se indica en el Plano de Ordenamiento Urbano No. 2.
16. Reserva para parque recreativo de uso público localizada en el complejo Educativo, Recreativo y Zona de Equipamiento Municipal - CERYZEM tal como se indica en el Plano de Ordenamiento Urbano No. 2.

El sistema de áreas que en Briceño conforman el espacio público efectivo, está constituido por:

1. Reserva de área recreativa de uso público localizada en la franja a lo largo de la autopista carretera central del norte, en el área de expansión urbana de Briceño, tal como aparece en el plano de ordenamiento correspondiente
2. Cancha múltiple en Briceño
3. Cancha múltiple en Briceño, sector Las Quintas
4. Zonas recreativas de uso público localizadas en la esquina de la diagonal 6 con carrera 6, a ambos lados de la carrera 6.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

5. Zona de espacio público desarrollada sobre los predios localizados sobre la antigua Carretera Central del Norte, entre la Calle 7 y la Diagonal 5, que en adelante se denominará Parador Turístico.

Toda urbanización deberá ceder a título gratuito las áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo y del sistema de equipamiento comunal, en los términos previstos en este mismo Acuerdo.

## **Artículo 54. Plan de áreas recreativas de uso público**

El plan de áreas recreativas de uso público está constituido por los siguientes programas y/u obras:

1. Desarrollo del Complejo Educativo, Recreativo y Zona de Equipamiento Municipal - CERYZEM.
2. Reforestación y construcción de caminos peatonales y parqueaderos en el Complejo Educativo, Recreativo y Zona de Equipamiento Municipal - CERYZEM.
3. Construcción de ciclovías en torno al Complejo Educativo, Recreativo y Zona de Equipamiento Municipal - CERYZEM.
4. Adecuación, mantenimiento y dotación de los campos deportivos existentes y proyectados en las zonas urbanas de Sopó y Briceño.
5. Desarrollo de área recreativa de uso público localizada en la parte plana del sector San Agustín.
6. Desarrollo del Parador Turístico en Briceño.
7. Desarrollo de la franja recreativa de uso público paralela a la autopista carretera central del norte, en la zona de expansión urbana de Briceño. La conformación de esta franja podrá cargarse como zona de cesión tipo A de los desarrollos comerciales, turísticos y recreacionales previstos en esta zona.

La Administración deberá velar porque las nuevas urbanizaciones hagan las cesiones establecidas en este Plan para la conformación del espacio público efectivo. En los planes parciales de los centros poblados rurales se deberán destinar y delimitar igualmente las áreas necesarias para este fin, así como en las zonas de reserva residencial e institucional de Briceño.

## **Artículo 55. Afectaciones por reserva para espacio público efectivo**

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.

### **Subcapítulo 5**

## **EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES**

### **Artículo 56. Componentes del sistema de servicios públicos municipales**

Son componentes del sistema de servicios públicos municipales los siguientes:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

1. Redes del acueducto urbano, con su sistema de tuberías de conducción, tanques de almacenamiento, plantas de potabilización, sistemas de bombeo, redes de distribución y estructuras de control. Incluye los sistemas de captación, cuando ellos se realicen dentro del perímetro urbano (pozos profundos, bocatomas y otros).
2. Redes de alcantarillado urbano, con su sistema de tuberías, cajas o pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtas, sistemas de separación de aguas lluvias y negras y plantas de tratamiento, cuando ellas se ubiquen dentro del perímetro urbano.
3. Redes de energía eléctrica y alumbrado público, con sus sistemas de líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas, subestaciones eléctricas y luminarias.
4. Redes de teléfono, con su sistema de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control.
5. Redes de aseo y recolección de residuos sólidos, plantas de reciclaje y/o procesamiento de residuos sólidos, cuando queden dentro del perímetro urbano, y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras, tales como canecas, contenedores, plantas de transferencia y similares.
6. Redes de distribución de gas domiciliario.

La Administración Municipal garantizará la prestación de estos servicios públicos, 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.

## **Artículo 57. Plan de servicios públicos municipales**

El Plan de servicios públicos municipales está constituido por los siguientes programas y/u obras:

1. Ampliación, adecuación y mantenimiento del sistema de acueducto de la cabecera municipal
2. Ampliación, adecuación y mantenimiento del sistema de suministro de agua potable de Briceño
3. Construcción de acueductos para los centros poblados rurales, donde esto se requiera.
4. Ampliación, adecuación y mantenimiento de las redes de alcantarillado de aguas negras y lluvias de Sopó y Briceño.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

5. Construcción, ampliación, adecuación y mantenimiento de los sistemas de tratamiento de vertimientos de los centros poblados donde esto se requiera..
6. Ampliación o mejoramiento, operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de Sopó, construida por la CAR, una vez la Administración la haya recibido formalmente.
7. 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.
8. Terminación y puesta en operación del proyecto regional para el manejo integral y disposición final de residuos sólidos.
9. Ampliación y mantenimiento de los sistemas de distribución de energía eléctrica de los centros poblados urbanos y rurales.
10. Ampliación de la cobertura del servicio telefónico de los centros poblados urbanos y rurales.
11. Ampliación, repotencialización y mantenimiento de las redes municipales de alumbrado público.
12. Construcción de las redes de distribución de gas domiciliario para los centros poblados urbanos y para los centros poblados rurales donde esto sea viable.

## **Artículo 58. Afectaciones por reserva para servicios públicos**

La Secretaría de Planeación Municipal, a solicitud de las empresas prestadoras de los servicios públicos establecerá las reservas de tierras para servicios públicos y las afectaciones prediales correspondientes. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

No se permitirá la construcción de viviendas, edificios o usos institucionales, comerciales o industriales, a menos de cincuenta metros (50) de distancia de una planta de tratamiento de aguas residuales existente o futura, la cual deberá ser manejada, en zonas urbanas o de expansión urbana, con franjas de aislamiento ambiental, plantadas en árboles de hoja ancha..

## **Subcapítulo 6**

### **EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

#### **Artículo 59. Componentes del sistema**

Son equipamientos colectivos de la cabecera Municipal de Sopó los siguientes:

1. Alcaldía Municipal
2. Casa de la Cultura
3. Unidad de Atención Integral
4. Hospital Divino Salvador
5. Hogar del Anciano

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

6. Colegio Pablo VI
7. Colegio Cooperativo
8. Colegio de Primaria Policarpa Salavarrieta
9. Colegio de Primaria Marco Fidel Suárez
10. Hogar Comunitario La Semillita
11. Estadio Municipal José Vicente Rodríguez
12. Coliseo Deportivo
13. Templo Parroquial Divino Salvador de Sopó y los templos de religiones diferentes que funcionen en los centros poblados urbanos y rurales, ajustados a la normativa vigente.
14. Santuario del Señor de La Piedra
15. Plaza de mercado
16. Terminal de transporte
17. Matadero municipal
18. Jardín Departamental Teresa Fernández
19. Centro Administrativo y Comercial Casa de Bolívar
20. TELECOM
21. Comando de Policía
22. Cementerio y capilla contigua

De los anteriores, la plaza de mercado, la terminal de transporte y el estadio estarán ubicados, junto con otros usos institucionales y recreativos, en el Complejo Educativo, Recreativo y zona de equipamiento - CERYZEM localizado inmediatamente al norte y occidente de la Calle 3 S y Transversal 6 respectivamente. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra la localización de cada uno de estos componentes. Los actuales sitios de la plaza de mercado y terminal de transporte se destinarán a usos múltiples.

El matadero municipal será trasladado a la zona industrial. La localización definitiva será la resultante de los estudios de detalle que sobre el particular efectúe la Administración.

Son equipamientos colectivos de la zona urbana de Briceño, los siguientes:

1. Colegio Rafael Pombo
2. Salón comunal
3. Hogar comunitario
4. Antigua sede de TELECOM, actualmente desocupada
5. Iglesia Parroquial Cristo Maestro
6. Estación del ferrocarril
7. Inspección de Policía

## **Artículo 60. Plan de equipamiento urbano**

El plan de desarrollo del equipamiento urbano para la cabecera municipal, está constituido por los siguientes programas y/u obras:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

1. Ejecución del proyecto Complejo Educativo, Recreativo y Zona de Equipamiento Municipal – CERYZEM.
2. Construcción de un establecimiento educativo para básica primaria, básica secundaria y media vocacional, en la zona de expansión.
3. Ampliación del Colegio Marco Fidel Suárez.
4. Mejoramiento del Coliseo Municipal y de su campo auxiliar
5. Mejoramiento del matadero municipal mientras se construye el nuevo matadero.
6. Construcción del nuevo matadero municipal.
7. Mantenimiento y operación de los equipamientos existentes y proyectados.

El plan de desarrollo del equipamiento de la zona urbana de Briceño, comprende los siguientes programas y/u obras:

1. Terminación del Colegio Rafael Pombo.
2. Construcción del terminal de transporte
3. Habilitación, como instalación de uso comunal, de la antigua sede de TELECOM
4. Recuperación de la estación del ferrocarril

La Secretaría de Planeación Municipal establecerá las reservas de tierras necesarias para los nuevos equipamientos públicos contemplados en este Acuerdo. En estas áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

## **Subcapítulo 7**

### **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

#### **Artículo 61. Programas de vivienda de interés social**

La Administración Municipal promoverá la construcción de vivienda para atender la demanda de los diferentes niveles sociales de la población, de manera especial para los niveles 1, 2 y 3 del SISBEN. Para el logro de este objetivo el presente Plan contempla las siguientes acciones a ejecutar por parte de la administración:

1. Promoción de la urbanización de las áreas no urbanizadas localizadas dentro del actual perímetro urbano, mediante el uso de los instrumentos que la ley contempla, en especial la formulación de planes parciales concertados con los propietarios de los predios y el diseño de las actuaciones urbanísticas correspondientes.
2. Promoción de la construcción de lotes no edificados aún, localizados en áreas ya urbanizadas, mediante instrumentos tales como la elevación de la tarifa de la tasa del impuesto predial a valores

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

que desestimulen su mantenimiento como lotes de engorde, estas tasas serán fijadas por el Concejo Municipal.

3. Los lotes delimitados en el Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 que forma parte de este plan como áreas para vivienda de interés social sólo podrán urbanizarse y/o edificarse para este fin por sus propietarios o en asocio con el municipio. El Concejo Municipal establecerá los incentivos que la ley permita para la promoción de la vivienda de interés social en estos lotes, en especial la disminución de la tarifa de la tasa del impuesto predial, subsidios para la instalación de los servicios públicos y otros.

**Parágrafo 1.** El municipio adelantará los estudios necesarios para determinar las necesidades de vivienda de interés social y delimitará las áreas nuevas destinadas a atender estas necesidades, tanto en suelo urbano como de expansión urbana

**Parágrafo 2.** La planeación y desarrollo de los programas de vivienda de interés social por parte del municipio se adelantarán de acuerdo con lo establecido en los Artículos 91 a 98 de la Ley 388 de 1997.

## Capítulo 2

### TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

#### Subcapítulo 1

#### ASPECTOS GENERALES

#### Artículo 62. Asignación de tratamientos

Entiéndase por tratamiento el conjunto de prácticas urbanísticas y ambientales adoptadas para un área urbana o para el ejercicio de un uso en un sector dado del territorio. En especial, los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general, diversas formas de regulación sectorizada.

Los tratamientos serán asignados para cada área o sector urbano por decreto del Alcalde, previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal, con arreglo a las disposiciones del presente Acuerdo. Los decretos de asignación de tratamientos deberán contener como mínimo los siguientes elementos:

1. Mención del carácter reglamentario del presente Acuerdo
2. Mención del tratamiento considerado y delimitación del sector al cual se asigna. En caso necesario, esta delimitación debe ser acompañada de un plano a escala 1:2.000 como mínimo, indicando si se trata del plano oficial del POT o de un nuevo plano que lo ajusta o complementa, sobre todo en áreas nuevas.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

3. Mención del proceso de concertación previa, si lo hubo, con indicación de los actores a los que el municipio les haya reconocido interés jurídico serio para aceptarlas como partícipes en la concertación. En caso contrario, mención de que se trata de un régimen impositivo o impuesto directamente por el gobierno municipal.
4. Definición de los términos técnicos utilizados, las cuales no deben contrariar las definiciones adoptadas en el presente Acuerdo.
5. Normas específicas para el área o sector objeto de la reglamentación.
6. Obligaciones que se deben imponer en las licencias a los propietarios, urbanizadores, constructores o responsables de la licencia.
7. Identificación de los subsectores objeto de gradaciones o de excepciones al tratamiento general adoptado para un área o sector.

## **Artículo 63. Publicidad e información de los decretos de asignación de tratamientos**

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 64. Categorías de tratamientos**

Para los fines del presente Acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores urbanos los siguientes:

1. Tratamiento de desarrollo
2. Tratamiento de actualización
3. Tratamiento de consolidación
4. Tratamiento de renovación urbana

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

5. Tratamiento de conservación
6. Tratamiento de preservación del sistema orográfico
7. Tratamiento de protección del sistema hídrico

## Subcapítulo 2.

### TRATAMIENTO DE DESARROLLO

#### Artículo 65. Definiciones

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 existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser “urbanizados” y se convierten en predios edificables.

El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Para los fines del presente Acuerdo, adóptanse las siguientes definiciones complementarias:

**Area bruta urbanizable:** Es la superficie total del predio a urbanizar

**Area neta urbanizable:** Es la superficie resultante de restar del área bruta las superficies correspondientes a las afectaciones por vías arterias y servicios públicos (canales, redes de alta tensión, plantas de tratamiento y otras que sean definidas por la Secretaría de Planeación Municipal)

**Area útil:** Es la superficie resultante de restar del área neta urbanizable la superficie correspondiente a las cesiones del plan vial local y de las áreas comunales y recreativas de uso público.

#### Artículo 66. Desarrollo por urbanización

La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

Para adelantar el proceso de urbanización se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. Todo proyecto o licencia de urbanización debe contemplar los siguientes aspectos:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

1. Modalidad de urbanización
2. Conformación del espacio público en lo relativo a:
  - Red vial arterial
  - Red vial local
  - Areas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.
  - Servicios públicos, tanto en sus redes locales como maestras.
3. Segregación del espacio privado en lo relativo a dimensiones de:
  - Supermanzanas
  - Manzanas
  - Lotes
4. Zonas de afectación por reservas viales, de servicios públicos, de zonas recreativas de uso público u otras: ubicación y magnitud.

La definición del espacio público debe ser realizada en función del uso o usos permitidos, los cuales, en consecuencia, deben ser definidos antes de iniciar el proceso de urbanización.

## **Artículo 67. Modalidades de urbanización**

Las urbanizaciones podrán adelantarse bajo dos modalidades: desarrollo normal y desarrollo progresivo.

### **1. Desarrollo normal**

La urbanización por desarrollo normal implica la dotación de obras de infraestructura y saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo para el trámite de licencias de construcción. Esta es la modalidad a utilizar normalmente en los terrenos urbanizables del municipio.

### **2. Desarrollo progresivo**

En la modalidad de desarrollo progresivo se permite la entrega de la urbanización residencial, la venta de lotes y el inicio del desarrollo por construcción, con la existencia de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, las cuales se deben ir completando gradualmente, con el desarrollo de las viviendas. Esta modalidad puede aplicarse en sectores sin desarrollar o en sectores con desarrollo incompletos ya sea legalizados o en proceso de legalización.

El desarrollo progresivo en sectores urbanizables sin desarrollar es una modalidad de excepción aplicable en programas de vivienda de interés social para familias de muy bajos ingresos. En estos

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

casos se debe presentar para aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal el programa de las obras y su tiempo de ejecución, junto con las soluciones a aplicar para suplir las deficiencias mientras se completan las obras, todo lo cual debe quedar plasmado en la licencia de urbanización. En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados la constitución de una póliza de cumplimiento, por el tiempo de duración del proyecto más un año y una póliza de estabilidad, por el tiempo de duración del proyecto más cinco años a favor del municipio y de las empresas de servicios, para amparar el cumplimiento de las obligaciones contraídas., sin perjuicio de las obligaciones contractuales con los adquirentes de lotes o sus representantes.

En todos los casos de desarrollo progresivo en áreas sin desarrollar, se deberá exigir el cumplimiento de la cesión obligatoria de terreno para espacio público, tal como se contempla en los Artículos 68 a 70, aunque se podrá diferir en el tiempo el cumplimiento de las obligaciones de dotación, equipamiento y adecuación de las mismas.

## **Artículo 68. Conformación de la red vial arterial en desarrollos por urbanización**

Para la determinación de las áreas de afectación y cesión, se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores mostrados en la figura anexa al Artículo 9 del presente Acuerdo. Las vías del sistema arterial podrán tener además una franja de control ambiental de 10 metros de ancho, conformada por áreas verdes arborizadas, la cual podrá ser utilizada en la solución de las conexiones entre las vías del plan vial arterial y las vías locales.

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

En los casos en que, además del perfil vial correspondiente a la vía según lo dispuesto en el Artículo 9, la Secretaría de Planeación Municipal exija una franja de control ambiental a lo largo de la vía, esta área podrá computarse como área de cesión para tipo A (área recreativa de uso público).

## **Artículo 69. Conformación de la red vial local en desarrollos por urbanización**

Las áreas requeridas para la conformación de la red vial local de uso público deberán ser cedidas a título gratuito por la urbanización, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:

- Malla vehicular continua
- Accesos al sistema vial arterial diseñados de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales
- Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales
- Tamaño de áreas delimitadas por vías locales no mayor de 4 hectáreas
- Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).

Por norma general se adoptan los siguientes anchos de vías, aunque la Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar anchos menores, en función de las características del desarrollo:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Vías de acceso a los barrios y urbanizaciones: Ancho mínimo de 25 m (V-4)
- Vías locales principales: 18 m (V-5)
- Vías locales secundarias: Entre 16 (V-6) y 10 m (V-8)

El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación. En caso de que las vías propuestas sean diferentes a las de la norma general, se deberá presentar una justificación con base en el uso esperado de la vía, la proyección de tráfico y las condiciones de estructura urbana de la urbanización.

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

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 o sus concesionarios, debidamente autorizados por la Secretaría de Planeación Municipal.

## **Artículo 70. Conformación del sistema de áreas recreativas de uso público en desarrollos por urbanización**

Toda urbanización deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se denominan “Cesiones tipo A” en el presente Acuerdo. Por lo menos el 50% de estas cesiones deberán localizarse en un solo globo de terreno.

### **Áreas recreativas de uso público**

Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas y plazoletas, las cuales conforman el “espacio público efectivo” de la urbanización. Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos.

De acuerdo con el Decreto 1504 de 1998, el espacio público efectivo de una parcelación o urbanización residencial, debe ser como mínimo de quince (15) metros cuadrados por habitante. El urbanizador deberá ceder en forma gratuita al municipio, debidamente delimitadas por vías vehiculares, las áreas necesarias para conformar el espacio público efectivo, teniendo en cuenta la densidad de diseño de la urbanización, la cual no será inferior en ningún caso a 5.5 habitantes por vivienda. Tales áreas deberán estar debidamente empedradas y/o arborizadas, con las infraestructuras e instalaciones para la recreación activa y con las superficies duras construidas, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

## Áreas de equipamiento comunal

El equipamiento comunal público está constituido por:

1. Instalaciones de servicios comunitarios tales como:

- Casas de Cultura
- Iglesias o centros religiosos tipo I
- Coliseos cubiertos, estadios y otros tipos de espacios deportivos cerrados o construidos
- Puestos y centros de salud
- Centros de atención al menor y al discapacitado, como guarderías y similares
- Salones comunales
- Centros de atención integral comunales
- Instalaciones de servicios de seguridad de la comunidad

2. Instalaciones de producción y mercadeo de uso comunitario, tales como:

- Centros de acopio y almacenes cooperativos
- Talleres artesanales y microempresas comunitarias

3. Instalaciones de servicios públicos

El área de cesión correspondiente al equipamiento comunal podrá variar entre 1 y 1.5 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño o un mínimo de 5.5 habitantes por vivienda.

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirentes de los lotes empradizadas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para las construcciones previstas.

## Zonas de complementación del sistema vial

Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajístico de las vías arterias y locales, especialmente con los siguientes fines:

- Sobrecanchos de andenes, separadores, calzadas o vías. En el caso de andenes, este sobrecancho no será inferior al 50% del mínimo exigido.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Ciclovías
- Estacionamientos públicos
- Alamedas o franjas ambientales

El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial podrá variar entre 0.5 y 1 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño o un mínimo de 5.5 habitantes por vivienda.

En usos comerciales e institucionales, la cesión tipo A será del 30 al 35% del área neta urbanizable, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- Areas recreativas de uso público: 15 a 17.5%
- Zona de equipamiento comunal: 3 a 3.5%
- Zona de complementación del sistema vial: 12 a 14%

En usos industriales, la cesión tipo A será del 30 al 35% del área neta urbanizable, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- Areas recreativas de uso público: 18 a 21%
- Zona de equipamiento comunal: 6 a 7%
- Zona de complementación del sistema vial: 6 a 7%

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará la norma de uso comercial e institucional.

Los decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas y/o las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor mientras más se cumplan estos criterios:

- Que entre el 80 y 100% de las áreas de cesión tipo A queden en un solo globo de terreno
- Que las cesiones tipo A se integren con otras de urbanizaciones vecinas
- Porcentaje alto de áreas de cesión tipo B
- Bajas densidades habitacionales, índices de ocupación, alturas e intensidades de uso
- Presencia de usos compatibles y condicionados

## **Localización de las áreas de cesión tipo A**

La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

- Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- Que se ubiquen sobre vías vehiculares
- Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- 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 25%.

**Parágrafo 1.** En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas de cesión tipo A y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán pagadas por el urbanizador en dinero al municipio, con el fin de que éste adquiera y conforme áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente, el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Secretaría de Planeación Municipal.

**Parágrafo 2.** El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal 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.

## **Artículo 71. Especificaciones técnicas para infraestructuras y servicios públicos en desarrollos por urbanización**

La Secretaría de Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

No se otorgará licencia de urbanización sin el concepto previo de la empresa de servicios públicos o quien haga sus veces, sobre la factibilidad de extensión de las redes maestras o troncales de acueducto y alcantarillado al área propuesta. 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.

## **Artículo 72. Segregación del espacio privado en urbanizaciones**

### **1. Aspectos generales**

El área mínima en la cual se puede plantear un desarrollo por urbanización será de cinco mil (5.000) 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 cuatro (4) hectáreas de área útil, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias especiales en que, por razones de riesgo geotécnico o hidrológico o por limitar con zonas de preservación del sistema orográfico o hídrico, no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

juicio de la Secretaría de Planeación Municipal. En desarrollos de vivienda de interés social, las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales.

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

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

Las dimensiones y forma del lote mínimo permisible, así como la relación de fondo y frente se hará en función de:

- Uso previsto del lote
- Tipo de desarrollo residencial; unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
- Volumetría permitida
- Anchos de vías

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.

## **2. Reglas para la subdivisión**

1. 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 la licencia de urbanización. La licencia de urbanización conlleva la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados.
2. 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, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.
3. En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.
4. La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificables, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos u otras causas.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

5. Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie inferior a cinco mil metros cuadrados no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización. Las áreas menores podrán ser objeto de desarrollo por construcción, por sistema de conjunto cerrado o propiedad horizontal.
6. La Tesorería Municipal, una vez la Secretaría de Planeación Municipal 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 efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones involucren subdivisión, loteo, parcelación, segregación de inmuebles o constitución de comunidad en los mismos.
7. 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.
8. Los propietarios de inmuebles que han sido subdivididos o parcelados sin licencia podrán legalizarlos demostrando ante la Secretaría de Planeación Municipal 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.
9. 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.

## **Artículo 73. Desarrollo por construcción**

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 Secretaría de Planeación Municipal. Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar los siguientes aspectos:

1. Volumetría o definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios y otros.
2. Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes.
3. Estacionamientos, tanto privados como públicos
4. Redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado.
5. Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y sismoresistencia.
6. Regímenes de propiedad horizontal, copropiedad o similares, de ser el caso.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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 74. Normas sobre volumetría en desarrollos por construcción**

### **1. Altura**

Las normas sobre altura de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano y de la zona de expansión urbana serán establecidas en los decretos de tratamiento expedidos por el Alcalde, en conjunto con el jefe de la Secretaría de Planeación Municipal, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- La norma deberá establecer la altura básica permitida para el sector, junto con las alturas de excepción inferiores o superiores y las causas o motivos que pueden dar lugar a su aprobación, si bien la Secretaría de Planeación Municipal podrán negar la altura de excepción por razones de tipo urbanístico o de conveniencia pública.
- Las alturas máximas se establecerán para cada sector en función del ancho de las vías, las características de los demás elementos del espacio público y la capacidad de las redes de servicios públicos.
- La aprobación de alturas máximas estará sujeta a la localización de la edificación y al cumplimiento de las demás normas sobre volumetría y estacionamientos. En particular, las alturas no pueden entorpecer la visual de los cerros orientales desde el área urbana central.
- Las variaciones en altura para un mismo sector deberán mantener la densidad media permitida para el mismo, mediante el manejo de las áreas mínimas de vivienda permisibles.
- En el caso de que las normas permitan edificios multifamiliares en la zona de expansión al oeste de la transversal 6, se deberá prever soluciones de continuidad que eviten el cambio brusco de altura en más de dos pisos entre el sector al este y al oeste de esta vía.

### **2. Aislamientos**

Las normas sobre aislamiento de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano y de la zona de expansión urbana serán establecidas en los decretos de asignación de

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

tratamientos expedidos por el Alcalde, en conjunto con el jefe de la Secretaría de Planeación Municipal, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios y parámetros generales:

- Los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios construidos en un mismo predio deberán garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en las edificaciones y en el sector en general. No obstante, la Secretaría de Planeación Municipal podrá determinar zonas en que, por razones de conveniencia social, no haya obligatoriedad de dejar aislamientos, aunque en tales casos se deberán reglamentar soluciones de empate.
- En cada sector se deberá determinar el tipo de edificio o construcción que debe servir de base para establecer los empates.
- Sin perjuicio de los anteriores criterios generales, se establecen los siguientes rangos entre los que deben variar los aislamientos. Antejardín es el espacio entre la fachada exterior y la línea de demarcación contra una vía u otro tipo de espacio público de uso público (retroceso en este último caso). El aislamiento posterior es el espacio entre la fachada interior y el predio limítrofe posterior.

Antejardines en estratos 3 y mayores sobre vías locales:	Mínimo 3.5 metros
Antejardines en estratos 3 y mayores sobre vías arterias:	5 a 7 metros
Antejardines en estratos 1 y 2 y VIS:	Según licencia o norma
Antejardines en zonas de actualización:	Por el de mayor dimensión
Antejardines en zonas de conservación:	Por norma original
Antejardines sobre vías peatonales:	1 a 2 metros
Aislamiento lateral en edificios multifamiliares:	Según norma o licencia
Aislamiento posterior en estratos 3 y mayores:	3 a 5 metros
Aislamiento posterior estratos 1 y 2 y VIS:	Según norma o licencia
Aislamientos en usos no residenciales:	Según norma específica

- El ancho, características y uso de los antelaciones o retrocesos dependerán de las características del sector, la altura y el uso de la edificación. En principio, todos los antelaciones deben ser áreas libres empujadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la norma específica para un sector permita su manejo como área dura. Los antelaciones o retrocesos serán obligatorios en todos los sectores con tratamiento de desarrollo, sin importar su uso, salvo en aquellos destinados a vivienda de interés social y/o vivienda popular, donde la norma o la licencia de construcción determinará su conveniencia y dimensiones.

### 3. Otras normas volumétricas

Las normas de asignación de tratamientos y/o las licencias de construcción establecerán las normas específicas para voladizos, patios, remates, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones.

### Artículo 75. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## 1. Definiciones

Como equipamiento comunal privado entiéndese 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, plazuelas, 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, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

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, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas, o donde el proyecto tenga más de 1200 metros cuadrados de superficie, en las proporciones indicadas en el Cuadro No 1.

Cuadro No 1  
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

USO	PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B
Residencial	10 a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de área neta construida vivienda
Comercial	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Industrial	5 a 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 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 tipo B 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:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción)
- Importancia de las cesiones tipo A (a mayor cesión tipo A menor cesión tipo B)
- Uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

Cuadro No 2  
DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Residencial	20-40 %	10-40 %	10-40 %
Comercial	30-40 %	10-30 %	30-40 %
Industrial	30-60 %	10-30 %	10-40 %
Institucional	30-40 %	Max. 20 %	30-50 %

### 3. 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 76. Estacionamientos en desarrollos por construcción

Los estacionamientos son de dos clases:

- Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.
- Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

#### 1. Estacionamientos privados

Todo desarrollo por construcción tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el Cuadro No 3.

Las exigencias contempladas en el Cuadro No. 3 podrán ser menores en las zonas de uso múltiple y en las zonas de vivienda de interés social y vivienda popular. Se podrá aceptar una menor dotación de

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

estacionamientos para servicio al público en zonas no residenciales, según la intensidad de uso debidamente justificada por el constructor, especialmente en aquellos negocios o establecimientos que impliquen baja utilización permanente por el público (oficinas de consultoría, hoteles y otros).

Cuadro No 3  
ESPECIFICACIONES GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO
Residencial	1 por unidad	1 por cada 3 unidades
Comercio I	1 por unidad	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de local
Comercio II	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción privada
Comercio III	1 por cada 50 m <sup>2</sup> área neta vendible	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción privada
Industria	1 por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 200 m <sup>2</sup> de construcción
Institucional I	1 cada unidad	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción privada
Institucional II	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción privada
Institucional III	1 por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción privada

Los estacionamientos de zonas residenciales podrán ubicarse en el primer piso o en el semisótano. Los de los demás usos podrán aceptarse de acuerdo con el diseño.

En los decretos de asignación de tratamientos, el Alcalde podrá ampliar en determinadas áreas la dotación exigida en el Cuadro No. 3, de acuerdo con la afluencia de tráfico generada por los usos permitidos.

## Artículo 77. Densidades habitacionales en desarrollos por construcción

Los usos permisibles en las áreas con tratamiento de desarrollo por construcción serán los establecidos en los decretos de asignación de tratamientos y/o en las licencias de construcción, según lo dispuesto en el Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 que forma parte integrante de este Acuerdo. Estas normas podrán establecer para cada sector las densidades habitacionales, en tal forma que guarden relación con las normas sobre alturas, estacionamientos y equipamiento comunal. Para el establecimiento de las densidades en zonas residenciales se calculará el “Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV)” así:

$$AMPV = AMB \times NA \times K$$

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

El área mínima básica (AMB) será fijada en los decretos de asignación de tratamientos de acuerdo con los siguientes criterios:

- En sectores urbanizables localizados al interior del perímetro urbano y en las zonas de expansión el AMB no será inferior a 25 metros cuadrados ( $m^2$ ), excepto en zonas de vivienda popular o de interés social, donde puede ser de 23  $m^2$ .
- En los sectores con tratamiento de actualización podrá ser de 25 a 40  $m^2$
- En sectores de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística dependerá de las condiciones específicas del sector, pero no podrá ser inferior a 25  $m^2$

El número de alcobas exigidas por vivienda también podrá fijarse en los decretos de asignación de tratamientos, con el objeto de aumentar el área mínima permisible por vivienda. La constante K será la siguiente, según el uso:

- En vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual = 1.0
- En vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación = 0.9
- En vivienda multifamiliar por loteo individual = 0.9
- En vivienda multifamiliar en agrupación = 0.8
- En vivienda en edificaciones de uso múltiple = 0.9

**Parágrafo:** Establécese como frente mínimo de lote, una distancia de 7.5 metros lineales.

## Subcapítulo 3

### TRATAMIENTO DE ACTUALIZACION

#### Artículo 78. Definición y delimitación

Este tratamiento es aplicable a áreas urbanizadas que han perdido su vocación inicial y deben adecuarse para permitir el desarrollo de usos más intensivos, en especial de tipo comercial y de servicios. En general la infraestructura de servicios permite un uso más intensivo, aunque la obsolescencia de las características de las edificaciones frente a las nuevas necesidades exige su adecuación y, en algunos casos su demolición y reedificación. En estas áreas las normas pueden ser diferentes de las normas originales.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán con base en los siguientes criterios:

- El sector debe presentar características urbanísticas y arquitectónicas homogéneas y estar situado en una misma categoría de uso.
- La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de actualización será la manzana, aunque podrá abarcar áreas mayores, como un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o arterias.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- En caso de que el límite sea una vía arteria o principal comercial, el tratamiento podrá aplicarse en ambos costados de la vía, sin perjuicio de las disposiciones sobre conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística.

## **Artículo 79. Ejes viales de actualización**

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 80. Desarrollo por construcción en tratamiento de actualización**

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 81. Definición**

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 urbana en el presente POT, o dentro del perímetro de los centros poblados rurales. Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de habilitación o mejoramiento urbano, en especial dotación de espacios requeridos para el uso público y el equipamiento comunal, construcción o mejoramiento de infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, control de riesgos y, en general, de obras que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Los programas de habilitación y mejoramiento urbano obedecerán a un plan parcial previamente elaborado por la Secretaría de Planeación Municipal. En estos planes se diferenciarán y delimitarán con precisión las áreas objeto de usos residenciales, comerciales, industriales, institucionales y múltiples, así como las áreas que conforman el espacio público, de manera especial las áreas recreativas de uso público y las áreas del sistema de protección orográfica e hídrico, a las cuales se aplicarán las normas generales establecidas en el presente Acuerdo para los desarrollos por urbanización y las normas especiales para los centros poblados rurales.

Los planes parciales establecerán las densidades habitacionales e intensidades de uso en función de las normas sobre alturas, cupos de estacionamiento, equipamiento comunal público y privado y demás normas atinentes contempladas para el tratamiento general de desarrollo por construcción. No obstante, podrán establecer gradaciones y regulaciones específicas sobre densidad habitacional e intensidad de usos, en función de las características particulares de cada asentamiento.

## **Artículo 82. Otras normas particulares aplicables al tratamiento de consolidación**

En la elaboración de los planes parciales y expedición de licencias se tendrán en cuenta, además, las siguientes regulaciones:

1. Los usos urbanos permitidos no deberán amenazar los elementos naturales y paisajísticos, los cuales, al contrario, deben ser integrados a la estructura urbana.
2. El espacio público efectivo no deberá ser inferior a 15 metros cuadrados por habitante, al tenor de lo dispuesto en el Decreto 1504 de 1998.

**Parágrafo.** Facúltase al Alcalde Municipal para que a más tardar el 31 de Diciembre del 2000, haya elaborado y adoptado los planes parciales de los centros poblados rurales contemplados en el Artículo 42, teniendo como base las especificaciones contenidas en el Artículo 45 y las demás que le sean concordantes del presente Acuerdo. No obstante lo anterior, las comunidades o interesados podrán elaborar el plan parcial por su cuenta, el cual deberá ser presentado para su aprobación a la Secretaría de Planeación Municipal.

## **Subcapítulo 5 TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA**

### **Artículo 83. Definición**

El tratamiento de renovación es aplicable a las zonas o sectores que presentan procesos de deterioro físico y ambiental, en los cuales es necesaria la reasignación o cambio de usos de la tierra y de las construcciones y la ejecución de programas de adecuación o reconstrucción de redes viales y de servicios públicos, dotación o mejoramiento de espacios para uso público, equipamiento comunal, demoliciones y adecuación y/o reconstrucción de edificaciones, con el fin de detener los procesos de

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

deterioro, aprovechar en mejor forma las infraestructuras viales y de servicios, densificar la vivienda o rehabilitar bienes históricos y culturales, entre otros objetivos.

Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán con base en los siguientes criterios:

- El sector debe presentar características de deterioro urbanístico, arquitectónico y ambiental en toda su extensión.
- La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de renovación será la cuadra o frente de manzana, aunque podrá abarcar áreas mayores, como una manzana, un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o arterias.
- Zonas de vivienda de baja densidad, susceptibles de programas de redesarrollo, caracterizados por reloteo o densificación de viviendas y redistribución o incremento de áreas de uso público.

## **Artículo 84. Planes de renovación urbana**

El desarrollo de programas de renovación urbana debe obedecer a un plan parcial elaborado por la Secretaría de Planeación Municipal, o por los interesados con aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal, el cual debe ser adoptado por decreto del Alcalde. En los casos en que el plan sea elaborado por la Secretaría de Planeación Municipal, el mismo debe ser concertado con los propietarios de los inmuebles de la zona objeto de renovación. Este plan debe contener, entre otros aspectos, los siguientes:

- Descripción del programa de obras públicas a ejecutar
- Descripción de las obras permitidas en los inmuebles privados
- Presupuesto de los programas de renovación, responsabilidades y cronograma de inversiones
- Formas de contratación y procedimientos para la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras que sean necesarios en el área de renovación urbana objeto del plan.
- Reglamentación de los incentivos de tipo tarifario, tributario, contractual y fiscal que se aplicarán en el área objeto de renovación, los cuales podrán incluir exenciones y pagos diferidos, para lo cual se requerirá el concepto favorable de la entidad o empresa responsable.

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

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- 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

## **Artículo 85. Ejecución y financiación de obras de renovación urbana**

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 86. Definiciones**

El tratamiento de conservación urbanística es aplicable a sectores y el de conservación arquitectónica a edificaciones que contienen elementos arquitectónicos o urbanísticos de alto valor y significado urbano, con características arquitectónicas, históricas, culturales, religiosas o artísticas que es necesario conservar.

En el casco urbano de Sopó, se define una zona de conservación urbanística, limitada por las Calles 1 y 4 y por las Carreras 1 y 4. Al interior de esta zona, se encuentran los siguientes inmuebles, que a su vez, son declarados de conservación arquitectónica por el presente Acuerdo (el número entre paréntesis, frente a la localización de cada inmueble, corresponde al número catastral):

- Iglesia y Casa Cural del Divino Salvador, con su colección de obra mueble Los Ángeles de Sopó (01-00-0006-0034-000 y 01-00-0006-0009-000)
- Caja Agraria, carrera 2 No 1- 61/65/75 y calle 2 No. 2 – 07/09/11/15 (01-00-0010-0010-000)
- Calle 2 No. 2 – 21 /33 (01-00-0010-0011-000)
- Carrera 2 No. 3 – 27, calle 3 No. 2 – 22 (01-00-0008-0001-000)
- Calle 3 No. 2 – 26 /28 (01-00-0008-0002-000)
- Calle 3 No. 2 – 36 /38 /40 /44 (01-00-0008-0003-000)
- Carrera 3 No. 2 – 03 / 07 / 09, calle 2 No. 3- 08 /10 / 14 /18 (01-00-0015-0001-000)
- Carrera 3 No. 1- 83 / 89, calle 2 No. 3 – 01 /07 /11 (01-00-0014-0017-000)
- Carrera 3 No. 2 – 13 /19 /21 (01-00-0015-0023-000)
- Carrera 3 No. 2 – 41 /45 /51 (01-00-0015-0021-000)
- Calle 3 No. 3 – 59 /61 (01-00-0015-0015-000)

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Carrera 3 No. 3 – 49 /53 /59 (01-00-0016-0020-000)
- Calle 2 No. 3 – 55 /57 (01-00-0014-0014-000)
- Calle 2 No. 3 – 71, carrera 4 No. 1 – 86 //88 (01-00-0014-0013-000)
- Calle 1 No. 3 –13 / 21, carrera 3 No. 03 s /23s (01-00-0011-0009-000)
- Calle 1 No. 1 – 98, carrera 2 No. 1 – 02 /16 (01-00-0007-0007-000)
- Carrera 2 No. 1 – 11 /17/ 19/23, calle 1 No. 2 – 02 /08/10/16 (01-00-0010-0005-000)

Fuera de la zona de conservación urbanística, pero dentro del casco urbano de la cabecera municipal, se declaran los siguientes inmuebles como de conservación arquitectónica:

- Santuario del Señor de la Piedra (00-00-0002-0089-000)
- Casa Marco Fidel Moreno. (01-00-018-0051-000)
- Casa de La Marianita, donde funciona el Gimnasio Campestre Alpina (00-00-0003-0369-000)
- Casa donde funciona el Punto de Venta de Alpina
- Altamira. (01-00-0002-0016-000)
- Casa Amelia Zapata (01-00-0018-0007-000)
- Carrera 4 No. 3B – 09 (01-00-0018-0002-000)

En el casco urbano de Briceño, tienen categoría de inmuebles de conservación arquitectónica los siguientes:

- Estación del ferrocarril Eduardo Briceño (02-00-0001-0002-000)
- Casa Villa Mercedes (02-00-0003-0002-000)

Los Mapas de Ordenamiento Urbano No. 2 y No. 5 muestran la localización de las zonas definidas como de conservación urbanística y los predios objeto de tratamiento de conservación arquitectónica.

**Parágrafo:** Recibirán el mismo tratamiento de conservación arquitectónica los siguientes inmuebles ubicados en la zona rural del municipio, declaradas como monumentos nacionales por la Resolución 007 del 30 de junio de 1975:

- 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)
- Casa de Hacienda El Castillo y su terreno perimetral, por la Hacienda Herradura (M-000139), representativa de la arquitectura del siglo XX ( )
- 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)
- Casablanca Vargas (00-00-0012-0135-000)
- La Primavera (00-00-0002-0181-000)
- Buenavista (00-00-0010-0074-000)
- Zamora (00-00-0010-0006-000)
- La Corraleja (00-00-0009-0094-000)

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- El Edén (00-00-0009-0238-000)
- Boyero (00-00-0006-0005-000)
- Boyerito (00-00-0006-0006-000)
- La Albania (00-00-0010-0003-000)
- La Armenia (00-00-0002-0161-000)
- Aposentos (00-00-0005-0591-000)
- Brujas (00-00-0008-0171-000)
- Las Mercedes (00-00-0011-0051-000)
- San Antonio (00-00-0001-0121-000)
- Ingruma – San Cristóbal (00-00-0009-0270-000 y 00-00-0009-0322-000)
- La Violeta (00-00-0007-0018-000)

**Parágrafo:** Bajo la categoría de inmueble de conservación arqueológica, se encuentra el predio Altamira (01-00-0002-0016-000)

## **Artículo 87. Condiciones de los usos en los sectores o edificios de conservación**

Las zonas 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 Secretaría de Planeación Municipal.
- 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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

**Parágrafo 1.** Autorízase al Alcalde municipal para constituir por decreto la Junta de Patrimonio Municipal, la cual estará conformada por el jefe de la Secretaría de Planeación Municipal, 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 Secretario 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.

## Subcapítulo 7

### TRATAMIENTO DE PROTECCION

#### Artículo 88. Definiciones y categorías

Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajístico exigen su preservación en su estado, su defensa y /o su recuperación natural. Comprende dos tipos de tratamientos:

- Tratamiento de preservación del sistema orográfico
- Tratamiento de protección del sistema hídrico

#### Artículo 89. Tratamiento de preservación del sistema orográfico

Se aplica a los cerros cubiertos por bosque nativo y ubicados al interior o adyacentes al perímetro urbano o a la zona de expansión urbana, en los cuales no se permiten los usos urbanos. Los únicos usos permitidos en estas zonas son la preservación o conservación en su estado de la vegetación nativa, el mejoramiento de la misma y la recreación pasiva o contemplativa.

En consecuencia, las únicas infraestructuras permitidas en estas zonas son:

- Las vías intermunicipales que, por necesidad, requieren atravesar estas zonas, las cuales deben tener un diseño paisajístico adaptado al medio boscoso y a las pendientes fuertes. Estas vías serán

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

máximo del tipo V-6 y podrán estar dotadas de una franja con destino a ciclovía, como parte integral del perfil vial.

- Senderos de tipo peatonal en piedra, construidos a lo largo de los cursos principales de agua (quebradas principales y secundarias).
- Miradores, construidos en puntos altos y destinados a la observación del paisaje.

En la cabecera municipal de Sopó existen 4 áreas de esta categoría, localizadas al noreste, este y sureste del casco urbano, como se muestra en el Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2. Los planes parciales de los centros poblados rurales determinarán las zonas con esta categoría.

## Artículo 90. Tratamiento de protección del sistema hídrico

### 1. Definiciones

Este tratamiento es aplicable a las franjas de protección de los cursos o corrientes de agua que atraviesan el casco urbano y/o los centros poblados rurales, así como de los cuerpos de agua tales como embalses, lagunas, chucuas, pantanos y similares, en los términos definidos en los Artículos 37, 46 y 47 del presente Acuerdo. Para la asignación de tratamientos se deben tener en cuenta las siguientes definiciones básicas:

- **Cauce:** está constituido 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.
- **Valle aluvial:** está constituido por el cauce y el conjunto de vegas, depresiones o bacines localizadas a lo largo de un cauce o en las riberas de un embalse, laguna, lago o chucua, las cuales son ocupadas por las aguas durante las crecidas altas o extraordinarias, constituyendo así la zona de amortiguación de crecientes donde, además, se desarrollan los procesos ecológicos ligados al curso o cuerpo de agua.
- **Ronda hidráulica:** es 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. Por consiguiente, para los fines de la planificación, la ronda hidráulica equivale al valle aluvial, aunque, por razones de comodidad, la ronda es frecuentemente definida mediante una distancia fija desde el borde del cauce, perdiendo así el significado morfológico e hidráulico, ya que la zona inundable en algunos tramos puede ir más allá y en otros más acá de la distancia que define artificialmente una ronda.
- **Zona de manejo y preservación ambiental de la ronda:** 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. Dado que la permanencia de las fuentes hídricas implica acciones que deben ir hasta el nacimiento de un curso de agua, no se utilizará este concepto.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Para los fines del presente Acuerdo, la zona de protección del sistema hídrico está constituida por las rondas hidráulicas de las quebradas La Virgen, Bellavista y Mi Padre Jesús, hasta cinco (5) metros a lado y lado del cauce, por tratarse de quebradas elementales.

## 2. Tratamiento

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. 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.

Dado que las zonas de protección de estas quebradas están parcialmente ocupadas por viviendas y otros tipos de edificios, la Administración Municipal, a través de la Secretaría de Obras Públicas, adelantará los estudios y obras necesarias para reubicar o, en caso contrario, defender estas construcciones contra los riesgos de inundaciones y flujos torrenciales.

La Secretaría de Planeación Municipal, con el concurso de la Secretaría de Obras Públicas, adelantará las acciones necesarias para recuperar las zonas invadidas de los cauces y rondas de las quebradas mencionadas en el Numeral 1 de este Artículo, en su paso al interior del perímetro urbano y de expansión urbana.

Las zonas recuperadas de la ronda por fuera del cauce deberán ser reforestadas con especies riparinas tales como sauce, aliso y chusque. Estas franjas también podrán ser objeto de construcción de caminos peatonales o senderos, con amoblamientos tales como bancos o sillones empotrados en el piso, luminarias, cajas para recolección de basuras y similares.

## Subcapítulo 8

### TRATAMIENTO GENERAL DE MANTENIMIENTO URBANO

#### Artículo 91. Definición y ámbito de aplicación

Las áreas urbanizadas y construidas en más de un 90%, que no sean objeto de tratamientos de desarrollo, actualización, consolidación, renovación urbana, conservación urbanística, preservación del sistema orográfico o protección del sistema hídrico, serán objeto del tratamiento general de mantenimiento urbano, el cual tendrá los siguientes objetivos:

- Mantenimiento y, en los casos necesarios, mejoramiento y/o renovación de la infraestructura vial urbana (pavimentación, repavimentación, arreglo de huecos, arreglo de andenes y otros)
- Mantenimiento de las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, gas)

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Mantenimiento y/o mejoramiento de las áreas recreativas de uso público, dotación (en caso de que faltare).
- Mantenimiento general de los inmuebles privados (a cargo de los propietarios)
- Control urbanístico general (licencias de construcción para predios faltantes, modificaciones internas y externas y otras)

Lo anterior sin perjuicio del desarrollo de este mismo tipo de acciones en las áreas sujetas a otros tipos de tratamiento.

## **Capítulo 3 ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS**

### **Subcapítulo 1 CATEGORÍAS DE USOS**

#### **Artículo 92. Categorías de usos**

Para los fines de la asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes cuatro categorías de usos:

*Uso principal*, esto es, aquel cuya explotación ofrece las mayores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social, urbanístico y/o político, en un área y momento dados.

*Usos compatibles*, o sea aquellos que no se oponen al uso principal y que concuerdan eficientemente con la potencialidad, la productividad urbana y la seguridad ecológica de los suelos y sus recursos naturales conexos, determinados y reglamentados en el presente Acuerdo.

*Usos condicionados*, o sea aquellos que, por ofrecer algún grado de 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.

*Usos incompatibles*, o sea aquellos que no concuerdan con el uso principal de un área y con las características ecológicas y/o urbanísticas del suelo y con los propósitos de la conservación ambiental, o que entrañan graves riesgos para la integridad ecológica o urbanística del área o para la salud y bienestar de las personas o comunidades, por lo cual no pueden ser practicados ni autorizados por el municipio y por las autoridades ambientales.

### **Subcapítulo 2 ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS**

#### **Artículo 93. Areas recreativas**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## 1. **Áreas recreativas de uso público (ARP)**

- Uso principal: recreación activa de dominio y/o utilidad pública
- Usos compatibles: conservación de bienes públicos especiales (ACE), preservación del sistema orográfico (APO) y protección del sistema hídrico (APH)
- Usos condicionados: sistema vial (ASV), servicios públicos (ASP), recreación privada (APR), conservación de bienes privados especiales (ACP), institucionales de cobertura local (AI1).
- Usos incompatibles: residenciales de todo tipo, comerciales, industriales, institucionales de clase 2 y 3, uso múltiple.
- Tratamiento: el que le corresponda según su localización (desarrollo en áreas de desarrollo y consolidación, mejoramiento y/o remodelación en áreas de actualización y renovación, mantenimiento y/o mejoramiento en áreas de tratamiento general de mantenimiento urbano)

## 2. **Áreas privadas recreativas (APR)**

- Uso principal: recreación activa de dominio privado
- Usos compatibles: recreativo de uso público (ARP), conservación de bienes privados especiales (ACP)
- Usos condicionados: sistema vial (ASV), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos especiales (ACE), comercio local ligado a la actividad recreativa (AC1), institucionales de cobertura local (AI1).
- Usos incompatibles: residenciales de todo tipo, comerciales de clase 2 y 3 o de clase 1 no relacionados con la actividad recreativa, industriales, institucionales de clase 2 y 3, uso múltiple.
- Tratamiento: el que le corresponda según su localización (desarrollo en áreas de desarrollo y consolidación, mejoramiento y/o remodelación en áreas de actualización y renovación, mantenimiento y/o mejoramiento en áreas de tratamiento general de mantenimiento urbano)

## **Artículo 94. Áreas de conservación de bienes especiales**

### 1. **Áreas de conservación de bienes públicos especiales (ACE)**

- Uso principal: conservación de sitios, inmuebles, monumentos u otros elementos de especial valor urbanístico, arquitectónico, histórico, paisajístico o artístico
- Usos compatibles: recreativo de uso público (ARP)
- Usos condicionados: todos los demás salvo la industria de todo tipo
- Usos incompatibles: industria de todo tipo
- Tratamiento: conservación urbanística y arquitectónica

### 2. **Áreas de conservación de bienes privados especiales (ACP)**

- Uso principal: conservación de sitios, inmuebles, monumentos u otros elementos de especial valor urbanístico, arquitectónico, histórico, paisajístico o artístico de dominio privado e interés público.
- Usos compatibles: recreativo de uso público (ARP), conservación de bienes públicos especiales (ACE), recreativo privado (APR)
- Usos condicionados: todos los demás, salvo la industria de todo tipo
- Usos incompatibles: industria de todo tipo

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Tratamiento: conservación urbanística y arquitectónica

## **Artículo 95. Areas residenciales**

### **1. Areas de vivienda unifamiliar, bifamiliar y en conjuntos (ARU, ARB y ARC)**

- Uso principal: vivienda unifamiliar, bifamiliar y en conjuntos
- Usos compatibles: sistema vial (ASV), comercial de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1), institucional de cobertura local (AI1)
- Usos condicionados: recreativos de uso público y privado (ARP y APR), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP), residencial multifamiliar (ARM).
- Usos incompatibles: comercial de clases 2 y 3 (AC2 y AC3), industrial de clases 2 y 3 (AF2 y AF3), institucionales de clases 2 y 3 (AI2 y AI3), múltiple (AUM).
- Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción, consolidación y renovación urbana, según la localización del área. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra los sectores residenciales bajo los diferentes tipos de tratamiento.

### **2. Areas de vivienda multifamiliar (ARM)**

- Uso principal: vivienda en edificios multifamiliares
- Usos compatibles: sistema vial (ASV), comercios de cobertura local y municipal (AC1 y AC2), industria artesanal (AFA1) e institucional de cobertura local (AI1)
- Usos condicionados: recreativos de uso público y privado (ARP y APR), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP), vivienda unifamiliar, bifamiliar y de conjuntos (ARU, ARB y ARC).
- Usos incompatibles: comercial de cobertura regional (AR3), industrial de clase 2 y 3, institucional de clase 2 y 3, uso múltiple.
- Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción, actualización, consolidación y renovación urbana, según la localización del área. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra los sectores residenciales bajo los diferentes tipos de tratamiento.

## **Artículo 96. Areas comerciales**

### **1. Areas de comercio de cobertura local (AC1)**

- Uso principal: venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad residente en un sector urbano, generalmente de unas pocas manzanas.
- Usos compatibles: sistema vial (ASV), residenciales de todo tipo, industria artesanal (AF1) e institucional local (AI1), múltiple (AUM)
- Usos condicionados: recreativos de uso público y privado (ARP y APR), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP).
- Usos incompatibles: comercial de clases 2 y 3 (AC2 y AC3), industrial de clases 2 y 3 (AF2 y AF3), institucionales de clases 2 y 3 (AI2 y AI3).

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción, consolidación y renovación urbana, según la localización del área. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra los sectores comerciales bajo los diferentes tipos de tratamiento.

## **2. Areas de comercio de cobertura municipal (AC2)**

- Uso principal: venta de bienes y servicios especializados requeridos por la comunidad de toda la zona urbana y/o de todo el municipio.
- Usos compatibles: sistema vial (ASV), comercial de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1, institucional local (AI1).
- Usos condicionados: recreativos de uso público y privado (ARP y APR), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP), industrial de clase 2, institucional de clase 2.
- Usos incompatibles: residenciales de todo tipo, comercial de clase 3, industria pesada contaminante o de clase 3, institucional de clase 3 y uso múltiple (AUM).
- Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción, actualización, consolidación y renovación urbana, según la localización del área. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra los sectores comerciales bajo los diferentes tipos de tratamiento.

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

- Uso principal: venta de bienes y servicios especializados requeridos por la comunidad de varios municipios o de una región.
- Usos compatibles: sistema vial (ASV), comercial de cobertura local (AC1), comercios de cobertura municipal (AC2), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).
- Usos condicionados: recreativos de uso público y privado (ARP y APR), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP), industrial de clase 2, institucional de clase 2.
- Usos incompatibles: residenciales de todo tipo, industria pesada contaminante o de clase 3, institucional de clase 3 y uso múltiple (AUM).
- Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción, actualización, consolidación y renovación urbana, según la localización del área. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra los sectores comerciales bajo los diferentes tipos de tratamiento.

## **Artículo 97. Areas industriales**

### **1. Areas de industria artesanal (AF1)**

- Uso principal: manufactura artesanal de productos o bienes, generalmente manual o con equipos caseros.
- Usos compatibles: sistema vial (ASV), residenciales unifamiliares y bifamiliares (ARU, ARB), comercios de cobertura local (AC1), institucionales de cobertura local (AI1) y uso múltiple (AUM).
- Usos condicionados: recreativos de uso público y privado (ARP y APR), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP), residenciales multifamiliar y de conjuntos (ARM y ARC).

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Usos incompatibles: comercial de clases 2 y 3 (AC2 y AC3), industriales de clases 2 y 3 (AF2 y AF3), institucionales de clases 2 y 3 (AI2 y AI3)
  - Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción, actualización, consolidación y renovación urbana, según la localización del área. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra los sectores industriales bajo los diferentes tipos de tratamiento
- 2. Areas de industria liviana o mediana poco contaminante o de clase 2 (AF2)**
- Uso principal: manufactura de bienes finales o intermedios de tamaño mediano y bajo impacto ambiental y urbanístico
  - Usos compatibles: sistema vial (ASV), comercial de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1)
  - Usos condicionados: recreativos de uso público y privado (ARP y APR), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP), comercios de clase 2 e institucional de clase 2.
  - Usos incompatibles: residenciales de todo tipo, comercios de clase 3, industria pesada contaminante o de clase 3, institucional de clase 3 y uso múltiple.
  - Tratamientos: desarrollo por urbanización o construcción, actualización, consolidación y renovación urbana, según la localización del área. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra los sectores industriales bajo los diferentes tipos de tratamiento.

## Artículo 98. Areas institucionales

### 1. Areas institucionales de cobertura local (AI1)

- Uso principal: prestación de servicios institucionales o cívicos requeridos por la comunidad residente en un sector urbano, generalmente de unas pocas manzanas.
- Usos compatibles: sistema vial (ASV), residenciales de todo tipo, comercio de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1) y múltiple (AUM)
- Usos condicionados: recreativos de uso público y privado (ARP y APR), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP).
- Usos incompatibles: comercial de clases 2 y 3 (AC2 y AC3), industrial de clases 2 y 3 (AF2 y AF3), institucionales de clases 2 y 3 (AI2 y AI3).
- Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción, actualización, consolidación y renovación urbana, según la localización del área. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra los sectores institucionales bajo los diferentes tipos de tratamiento.

### 2. Areas institucionales de cobertura municipal o de clase 2 (AI2)

- Uso principal: prestación de servicios institucionales o cívicos requeridos por la comunidad de todo el municipio.
- Usos compatibles: sistema vial (ASV), comercios de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1), institucional de cobertura local (AI1)

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Usos condicionados: recreativos de uso público y privado (ARP y APR), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP), residenciales de todo tipo, comercios de clase 2 (AC2).
- Usos incompatibles: comercios de clase 3 (AC3), industrial de clases 2 y 3 (AF2 y AF3), institucional de clase 3 (AI3) y uso múltiple (AUM)
- Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción, actualización, consolidación y renovación urbana, según la localización del área. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra los sectores institucionales bajo los diferentes tipos de tratamiento.

### 3. Areas institucionales de cobertura regional o de clase 3 (AI3)

- Uso principal: prestación de servicios institucionales o cívicos requeridos por la comunidad de varios municipios o de una región.
- Usos compatibles: sistema vial (ASV), comercios de cobertura local (AC1), industria artesanal (AF1), institucional de cobertura local y municipal (AI1 y AI2)
- Usos condicionados: recreativos de uso público y privado (ARP y APR), servicios públicos (ASP), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP), residenciales de todo tipo, comercios de clase 2 (AC2).
- Usos incompatibles: comercios de clase 3 (AC3), industrial de clases 2 y 3 (AF2 y AF3) y uso múltiple (AUM)
- Tratamiento: desarrollo por urbanización o construcción, actualización y renovación urbana, según la localización del área. El Mapa de Ordenamiento Urbano No. 2 muestra los sectores institucionales bajo los diferentes tipos de tratamiento.

### Artículo 99. Areas de uso múltiple (AUM)

Uso principal: combinación de uso comercial y residencial

Usos compatibles: sistema vial (ASV), recreativos de uso público y privado (ARP y APR), conservación de bienes públicos o privados especiales (ACE y ACP), residenciales de todo tipo, comercios de clase 1 y 2 (AC1 y AC2), industrias de clase 1 y 2 (AF1 y AF2), institucional de cobertura local y municipal (AI1 y AI2).

Usos condicionados: servicios públicos (ASP)

Usos incompatibles: comercios de clase 3 (AC3), industria pesada contaminante (AF3) e institucional de clase 3 (AI3).

## Capítulo 4

### INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACION

#### Subcapítulo 1

#### PLANES PARCIALES

#### Artículo 100. Planes parciales

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Los planes parciales y las actuaciones urbanísticas son los instrumentos de planificación a través de los cuales se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial.

Los planes parciales son instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. También será objeto de planes parciales el desarrollo de los centros poblados rurales del municipio, de áreas rurales con alta densidad predial y fuerte tendencia a la urbanización desordenada y del área industrial rural municipal.

Los planes parciales que se elaboren en seguimiento del presente Acuerdo serán de obligatorio cumplimiento por las autoridades y empresas de servicios y por los particulares y su vigencia será la que se determine en cada caso.

## **Artículo 101. Directrices para la elaboración de los planes parciales**

### **a) Contenido**

De acuerdo con el Decreto 1507 de 1998, los planes parciales deberán enmarcarse y ser enteramente compatibles con el contenido estructural del presente Plan de Ordenamiento Territorial y tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- Objetivos y directrices de la intervención urbanística
- Políticas y estrategias territoriales para llevar a cabo la intervención
- Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a: espacio público vial, redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos de interés público o social, áreas recreativas de uso público y áreas de protección.
- Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, determinando: asignación de usos principales, compatibles, condicionados e incompatibles; tipología de edificaciones, ocupación máxima y área construible en los predios; volumetrías de las edificaciones, área edificables total, capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
- Estrategia de gestión, la cual deberá incluir los sistemas de gestión, las estrategias financiera e institucional, los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.
- Descripción general, a nivel de perfil, de los programas y proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística, con la cuantificación de áreas y costos aproximados.
- 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.
- Simulación urbanística-financiera, la cual consiste en la modelación y balance de los escenarios de ocupación del espacio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

un lado, y de los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir así el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a emplear que permitan dar viabilidad al plan parcial.

- Proyecto (s) de delimitación de las unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en caso necesario.
- Normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación o para el área objeto del plan, en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

## **b) 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 desarrollo por urbanización
- Planes parciales de actualización
- Planes parciales de consolidación o mejoramiento integral, incluidos los de los centros poblados rurales.
- Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo
- Planes parciales de expansión urbana (incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano)
- Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del Plan de Ordenamiento Territorial en determinadas áreas del suelo urbano o de expansión urbana
- Planes parciales para mejoramiento del espacio público
- Planes parciales para desarrollo de áreas industriales, comerciales y de servicios, urbanas y rurales.

La delimitación de las áreas contempladas en 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. La homogeneidad morfológica se definirá con base en criterios tales como: la edad del desarrollo urbano, las características y unidad de la trama urbana, la homogeneidad del uso del suelo y sus procesos de transformación y las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

## **c) Procedimientos para la formulación y adopción de planes parciales**

Los planes parciales deberán ser elaborados por la Secretaría de Planeación Municipal, por una empresa o entidad pública interesada o por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo.

La adopción de un plan parcial debe cumplir las siguientes cinco etapas:

- Etapa preliminar, o proceso de análisis previo de las condiciones para su elaboración y ejecución ulterior, el cual debe conducir a determinar la factibilidad y sostenibilidad de elaborar y llevar a cabo el plan.
- Etapa de diagnóstico, o evaluación analítica de los siguientes aspectos, entre otros:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Políticas y estrategias de ordenamiento aplicables
- Sistemas estructurantes urbanos que influyen en el área objeto del plan
- Condiciones ambientales
- Condiciones sociodemográficas y sus tendencias
- Infraestructura
- Usos del suelo, forma de ocupación y tenencia y características del espacio público
- Actividades económicas y sus tendencias
- Estrategia integral de desarrollo espacial del área y análisis de los instrumentos para su aplicación
- Etapa de formulación, o elaboración del plan, el cual deberá contener los elementos descritos en el literal a del presente artículo y tener la siguiente estructura:

*Documento técnico*, con la siguiente información:

- Diagnóstico: justificación, pertinencia y procedencia del plan parcial, resultados del diagnóstico, estrategias territoriales aplicables
- Objetivos y criterios del plan propuesto
- Presentación y descripción de la solución adoptada: estrategia territorial, sistema de espacio público, forma de ocupación al interior del área del plan, manzanas y usos del suelo, junto con un análisis de las alternativas consideradas.
- Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos, los instrumentos a aplicar y las estrategias financiera e institucional
- Cuantificación de las características físicas de la intervención y de sus costos

*Proyectos de decreto*:

- Proyecto de decreto de plan parcial, con sus normas urbanísticas
- Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias
- Proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, si fuese necesario

La cartografía se presentará a escala 1:2.000 a 1:4.000 para los temas del diagnóstico y formulación

- Etapa de aprobación, la cual se cumplirá en los siguientes pasos sucesivos:
  - Presentación del proyecto ante la Secretaría de Planeación Municipal
  - Evaluación del proyecto por la Secretaría de Planeación Municipal y rendición del concepto correspondiente sobre la viabilidad del plan
  - Presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento para su concepto y recomendaciones pertinentes, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles. Paralelamente se informará al público sobre el plan, mediante convocatoria a los propietarios y vecinos, para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Presentación para concepto ante la autoridad ambiental, en caso necesario, la cual tendrá ocho días de plazo para aprobarlo o improbarlo
- Expedición del decreto por medio del cual se adopta el plan.
- Etapa de implementación y seguimiento, la cual comprende las acciones necesarias para la ejecución del plan, en especial:
  - Decisiones administrativas necesarias para lograr la participación de las diversas entidades, empresas y particulares interesados
  - Adecuación financiera para la financiación y ejecución de la intervención propuesta
  - Promoción y divulgación al nivel de la ciudadanía y posibles clientes de los bienes o servicios de la actuación
  - Institucionalización o generación de las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia entre las entidades y personas participantes en la ejecución del plan
  - Legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística contempladas en el plan

## **Artículo 102. Planes parciales prioritarios**

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

1. Planes parciales de consolidación de los centros poblados rurales de Hato Grande, Mercenario, Meusa, Gratamira y Pueblo Viejo. Estos planes deben buscar la creación de la estructura de espacio público y las condiciones para la consolidación y el mejoramiento integral de estos asentamientos.
2. Plan parcial de actualización del área urbana de Briceño, con el fin de crear las condiciones para el desarrollo turístico de este centro urbano, mediante la recuperación del espacio público vial, en especial a lo largo de la antigua carretera central del norte, y el desarrollo comercial e institucional del sector sur del casco urbano, entre la nueva autopista y la antigua carretera central del norte.
3. Plan parcial del centro poblado urbano de Briceño
4. Plan parcial de la zona de expansión
5. Plan parcial de la zona recreativa localizada en el sector San Agustín del centro poblado urbano de Sopó.

**Parágrafo:** La Administración Municipal elaborará en plan de manejo especial para la zona definida como suburbana en el presente Acuerdo, de manera tal que se alcancen en los objetivos que persiguen los planes parciales en general.

Los anteriores planes parciales deben ser elaborados por la Administración Municipal, bien sea directamente, mediante contratos de consultoría o mediante convenios con entidades de carácter privado, público o mixto.

Los particulares interesados en desarrollar áreas no urbanizadas ubicadas dentro del perímetro urbano o de expansión urbana, deberán presentar previamente el correspondiente plan parcial para su adopción

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

por parte de la administración. No se podrán otorgar licencias de urbanización sin la existencia del plan parcial debidamente aprobado por la administración en los términos establecidos en este Acuerdo.

## **Subcapítulo 2**

### **ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 103. Actuaciones urbanísticas y unidades de actuación urbanística**

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 104. Directrices generales para las actuaciones urbanísticas**

##### **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

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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)

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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 105. Ejecución de las unidades de actuación urbanística**

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

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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 106. Ejecución mediante reajuste de tierras**

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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- 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 107. Ejecución mediante cooperación entre partícipes**

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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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 108. Áreas objeto de unidades de actuación urbanística**

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.

### **Subcapítulo 3**

## **DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

### **Artículo 109. Establecimiento de prioridades de urbanización y construcción**

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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

**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.

**Prorrogas:** 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.

## **Artículo 110. Proceso de enajenación forzosa**

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 adquirente 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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## Artículo 111. Enajenación voluntaria y expropiación judicial

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, modificatorio 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 112. Definición y hechos generadores

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 113. Método de estimación del efecto plusvalía

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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- 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

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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 114. Monto de la participación y procedimiento de liquidación**

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

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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 los 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.

## **Artículo 115. Exigibilidad y cobro de la participación**

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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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 116. Pago de la participación**

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 117. Destinación de los recursos de la participación en plusvalía**

Los dineros recaudados por concepto de la plusvalía serán destinados por el municipio a los siguientes fines y prioridades:

1. Compra de terrenos o inmuebles para vivienda de interés social y/o para áreas recreativas de uso público.
2. Compra de terrenos para usos institucionales
3. Compra de terrenos de afectación del sistema vial arterial
4. Ejecución de obras de infraestructura vial y desarrollo de áreas recreativas de uso público
5. Las demás indicadas en el Artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

## **Artículo 118. Zonas objeto de participación en la plusvalía en la zona urbana de Sopó**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997, las zonas objeto de la participación en la plusvalía en la zona urbana de Sopó serán las siguientes:

- Zona de expansión urbana, delimitada tal como aparece en los Mapas de Ordenamiento Urbano No. 2 y No. 5
- Zona de uso múltiple generadas a partir del presente acuerdo.

## **Subcapítulo 5**

### **COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION**

#### **Artículo 119. Definición**

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.

#### **Artículo 120. Metodología para la determinación del monto de la compensación**

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

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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 121. Forma de pago**

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 122. Derechos transferibles de construcción y desarrollo**

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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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.

## **Subcapítulo 6**

### **LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 123. Licencias urbanísticas**

Para adelantar obras de urbanismo y construcción se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación Municipal del municipio.

- Son licencias de urbanismo las autorizaciones para ejecutar desarrollos por urbanización en suelos urbanos y de expansión urbana y de parcelación en suelos rurales, incluyendo loteos y subdivisiones de todo tipo.
- Son licencias de construcción las autorizaciones para construir, ampliar, modificar o demoler edificaciones en todo el territorio municipal, incluyendo la ocupación del espacio público para cualquier clase de amoblamiento.

Las licencias de urbanismo y construcción se otorgarán con sujeción a lo establecido en el presente Plan de Ordenamiento y los planes parciales y otras normas que lo desarrollen, y podrán prorrogarse y/o modificarse.

**Parágrafo 1.** Podrán ser titulares de las licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. No obstante, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos, aún cuando sean enajenados.

#### **Artículo 124. Requisitos para la presentación de la solicitud de licencia**

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

1. Copia del certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, con una fecha de expedición no mayor a tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Certificado de existencia o representación legal, en caso de que el solicitante sea persona jurídica.
3. Copia del recibo de pago del impuesto predial del último ejercicio fiscal del inmueble o inmuebles objeto de la licencia. En los casos de licencias de construcción en suelo urbano debe figurar en el recibo la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación catastral del predio o predios objeto de la solicitud.
5. Relación de direcciones de los predios colindantes al predio o predios objeto de la solicitud y, en lo posible, nombres de los titulares de derechos reales, poseedores o tenedores de los inmuebles.
6. Constancia de pago de la participación en la plusvalía, en caso de que el inmueble o inmuebles de la solicitud estén afectados por este gravamen.
7. Manifestación de si el proyecto sometido a consideración está destinado a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en la licencia.

**Parágrafo 1.** Cuando se trate de licencias de urbanismo, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 anteriores, deberá adjuntarse:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico, debidamente firmadas por el arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos. En copia dura y medio magnético.
2. Certificación expedida por la empresa de servicios públicos municipales correspondiente sobre la disponibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y energía, dentro del término de vigencia de la licencia. En el caso de parcelaciones o urbanizaciones rurales se deberá presentar la concesión de aguas de la CAR para el uso específico solicitado, o el certificado de la Empresa de Servicios Públicos respectiva.

**Parágrafo 2.** Cuando se trate de licencias de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del presente artículo, deberá adjuntarse:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará legalmente responsable de la veracidad de la información contenida en ellos. En copia dura y medio magnético.
2. Tres (3) juegos de las memorias de los cálculos y diseños estructurales, de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcciones sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el Capítulo A del Título A del Decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños e información contenida en ellos.

La Secretaría de Planeación Municipal del municipio tendrán la obligación de revisar los diseños y constatar el cumplimiento de las normas de construcción sismorresistente vigentes. En el evento en que el proyecto prevea la utilización de materiales estructurales y métodos de diseño y construcción

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistente, deberá cumplirse con lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997.

Los profesionales encargados de revisar los planos, diseños y memorias serán los indicados en el Artículo 15 del Decreto 1052 de 1998. El régimen de transición de normas de construcción sismorresistente será el indicado en el Artículo 16 de este mismo Decreto.

**Parágrafo 3.** Cuando se trate de licencias de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble bajo tratamiento de conservación arquitectónica, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente Artículo, deberá adjuntarse el concepto favorable de remodelación, restauración o demolición de la Junta de Patrimonio Municipal, la cual tendrá un plazo de treinta (30) días calendario para expedir el concepto, a partir de la fecha de la solicitud de licencia.

**Parágrafo 4.** Cuando se trate de licencias de ampliación, adecuación, cerramiento, reparación y demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, se deberá adjuntar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, copia autorizada de la Asamblea General de Copropietarios en que conste la aprobación de las obras mencionadas, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

**Parágrafo 5.** En los casos de licencias de parcelación o urbanización campestre y construcción de viviendas o edificaciones en zonas rurales, suburbanas y de protección, se deberá presentar plano topográfico del desarrollo propuesto con curvas de nivel y coordenadas planas referidas al sistema del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en el cual se deberá mostrar la distribución y/o delimitación de todos los componentes del desarrollo. En copia dura y medio magnético.

## **Artículo 125. Comunicación de la solicitud de licencia**

Una vez recibida la solicitud de licencia en debida forma, la Secretaría de Planeación Municipal, comunicará el objetivo de la solicitud y el nombre del solicitante a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz. Si la citación no fuere posible, por resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la Gaceta Municipal o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

## **Artículo 126. Trámite y contenido de la licencia**

La Secretaría de Planeación Municipal tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de radicación de la solicitud. Vencido este plazo sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto mediante la aplicación del silencio administrativo. El plazo podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. En todo caso, la invocación del silencio administrativo estará sujeta al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que firmen los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas de los funcionarios responsables por la expedición de licencias en contravención de las normas correspondientes.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la Secretaría de Planeación Municipal la obligación de suministrar información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, rendir conceptos sobre normas urbanísticas aplicables, dar el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y a los reglamentos de propiedad horizontal o copropiedad, citar a los vecinos y hacer las gestiones ante las autoridades competentes para asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones, de acuerdo con la información catastral correspondiente.

La licencia contendrá:

1. Vigencia
2. Características básicas del proyecto
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable
4. Indicación de la obligación de ejecutar las obras en tal forma que se garantice la salubridad de las personas y la estabilidad y protección de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de mostrarlos ante la autoridad competente.
6. Relación de objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron las decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

Además, la Secretaría de Planeación Municipal advertirá al titular lo siguiente:

1. Obligación de someterse a supervisión técnica en los términos señalados por las normas de construcción sismorresistente, en caso de que el área de construcción sea de más de 3.000 metros cuadrados.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

2. Obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistente vigentes, cuando el área de construcción sea inferior a 3.000 metros cuadrados.
3. Obligación de instalar equipos, sistemas e implementos sanitarios de bajo consumo de agua, según lo establecido en la Ley 373 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

## **Artículo 127. Notificación de la licencia**

Los actos administrativos que resuelvan sobre solicitudes de licencia serán notificados personalmente al titular de la licencia y a los vecinos por quien haya expedido el acto o por quien éste delegue. En el evento en que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o a la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

## **Artículo 128. Recursos**

Contra los actos que resuelvan solicitudes de licencia procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

## **Artículo 129. Cumplimiento, responsabilidad civil y vigencia**

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, durante el término de la vigencia, y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

La licencia tendrá una duración máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, o más si los cambios en la legislación lo permiten, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Cuando un proyecto requiera, además de las licencias municipales, la licencia ambiental, los términos para vigencia de la licencia de construcción o desarrollo de predios comenzarán a contar desde la fecha en la cual se obtenga la licencia ambiental.

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar nueva licencia, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

El interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma que le otorgó la licencia vencida siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que no haya transcurrido más de un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la fecha de la nueva solicitud.
- Que las obras se encuentren adelantadas en un treinta (30%) por ciento como mínimo en caso de licencias de urbanismo, o en un cincuenta (50%) por ciento en caso de licencias de construcción, según certificación del urbanizador o constructor responsable ante la autoridad competente para la aprobación de la licencia, certificación que se entenderá bajo la gravedad de juramento junto con la presentación de la solicitud.

Si las condiciones anteriores no se han cumplido por demora en la obtención de la licencia ambiental, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma que le otorgó la licencia vencida y además se tendrán en cuenta los valores pagados por derechos de delineación y compensaciones urbanísticas, que no podrán ser cobrados nuevamente.

En los casos de urbanizaciones progresivas o por etapas, el proyecto urbanístico general se deberá elaborar para la totalidad del predio o predios objeto de la urbanización, incluyendo el planteamiento urbanístico de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, con las normas sobre volumetría y demás requeridas por el presente Plan de Ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen. La ejecución de estos tipos de proyectos urbanísticos podrá autorizarse por etapas por la autoridad competente, para lo cual deberán reflejar el desarrollo progresivo. En estos casos, si la licencia se expide para varias etapas en una sola resolución, el plazo de 24 meses de vigencia se aplicará en forma acumulativa, otorgando este mismo término para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesiones obligatorias. El costo de la licencia corresponderá en este caso a la etapa para la que se solicita la licencia. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas.

## **Artículo 130. Identificación de las obras**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

El titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla como mínimo de dos (2) metros por un metro (1) en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo correspondiente, en la cual se deberá indicar cuando menos la clase de licencia, el número de identificación de la licencia, la entidad que la expidió, la dirección del inmueble, la vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la misma y el tipo de obra que se está adelantado, indicando uso, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos, según el caso. En caso de construcciones menores, la valla podrá ser de cincuenta por setenta centímetros (50 x 70 cm).

La valla se instalará a más tardar en los cinco (5) días siguientes a la notificación de la licencia y, en todo caso, antes de la iniciación de la obra o de sus construcciones complementarias, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

## **Artículo 131. Información sobre licencias**

La Secretaría de Planeación Municipal deberán informar al DANE dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes sobre las licencias que hayan autorizado en el mes inmediatamente anterior, en los formatos que al efecto expida el DANE. También deberán informar trimestralmente al Ministerio de Desarrollo Económico, a más tardar los días 30 de enero, abril, julio y octubre, sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el trimestre inmediatamente anterior, en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

## **Artículo 132. Reconocimiento de construcciones**

Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones ejecutadas antes del 9 de agosto de 1996, que en la época de su construcción hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciere sus veces y no la hubieren obtenido, podrán ser reconocidas por la Secretaría de Planeación del municipio, siempre y cuando dichas construcciones se ajusten o adecuen a la norma urbanística vigente en el momento del reconocimiento.

Para el trámite del reconocimiento se seguirá el mismo procedimiento indicado para la obtención de una licencia, con los requisitos adicionales contemplados en los artículos 32 a 35 del Decreto 1052 de 1998.

## **Artículo 133. Sanciones urbanísticas**

Corresponde al Alcalde municipal, directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de construcción y demás normas y especificaciones del POT, sin perjuicio de las competencias de los funcionarios del Ministerio Público y las veedurías ciudadanas. Para este efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la Secretaría de Planeación Municipal remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

De acuerdo con el Artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de las sanciones indicadas en el Cuadro No 4, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles o penales de los infractores. Para la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas. Se considera igualmente infracción urbanística la contravención a las normas sobre usos del suelo, así como la ocupación temporal o permanente del espacio público, sin la respectiva licencia.

La imposición de sanciones estará a cargo del Alcalde municipal, para lo cual se observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles con lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y cesen las conductas infractoras.

**Parágrafo 1.** Adecuación a las normas. En el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. En los casos de los numerales 2 y 3 del Cuadro No 4, el infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia o adecuando las obras a la misma o tramitando la renovación de la licencia, según el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de nuevas multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición y de ratificación de la suspensión de los servicios públicos.

Cuadro No 4  
SANCIONES URBANÍSTICAS

CONDUCTA INFRACTORA	SANCIÓN
1. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos no urbanizables o parcelables, o en áreas de reserva del plan vial, de servicios públicos o equipamientos públicos. Si la parcelación, urbanización o construcción se realiza en terrenos de protección ambiental y/o de riesgo, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%).	Multas sucesivas entre cien (100) y quinientos (500) SMLV, orden policiva de demolición de la obra y suspensión de servicios públicos domiciliarios
2. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos aptos para ello pero sin licencia. Demolición o reforma de inmuebles declarados de conservación urbanística sin licencia, o incumplimiento de las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997. Contravención a las normas de uso del suelo.	Multas sucesivas entre setenta (70) y cuatrocientos (400) SMLV, orden policiva de suspensión y sellamiento y suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
3. Parcelación, urbanización o construcción en terrenos aptos para ello, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ella haya caducado. Destinación de un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia o en contravención a las normas sobre usos específicos del suelo.	Multas sucesivas entre cincuenta (50) y trescientos (300) SMLV, orden policiva de suspensión y sellamiento y suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
4. Ocupación permanente de parques públicos, zonas verdes y demás bienes de	Multas sucesivas entre treinta (30) y

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades. Intervención en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola.	doscientos (200) SMLV, demolición del cerramiento, suspensión de los servicios públicos domiciliarios.
5. Obras desarrolladas sin licencia o ejecutadas en contravención de la licencia	Demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte no autorizada o ejecutada en contravención de la licencia.
NOTA: SMLV = Salarios mínimos legales mensuales vigentes. El producto de las multas ingresará al tesoro municipal.	

**Parágrafo 2.** Conforme a lo establecido en el Artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles o áreas de conservación urbanística o ambiental que fueren destruidos o alterados deberán restituirse en un plazo de dos (2) meses contados a partir de la fecha de la providencia que imponga la sanción. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo en las cuantías señaladas en el numeral 4 del Cuadro No 4 y a la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**Parágrafo 3.** Todo terreno que haya sido subdividido en forma legal, mediante resolución de la Secretaría de Planeación Municipal, tendrá derecho a la obtención de licencia de construcción, si el solicitante demuestra que las áreas de los predios resultantes fueron las determinadas en el Acuerdo 024 de 1995. Aquellos que no hayan cumplido la norma anterior deberán someterse a las regulaciones del presente Plan de Ordenamiento.

## TITULO 3

### COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ

#### Capítulo 1

#### SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

#### Artículo 134. Componentes de los sistemas estructurantes del territorio rural.

Se consideran sistemas estructurantes del territorio rural de Sopó:

- El sistema de áreas de protección con influencia rural
- El sistema vial y de transporte
- El sistema de servicios públicos municipales
- El sistema de equipamientos colectivos
- Los programas de desarrollo agropecuario

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## Subcapítulo 1

### EL SISTEMA DE AREAS DE PROTECCION CON INFLUENCIA RURAL

#### Artículo 135. Las áreas de protección rurales y las zonas de riesgo

Son áreas de protección del territorio rural de Sopó las siguientes:

- Zonas de protección del sistema orográfico (ZPO)
- Zona de rehabilitación natural (ZRC)
- Zona de protección del sistema hídrico (ZPH) de las cuencas de los ríos Teusacá y Bogotá
- Zonas de riesgo de movimientos en masa y flujos torrenciales

Las zonas de protección del sistema hídrico (ZPH) corresponden, además, a las zonas con riesgo de inundación, flujos torrenciales y otros eventos que pueden causar daño a las infraestructuras y propiedades rurales. Por tales razones, ellas están sujetas a las restricciones de uso y manejo impuestas en este Acuerdo.

#### Artículo 136. Plan de protección y recuperación del sistema de áreas de protección rural

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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## Subcapítulo 2

### EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

#### Artículo 137. Elementos del sistema vial

El sistema vial de la zona rural de Sopó está constituido por dos tipos de vías: carreteras troncales o arterias y locales.

Las vías troncales son:

1. Carretera Central del Norte
2. Carretera Sopó – Briceño
3. Carretera Sopó – La Calera, por la margen oriental del valle del río Teusacá
4. Tres Esquinas – La Violeta – San Gabriel
5. Carretera Meusa – La Violeta
6. Variante desde la carretera Briceño – Sopó, ´por el occidente de la zona urbana, hasta la vía Sopó – La Calera por el costado oriental del valle del río Teusacá.

Las carreteras locales están constituidas por la totalidad del sistema actual de carreteras veredales del municipio y por las que en el futuro se construyan en la zona rural. Las nuevas vías no deberán tener un ancho inferior a seis metros de calzada.

El Mapa de Elementos Estructurantes No. 1 muestra el sistema vial municipal.

#### Artículo 138. El sistema de transporte

El transporte intermunicipal o regional estará asegurado por las vías troncales, como quedaron descritas en el Artículo 137. El transporte interveredal será servido por el sistema de vías locales rurales o veredales.

El sistema vial rural será complementado por la terminal de transporte y la Transversal 6.

#### Artículo 139. Plan vial arterial y de transporte público

El plan vial arterial y de transporte público estará constituido por los siguientes programas y/u obras principales:

1. Mantenimiento de la transversal desde Puente Adobes, Maravedí, El Rocío, hasta su intersección con la carretera transversal de oriente Sopó-La Calera.
2. Recuperación de la carretera longitudinal de occidente como vía tipo V-8 conocida como Camino Boyerito, desde la Autopista Central del Norte hasta El Tejar. A partir de la Autopista Norte se afectarán los primeros 1500 metros de esta vía para la construcción de una vía tipo V-3, siempre y

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

cuando se desarrollen en la zona proyectos turísticos y recreativos que demanden la construcción de una vía de tales características

3. Recuperación de la carretera transversal occidente – oriente Yerbabuena - Piedra Herrada – La Violeta, como vía tipo V-8.
4. Recuperación del Camino de la Selva, previo traspaso formal de la propiedad a nombre del municipio.
5. Ampliación a doble calzada de la carretera Sopó-Briceño. ,
6. Construcción de una variante que partirá de la vía Briceño – Sopó e irá hasta la vía Sopó – La Calera, hasta la altura de la antigua carretera a Guasca, conforme a diseños técnicos que para el efecto realice la Administración Municipal.
7. Construcción de un sistema de drenaje a lo largo de la carretera Estadio – Aposentos.
8. Mantenimiento de la red vial existente y proyectada rural, tanto de vías arterias como locales, en el marco de las obligaciones propias del municipio (carreteras municipales y veredales).
9. Recuperación del camino de El Manzano en San Gabriel
10. Recuperación del puente sobre la chucua en la vía Aposentos - Estadio

## **Artículo 140. Afectaciones por reserva vial y de transporte**

Las franjas y áreas requeridas para la construcción de nuevas vías rurales serán determinadas por el municipio, conforme a los diseños definitivos y quedarán afectadas como zonas de reserva vial. En estas franjas o áreas, la Administración Municipal no podrá autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo.

### **Subcapítulo 3**

## **EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES**

### **Artículo 141. Componentes del sistema de servicios públicos municipales rurales**

Son componentes del sistema de servicios públicos municipales rurales los siguientes:

1. Acueductos veredales de San Gabriel, Mercenario, La Violeta, Centro Alto (sectores de San Felipe, Rincón Santo y La Capilla), El Chuscal. Además, los acueductos veredales que se surten con agua proveniente de Tibitoc, dentro del área de cobertura de EMSERSOPO: centro poblado de Hato Grande, Hato Grande sector Parque CAR, Aposentos, La Diana, Pueblo Viejo, La Carolina Alta, Bellavista, Los Comuneros, Gratamira, Meusa y El Hoyito. También forma parte del sistema 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.
2. Alcantarillados de las veredas Mercenario, La Violeta (sector norte), Hato Grande (centro poblado), Pueblo Viejo, El Chuscal (sector Las Manas), Gratamira, Meusa y Briceño sector Los Arrieros; los cuales utilizan como sistema de tratamiento pozos anaeróbicos. Otros sectores están

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

conectados a redes de alcantarillado pero no poseen tratamiento previo antes de sus descargas, que se realizan en canal abierto, corresponden a las veredas de: Pueblo Viejo (sector alto), San Agustín y La Carolina. Además existen redes veredales que paulatinamente se han conectado al alcantarillado Municipal, estas corresponden a sectores poblados de las veredas Bellavista, El Hoyito, Centro Alto (sectores de San Felipe, La Capilla, Rincón Santo) y El Chuscal.

3. Plantas de tratamiento de las aguas residuales de Sopó y Briceño, y de la totalidad de centros poblados rurales.
4. Redes de energía eléctrica, con su sistema de líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, conducciones subterráneas y subestaciones eléctricas.
5. Redes de alumbrado público, con su sistema de cableado y luminarias.
6. Redes de teléfono, con su sistema de cableado, casetas para servicio público, subestaciones y centros de control.
7. Sistema de aseo de calles y recolección y disposición final de residuos sólidos y áreas destinadas al mobiliario para la recolección y almacenamiento temporal de las basuras, tales como canecas, contenedores y similares.
8. Sistema de recolección y de tratamiento y disposición de los residuos sólidos urbanos y rurales del municipio.
9. Sistema de conducción y distribución de gas domiciliario.

La Administración Municipal garantizará la prestación de estos servicios públicos, bien sea directamente o a través de empresas de servicios públicos y buscará dar tratamiento a la totalidad de las aguas residuales de sus zonas urbanas y de los centros poblados rurales.

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. 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 acueductos veredales y de redes de alcantarillado de las parcelaciones y centros poblados rurales se realizará según 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 conforme a las normas de las empresas prestadoras de los servicios.

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

## **Artículo 142. Plan de servicios públicos municipales**

El plan de servicios públicos municipales rurales está constituido por los siguientes programas y/u obras:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

1. A partir del acueducto de PROGRESAR ESP, se construirá la parte correspondiente al almacenamiento y la distribución del acueducto en el centro poblado de Mercenario.
2. Alcanzar 100% de cobertura del servicio de acueducto en el territorio municipal, mediante la incorporación al sistema de EMSERSOPO de la fuente alternativa de abastecimiento representada por los pozos profundos perforados en el casco urbano (predios Colegio Pablo VI), según aprobación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP. y la prestación del servicio, en áreas no cubiertas por la Empresa del municipio, a través de las empresas que desarrollen su actividad en la zona.
3. Ampliación de la red de acueducto de EMSERSOPO, hasta la vereda Aguacaliente.
4. Mantenimiento de los sistemas de acueducto veredales de origen comunal y apoyo y promoción del proceso de transformación de los Comités o Juntas de Acueducto, en los términos establecidos por la Ley 142 de 1994 o incorporación de dichos acueductos a los sistemas de las ESP existentes en la jurisdicción.
5. 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
6. 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.
7. Construcción y/o afiliación al sistema regional integral de tratamiento y disposición de los residuos sólidos municipales. No obstante, si el municipio encuentra sistemas regionales más favorables, podrá adherir a ellos.
8. Repotencialización y mantenimiento de redes eléctricas de alumbrado público, para lo cual se suscribirán los convenios necesarios con las empresas que resulten más convenientes para el municipio.
9. Ampliación del servicio telefónico en todo el municipio, para lo cual la empresa ALCATEL-TELECOM terminará la ampliación de la capacidad de las redes y mejorará su capacidad, utilizando para ello la fibra óptica. Para igual fin la Administración estará atenta a promover y estudiar la posibilidad del ingreso de diferentes empresas prestadoras de este servicio.
10. Ampliación y mantenimiento de las redes de energía eléctrica veredales.
11. Construcción de la red de distribución de gas domiciliario en los centros poblados en donde esto sea viable.

**Parágrafo 1.** Para la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales y de sistemas de manejo integral de residuos sólidos, la Administración Municipal podrá solicitar recursos del rubro de cofinanciación de inversiones ambientales de la CAR.

**Parágrafo 2. Afectaciones por reserva para servicios públicos.** En las franjas o áreas afectadas para servicios públicos, la Administración Municipal no podrá autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo, salvo las necesarias para la prestación del servicio o servicios respectivos.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

No se permitirá la construcción de viviendas, edificios o usos institucionales, comerciales o industriales, a menos de cincuenta metros (50) 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.

## **Subcapítulo 4**

### **EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS RURALES**

#### **Artículo 143. Componentes del sistema**

Son equipamientos colectivos rurales de las veredas de Sopó los siguientes:

1. Unidad móvil de medicina
2. Colegio departamental Silveria Espinosa de Rendón en La Violeta.
3. Escuelas rurales de Pio X en San Gabriel, Domingo Sabio en Meusa, Miguel Antonio Caro en Los Comuneros y Mercedes Sierra en Hato Grande.
4. Salones comunales de San Gabriel (en construcción), La Violeta, Mercenario, Hato Grande, Centro Alto, Meusa, Bellavista, Gratamira, Pueblo Viejo y la Carolina.
5. Campos deportivos rurales.
6. Zona institucional en Hato Grande

#### **Artículo 144. Plan de equipamiento rural**

El plan de desarrollo del equipamiento rural estará constituido por los siguientes programas y/u obras:

1. Ampliación del Colegio Silveria Espinosa de Rendón de La Violeta.
2. Ampliación de las escuelas de San Gabriel, Meusa, Hato Grande y Los Comuneros.
3. Construcción de hogares comunitarios de Bellavista, Gratamira y La Diana.
4. Construcción campo deportivo de La Diana
5. Construcción de salones comunales de Gratamira, Pueblo Viejo y La Diana.
6. Ampliación salón comunal de Bellavista.
7. Mantenimiento y operación de los equipamientos existentes y proyectados
8. Desarrollo de la zona institucional de Hato Grande
9. Construcción área recreativa vereda Centro Alto

## **Subcapítulo 5**

### **PROGRAMAS DE DESARROLLO AGROPECUARIO**

#### **Artículo 145. Programas de desarrollo agropecuario**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

La Administración Municipal fomentará el desarrollo agropecuario del municipio mediante los siguientes instrumentos:

- Asistencia técnica, a cargo de la UMATA y orientada especialmente a la diversificación y al aumento de la productividad de las actividades agrícolas y pecuarias. En este sentido se dará prioridad al fomento de cultivos alternativos, de manera especial hortalizas y frutales; la cría de especies menores, la producción orgánica y el desarrollo de granjas integrales autosuficientes.
- Fomento del establecimiento de sistemas de comercialización y mercadeo de la producción agropecuaria, de manera especial de los pequeños y medianos productores, tales como mercados semanales, minimercados veredales, cooperativas de producción y comercialización campesina y otros similares. Se buscará especialmente establecer compromisos por parte de los habitantes de las urbanizaciones campestres para adquirir sus provisiones de hortalizas y frutas de clima frío en tiendas o minimercados campesinos vecinos.
- Fomento de la construcción de sistemas de riego tecnificados, tanto en ladera como en el valle del río Teusacá, para lo cual se buscará aumentar la dotación de agua para riego en el cauce de este río, mediante acuerdos con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP y la CAR, y el aprovechamiento de recursos hídricos potenciales, como el efluente de la planta de tratamiento de aguas residuales del casco urbano del municipio.

## Capítulo 2

### TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

#### Subcapítulo 1

#### ASPECTOS GENERALES

#### Artículo 146. Asignación de tratamientos

Entiéndese por tratamiento rural el conjunto de prácticas de protección, aprovechamiento y manejo del suelo y sus recursos conexos, ligadas al desarrollo de un uso en particular o adoptadas para un sector dado del territorio.

Los tratamientos serán los asignados para cada área o sector rural por medio del presente Plan de Ordenamiento y sus mapas anexos. No obstante, el Alcalde podrá asignar tratamientos a un área específica, de manera especial en los casos de los usos suburbanos, previo concepto de la Secretaría de Planeación y de la UMATA, con arreglo a las disposiciones del presente Acuerdo. Los decretos de asignación de tratamientos deberán contener como mínimo los elementos contemplados en el Artículo 62 de este Acuerdo, con cartografía a una escala adecuada al tipo y tamaño del proyecto.

#### Artículo 147. Categorías de tratamientos

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Para los fines del presente Acuerdo se consideran tratamientos aplicables a áreas o sectores rurales los siguientes:

1. Tratamiento de desarrollo por parcelación y desarrollo agrupado de vivienda campestre
2. Tratamiento de desarrollo por construcción
3. Tratamiento de desarrollo agropecuario sostenible
4. Tratamiento de desarrollo minero
5. Tratamiento de amortiguación
6. Tratamiento de protección

## Subcapítulo 2

### TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN Y DESARROLLO AGRUPADO DE VIVIENDA CAMPESTRE

#### Artículo 148. Definiciones

Entiéndese por parcelación campestre toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios, agrosilvopecuarios y/o forestales.

El desarrollo agrupado de vivienda campestre es el proceso por el cual un terreno ubicado en suelo rural 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.

Para los fines de este Acuerdo, adóptanse las siguientes definiciones:

- **Vivienda individual:** aquella que se lleva a cabo en un lote independiente
- **Vivienda dispersa:** aquella que corresponde a parcelaciones campestres
- **Vivienda agrupada:** aquella que corresponde a sistemas de vivienda campestre manejados bajo la forma de desarrollos agrupados, conjuntos o condominios sometidos a régimen de copropiedad o administración conjunta.
- **Densidad de viviendas o densidad de ocupación:** número de viviendas por hectárea; en todos los casos se tomará con respecto al área bruta del desarrollo.
- **Desarrollos de densidad puntual:** aquellos desarrollos con las edificaciones concentradas en un punto o sector, con el resto de predio manejado en bosques, prados y/o usos agropecuarios no confinados.
- **Índice de ocupación:** proporción (en %) de una superficie de terreno que puede ser ocupada por construcciones y otras superficies duras (áreas complementarias, garajes descubiertos y otras zonas duras) no cubiertas por vegetación.
- **Índice de construcción:** relación entre el área construída (en edificaciones y superficies duras) y la superficie del terreno, expresada en porcentaje. Cuando el índice de construcción sea superior

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

al índice de ocupación, significa que parte o la totalidad de la construcción puede hacerse en altura, con las limitaciones establecidas en este Acuerdo.

- **Área útil de un lote:** es la superficie resultante de descontar del área bruta del predio objeto de desarrollo la parte correspondiente al área de afectación para vías troncales, en caso de que la haya, y el área de cesión gratuita para vías locales e internas y para equipamiento comunal, en los términos establecidos en el Artículo 155, Cuadro No 6. Los índices de ocupación y construcción se dan con respecto al área útil.
- **Bosque nativo:** formación vegetal arbórea y/o arbustiva continua, perteneciente al bosque primario o al bosque secundario tardío y medio (rastros altos y medios), caracterizada por la dominancia de especies propias de la vegetación natural del área.

Cuando se hable en sentido genérico de vivienda o desarrollos dispersos, se entenderá que se hace referencia tanto a la vivienda individual como a la dispersa.

Toda parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre requiere licencia previa expedida por la Secretaría de Planeación. Los inmuebles parcelados o subdivididos sin licencia no son desarrollables ni edificables, so pena de incurrir en las sanciones previstas en la ley.

## Artículo 149. Reglas para la subdivisión

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 clasificadas como de vivienda campestre (ZVC) de acuerdo con el Plano de Ordenamiento Territorial Rural No.3 que forma parte integral del presente Acuerdo, los lotes individuales resultantes de la subdivisión y destinados a construcción de vivienda campestre serán máximo dos (2) por hectárea en desarrollos dispersos o individuales y cuatro (4) por hectárea en desarrollos agrupados.

**Parágrafo 1.** En los casos de predios inferiores a tres (3) hectáreas, éstos se podrán agrupar en conjuntos residenciales campestres, en tal forma que puedan garantizar las cesiones mínimas para vías locales, espacio público recreativo y equipamiento comunal.

**Parágrafo 2.** Los criterios definidos en el inciso primero del presente Artículo sólo se aplicarán en las zonas definidas en el presente Plan de Ordenamiento como zonas de vivienda campestre (ZVC), en las cuales el uso de vivienda campestre es el principal. En el caso de parcelaciones y desarrollos agrupados de vivienda campestre condicionados en áreas de uso agropecuario principal intensivo y semintensivo (ZAI, ZAS), éstos deberán ser de tipo granja, con una densidad máxima de dos (2) vivienda por hectárea en desarrollos dispersos y cuatro (4) viviendas por hectárea en desarrollos agrupados, índices de ocupación máximos del 15% e índices de construcción del 20% con respecto al área útil, incluidas las construcciones y superficies duras (vías de acceso y otras). En el caso de las zonas de uso agropecuario tradicional (ZAT), la densidad no podrá ser mayor de una (1) vivienda por hectárea en desarrollos dispersos y tres (3) viviendas por hectárea en desarrollos agrupados, con índices de ocupación máximos del 5% e índices de construcción del 10% con respecto al área útil y

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

un mínimo del 70% del predio en bosque nativo, según lo dispuesto en el Numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99 de 1993.

**Parágrafo 3.** En el caso de parcelaciones o desarrollos agrupados de vivienda campestre condicionados en zonas de uso silvopastoral (ZSP), éstos serán de tipo granja silvopastoral, con un mínimo del 70% del predio en bosque nativo, una densidad máxima de una (1) vivienda por hectárea en desarrollos dispersos y tres (3) viviendas por hectárea en desarrollos agrupados, un índice de ocupación del 10% y un índice de construcción del 15% con respecto al área útil, incluidas las construcciones y superficies duras (vías de acceso y otras).

**Parágrafo 4.** Siempre que la zona no corresponda a un área del sistema de parques nacionales naturales o de reserva forestal declaradas por la autoridad nacional o regional competente, se podrá permitir en zonas de preservación del sistema orográfico (ZPO) y en zonas de rehabilitación natural (ZRC) como uso condicionado la vivienda campestre, sólo en los casos en que la altitud sea menor de 2.800 metros sobre el nivel del mar y la pendiente natural del terreno sea inferior al 40%; en tales casos se podrán permitir desarrollos de vivienda campestre con densidades máximas de una vivienda por hectárea en vivienda dispersa y dos (2) viviendas por hectárea en vivienda agrupada, con índices de ocupación máximos del 5% e índices de construcción máximos del 10% con respecto al área útil, incluyendo construcciones y superficies duras (vías de acceso y otras); el resto del terreno deberá ser conservado en vegetación protectora, con un mínimo del 70% en bosque nativo, de acuerdo con la Ley 99 de 1993. En estos casos no habrá lugar a la compensación por tratamiento de conservación, como se establece en el presente Acuerdo. No se permitirán desarrollos de densidad puntual en estas zonas.

**Parágrafo 5.** Las parcelaciones que, a juicio de la Secretaría de Planeación o de los vecinos, presenten un diseño o unas condiciones que permitan su confusión con desarrollos agrupados, o que aparentando ser parcelaciones puedan obtener beneficios de densificación por subdivisiones posteriores, deberán ser consideradas para todos los efectos como desarrollos agrupados y exigírseles todos los requisitos previstos para las urbanizaciones campestres.

**Parágrafo 6.** El bosque nativo existente en un predio objeto de solicitud de desarrollo, podrá computarse en cualquier caso como parte del bosque que está obligado a mantener y/o plantar, incluyendo los que formen parte de las zonas de protección delimitadas en el presente Acuerdo (ZPO, ZPH y ZRC). En caso de que, por razones de riesgo, pendiente u otra debidamente justificada ante la Secretaría de Planeación, sea necesario talar en los sitios de las construcciones, se deberá obtener previamente el permiso de aprovechamiento forestal de la autoridad correspondiente. Deberá efectuarse visita previa para tal efecto a aquellas zonas donde se proyecten parcelaciones o desarrollos agrupados de vivienda campestre. Los proyectos de parcelaciones y desarrollos agrupados de vivienda campestre deberán incluir, además de la documentación exigida en el

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Artículo 124, un plano de la cobertura vegetal existente en el predio, con una caracterización general de la vegetación nativa.

En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre que no tenga resuelto el problema de la concesión de agua y/o el suministro certificado por un acueducto veredal aprobado por la autoridad ambiental, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso de vivienda campestre (ZVC).

**Parágrafo 7.** En la zona de corredor vial de servicios rurales (ZSC), el tamaño mínimo de lote permitido será de 3 hectáreas. Con índice de ocupación mínimo de 5% y máximo de 15% y de construcción mínimo de 10% y máximo de 20%.

## **Artículo 150. Afectaciones y cesiones en zonas de vivienda campestre, suburbanas y de corredor vial de servicios rurales**

### **1. Afectaciones**

En caso de que un predio objeto de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre en zonas de vivienda campestre (ZVC), suburbana (ZSC) de corredor vial de servicios rurales (ZCV) tenga una afectación por reserva para vías del sistema troncal o arterial rural, servicios públicos, áreas recreativas de uso público u otras previstas en este Acuerdo, se seguirán las mismas reglas establecidas en el Artículo 68 para proyectos objeto de desarrollo por urbanización en suelo urbano.

Las vías troncales rurales tendrán un ancho mínimo de calzada de 8.00 metros, y 1.00 m de berma a cada lado, para un ancho total de 10.00 m. y estarán dotadas del sistema de drenaje acorde con las condiciones pluviométricas e hidrológicas locales.

### **2. Cesiones para vías locales**

Se consideran vías locales las vías de acceso al desarrollo, y vías internas las de acceso a cada uno de los lotes individuales o viviendas. Las vías de acceso general tendrán un ancho mínimo de 6 metros, además de la franja para el sistema de cunetas y drenaje adecuado a las condiciones del área. Las vías internas tendrán un ancho de calzada mínimo de 3.50 metros, además del ancho requerido para cunetas y drenaje local.

Para los fines del cálculo de áreas de cesión por vías locales sólo se tendrán en cuenta las vías internas, puesto que la vía de acceso al desarrollo por lo general es externa. En todo caso se consideran vías internas todas aquellas que se construyan dentro del perímetro del predio o predios objeto del desarrollo, las cuales serán de uso privativo del mismo. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto, salvo en los casos en que se construyan aprovechando antiguos caminos o carretables de uso público.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## 3. Otras cesiones

Por tratarse de desarrollos en predios rurales, con bajos índices de ocupación, no se contemplan las cesiones para áreas recreativas de uso público ni para equipamientos comunales públicos. En compensación, se contemplan cesiones para la conformación de áreas recreativas y equipamiento comunal de uso privativo de la población del respectivo desarrollo, en proporciones mayores que las contempladas para el equipamiento comunal privado en desarrollos urbanos, tal como se establece en el Artículo 154. No obstante, la Secretaría de Planeación podrá exigir, o el propietario del desarrollo proponer, la conmutación de parte de las cesiones recreativas y comunales privadas por cesiones para uso recreativo y comunal públicos en las zona suburbana que bordea el casco urbano de Sopó (ZSC), especialmente en aquellos sectores de alta densidad predial, caso en el cual se deben aplicar las normas establecidas para la zona urbana en el presente Acuerdo.

## 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% 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 30% en bosque.

En las laderas suavemente inclinadas de las veredas de San Gabriel, Mercenario y La Violeta, no cubiertas por bosque nativo en la actualidad, para las cuales se ha definido el uso de vivienda campestre como principal (ZVC), tendrá las siguientes limitaciones: densidad máxima de dos (2) viviendas por hectárea en desarrollos dispersos y de cuatro (4) viviendas por hectárea en desarrollos agrupados, con índices de ocupación máximos del 15% e índices de construcción máximos del 20% con respecto al área útil, incluidas las construcciones y superficies duras. En estos desarrollos, el propietario debe garantizar en el momento de la licencia de construcción, una cobertura de por lo menos el 70% de cada predio individual plantado en bosque nativo, y el urbanizador no menos del 70% de las áreas comunes igualmente plantadas en bosque nativo, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99 de 1993. Las áreas o proyectos de parcelación o vivienda campestre autorizados antes de la vigencia del presente Acuerdo se registrarán por la norma bajo la cual se otorgó la licencia correspondiente, incluso en los casos en que la licencia caduque y se vuelva a solicitar licencia de urbanismo para la misma área, salvo que el propietario manifieste su voluntad de acogerse a la nueva norma.

En la zona suburbana (ZSC) de los sectores que bordean el casco urbano de Sopó, en las veredas Centro Alto, Bellavista, La Carolina y El Chuscal, no se permitirá en el futuro la parcelación o subdivisión por debajo de 500 metros cuadrados y las construcciones que se realicen en los predios resultantes o en los actuales ya subdivididos tendrán un índice de ocupación máximo del 25%

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

cuando los predios sean mayores de 1.000 metros cuadrados y del 30% cuando estén comprendidos entre 500 y 1.000 m<sup>2</sup>, con índices de construcción de 40 y 50% respectivamente. En sectores bajo este uso en que haya predios inferiores a 500 m<sup>2</sup>, se podrá permitir la presentación de proyectos bajo forma de agrupación de predios o condominios, en tal forma que, en conjunto, se garantice un índice máximo de ocupación del 30% con respecto al área útil. La Secretaría de Planeación vigilará para que la densidad dentro del territorio de cada vereda que conforma esta zona no sea superior a diez (10) viviendas por hectárea.

Los índices de ocupación y construcción de desarrollos de vivienda campestres localizadas en áreas con usos principales diferentes al uso de vivienda campestre (ZVC) y al suburbano (ZSC) pero donde éstos son condicionados serán los indicados en los parágrafos 2, 3 y 4 del Artículo 149.

## **Artículo 151. Manejo sanitario en zonas de vivienda campestre (ZVC), suburbanas (ZSC) y de corredor vial de servicios rurales**

No se aprobará ningún proyecto de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre que no disponga de la respectiva concesión de agua y/o el suministro certificado por un acueducto veredal 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 en los casos de desarrollos agrupados 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. Los tanques sépticos y sus respectivos campos de infiltración 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 el municipio o una ESP, el proyecto deberá contemplar el sitio y sistema para el tratamiento y disposición de tales residuos.

Los proyectos futuros requieren licencia de urbanismo y construcción municipal. Las parcelaciones o desarrollos agrupados de vivienda campestre debidamente aprobadas por la Secretaría de Planeación Municipal antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, deberán presentar ante esta misma oficina el plan de manejo ambiental, sanitario y paisajístico, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Acuerdo, si aún no lo han presentado. Si este plan de manejo ya ha sido presentado y el municipio considera el proyecto ambientalmente viable, quedará legalizada la agrupación.

**Parágrafo 1.** La Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público. El proyecto deberá

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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 y los equipamientos comunales.

**Parágrafo 2.** Cuando una parcelación contemple diez viviendas o más, deberá cumplir con las especificaciones sanitarias exigidas a los desarrollos agrupados de vivienda campestre, aún en los casos en que su construcción sea por etapas.

## **Subcapítulo 3**

### **TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION**

#### **Artículo 152. Definiciones**

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio cualquiera es objeto de construcción de edificaciones, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en la zona.

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

1. Volumetría, o definición de índices de ocupación y construcción de predios a construir, alturas, aislamientos, retrocesos, áreas libres y otros.
2. Equipamiento comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensiones, características y ubicación de las áreas y estructuras correspondientes.
3. Estacionamientos, tanto privados como para visitantes, según el uso.
4. Manejo sanitario y redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado.
5. Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y sismoresistencia.
6. 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 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,

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

ampliación de redes de acueducto y alcantarillado, construcción de acueducto o sistema propio de recolección y disposición de aguas residuales.

**Parágrafo 1.** Siempre que se hable en este Subcapítulo de usos o desarrollos comerciales de clases II y III, en ellos están incluidos los desarrollos comerciales de la zona de corredor vial de servicios rurales, en los términos señalados en el artículo 34 de este Acuerdo, salvo que se dicten normas específicas para este uso. La zona de corredor vial de servicios rurales a la cual se aplicará lo dispuesto en este Acuerdo es la Autopista Central del Norte, aunque la misma no figure en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3:

**Parágrafo 2.** La construcción y funcionamiento de comercios, establecimientos institucionales e industrias artesanales (clase I) deben cumplir con las normas de la zona en que se encuentren, de acuerdo con las especificaciones de ocupación, altura y aislamientos y con las excepciones contenidas en este Subcapítulo.

## Artículo 153. Normas sobre volumetría en desarrollos por construcción rurales

### 1. Áreas mínimas e índices de ocupación y construcción

Las áreas mínimas de lotes para que se autorice la licencia de construcción de vivienda individual serán las siguientes, teniendo en cuenta en todo caso lo dispuesto en el Artículo 149:

- En zona rural de uso agropecuario intensivo, semiintensivo y tradicional (ZAI, ZAS, ZAT) y de uso silvopastoril (ZSP): 30.000 m<sup>2</sup>
- En zona suburbana (ZSC): 500 m<sup>2</sup>
- En zona de corredor vial de servicios rurales (ZSV): 30.000 m<sup>2</sup>
- En zona de vivienda campestre (ZVC): 30.000 m<sup>2</sup>
- En zonas de protección del sistema orográfico (ZPO): 30.000 m<sup>2</sup>
- En zonas de rehabilitación natural (ZRC): 30.000 m<sup>2</sup>

La construcción y funcionamiento de comercios, establecimientos institucionales e industrias artesanales (clase I) deben cumplir con las normas de la zona en que se encuentren, de acuerdo con las especificaciones de ocupación, altura y aislamientos contenidas en este Subcapítulo.

El área mínima de lotes para que se autorice licencia de construcción de establecimientos comerciales e institucionales rurales será de tres (3) hectáreas, y los índices de ocupación (IO) y construcción (IC) será del 30% y 40% respectivamente, con respecto al área útil del predio

El área mínima del predio para que se autorice licencia de construcción de establecimientos industriales de clase II y III será de tres (3) hectáreas, con índice de ocupación máximo del 50% con respecto al área útil del predio e índice de construcción máximo del 70%.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## 2. Altura

La altura máxima permitida para viviendas será de dos pisos y altillo, 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.

La altura máxima en macroproyectos institucionales, recreativos, turísticos e industriales, será evaluada de acuerdo a las características generales y específicas del mismo para efectos del trámite de las licencias respectivas por parte de la Secretaría de Planeación.

## 3. Aislamientos

Toda construcción en suelo rural debe guardar aislamientos adecuados sobre los predios y construcciones colindantes y sobre las vías de acceso, incluso en desarrollos agrupados de vivienda campestre. En el Cuadro No 5 se muestran las normas generales sobre aislamientos. Las definiciones de retroceso y aislamientos son las señaladas en el Artículo 74 de este Acuerdo.

Los aislamientos laterales y posteriores en usos comerciales, institucionales e industriales de clases II y III deberán conformar una franja de aislamiento ambiental, la cual deberá ser plantada en una combinación de árboles y arbustos nativos y exóticos, según las necesidades de altura y frondosidad. Los cerramientos de los predios deben obedecer a un diseño paisajístico y ambiental previamente aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, si bien el cerramiento frontal será siempre transparente. Los retrocesos o aislamientos anteriores serán áreas libres empedradas 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.

## 4. Normas para usos recreacionales e institucionales

En los casos de proyectos de recreación y turismo, tales como hoteles, centros de convenciones, clubes y similares, el área mínima del terreno a desarrollar (AM) será la resultante de dividir la población de diseño del establecimiento (PD) por la población proyectada por hectárea (PPPH). Esta última se calculará multiplicando la densidad habitacional de la zona para vivienda agrupada (DHZVA) por un coeficiente (K) de 15, así:

$$\begin{aligned} AM &= PD / PPPH \\ PPPH &= DHZVA * K \end{aligned}$$

Los índices de ocupación y construcción serán los mismos de la zona en que se encuentre el proyecto, calculados con respecto al área útil del desarrollo, incluidas las áreas libres recreativas y

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

verdes. Si el desarrollo se ubica en zonas donde el uso principal es el recreacional y turístico (ZRT), el área mínima se calculará teniendo como base una DHZVA de 4 viviendas/hectárea y los índices de ocupación y construcción serán del 10% y 15% respectivamente, con relación al área útil del desarrollo.

En los casos de usos institucionales de clase II y III, tales como colegios, universidades, batallones y similares, el área mínima del terreno a desarrollar se calculará siguiendo el mismo método anterior, pero con un coeficiente K de 30. Los índices de ocupación y construcción serán los mismos de la zona en que se encuentre el proyecto, calculados con respecto al área útil del desarrollo, incluidas las zonas recreativas y verdes. Si el desarrollo se ubica en zonas donde el uso principal es el institucional rural de clase II o III (AI3), el área mínima se calculará con base en un DHZVA de 4 viviendas /hectárea y los índices de ocupación y construcción serán del 10% y 15% respectivamente, con relación al área útil del desarrollo.

Cuadro No 5  
NORMAS SOBRE AISLAMIENTOS EN CONSTRUCCIONES RURALES

USO	AISLAMIENTOS MÍNIMOS
Residencial agrupado de vivienda campestre y suburbano	Retroceso o antejardín: cinco (5) metros sobre vías de acceso internas o privadas, y siete (7) metros sobre vías troncales o principales públicas. Aislamientos laterales mínimos de 4 metros y posterior de 10 metros.
Residencial disperso, individual y/o campesino	Retroceso o antejardín: tres (3) sobre vías secundarias públicas, cinco (5) metros sobre vías troncales o principales públicas y dos (2) metros sobre caminos peatonales. Aislamientos laterales mínimos de 3 metros y posterior de 5 metros.
Comerciales e Institucionales II y III	Retroceso o antejardín: entre 10 y 50 metros, según tamaño del centro. Aislamientos laterales y posteriores mínimos de 5 metros con respecto a predios vecinos.
Corredor vial de servicios rurales	Las construcciones comerciales, residenciales, institucionales, y recreacionales deberán guardar un retroceso de 15 metros con respecto al borde de la vía, más carriles de desaceleración y parqueo, con aislamientos laterales y posteriores mínimos de 5 metros.
Industriales II y III	Retroceso de 15 metros con respecto al borde de la vía, más carriles de desaceleración y parqueo; aislamientos laterales y posteriores mínimos de 10 metros.

En todos los casos (recreacionales o institucionales) se tendrán en cuenta, además, las normas sobre equipamiento comunal privado y estacionamientos contempladas en los Artículos 154 y 155 del presente Acuerdo. Los desarrollos localizados en zonas de cerros y montaña deberán destinar el 70% del área total del predio o desarrollo a bosque nativo, de acuerdo con la Ley 99 de 1993..

## 5. Desarrollos de densidad puntual.

Estos desarrollos sólo se permitirán en agrupaciones de vivienda y usos comerciales, recreacionales e institucionales, con área bruta de desarrollo no inferior a tres (3) hectáreas. En ellos la altura máxima permitida será de tres pisos y altillo, caso en el cual los índices de ocupación se reducirán hasta en un 30%. Los proyectos que hagan uso del concepto de densidad puntual deberán presentar un manejo paisajístico tendiente a diluir la construcción en altura en el paisaje, para lo cual se podrá

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

utilizar especies arbóreas exóticas de rápido crecimiento, altura y frondosidad, en combinación con árboles y arbustos nativos.

## **6. Condiciones adicionales para el uso industrial.**

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 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

## **7. Normalización mediante planes parciales y/o decretos de asignación de tratamientos.**

Aquellas zonas en las cuales no se cumplan las áreas mínimas para la expedición de licencias de construcción, podrán ser objeto de planes parciales o decretos de asignación de tratamientos. Para que se proceda a la elaboración de estos planes y/o decretos, la zona que incluya lotes de menos de 5.000 m<sup>2</sup>, deberá tener un área mínima de veinte (20) hectáreas.

## **Artículo 154. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción**

### **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**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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
Agrupado de vivienda campestre	16.5 metros cuadrados por habitante (con 5.5 habitantes por vivienda)
Comercial II y III	15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Industrial II y III	10 a 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional II y III	15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

Cuadro No. 7

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	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 en las normas y/o en la licencia 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

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- 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.

**Parágrafo.** Se exceptúan de las normas de equipamiento comunal los proyectos destinados al uso recreativo público o privado rural, tales como parques, clubes, centros deportivos, hoteleros y similares, ya que tales proyectos constituyen en sí equipamientos de uso comunal.

## **Artículo 155. Estacionamientos en desarrollos por construcción rurales**

Serán aplicables las mismas normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicadas en el Artículo 76 y Cuadro No 3 del presente Acuerdo, excepto en desarrollos o usos recreativos públicos o privados, donde el proyecto deberá contemplar un número y área de estacionamientos acorde al número de visitantes de diseño.

## **Artículo 156. Densidades habitacionales en áreas diferentes a las de vivienda campestre y suburbanas**

Por fuera de las zonas de vivienda campestre y suburbanas, las densidades habitacionales máximas serán las indicadas en los Artículos 149 y 153 del presente Acuerdo.

El área mínima permisible por vivienda (AMPV) se calculará como se indica en el Artículo 77 del presente Acuerdo, tomando en consideración un área mínima básica (AMB) de 25 metros y un índice de uso de 1.0 para vivienda unifamiliar o bifamiliar.

**Parágrafo 1.** El tamaño mínimo de predio permitido para licencia de construcción, como resultado de una sucesión, en la zona rural del municipio, será de mil (1000) metros cuadrados. El índice de ocupación en estos casos será máximo del 20%, incluyendo construcciones y áreas duras y el resto deberá dedicarse a usos agropecuarios. Además, se deberán tener en cuenta las especificaciones sobre volumetría contempladas en el artículo 154 del presente Acuerdo.

## **Artículo 157. Manejo sanitario en viviendas y establecimientos individuales.**

Las nuevas viviendas rurales que se construyan en forma individual o dispersa, 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 UMATA y la Secretaría de Planeación promoverán una campaña de mejoramiento y/o reemplazo de los pozos sépticos existentes por sistemas

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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, las industrias artesanales y ciertos usos institucionales de cobertura local (todos de clase I) 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%.

No se permitirá la construcción y funcionamiento de canchas de tejo a menos de cincuenta (50) metros de otra vivienda.

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.

Salvo que la licencia ambiental establezca requisitos más estrictos, los establecimientos comerciales, institucionales e industriales de clases II y III, los establecimientos recreativos, así como ciertos establecimientos institucionales de clase I, 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.

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 4**

### **TRATAMIENTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE**

#### **Artículo 158. Definiciones y subcategorías**

Este tratamiento es aplicable a suelos rurales aptos para el uso o la explotación agropecuaria, los cuales han sido delimitados en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3 en cuatro tipos, de acuerdo con la intensidad del uso, a saber:

1. Uso agropecuario confinado
2. Uso agropecuario intensivo
3. Uso agropecuario semi-intensivo

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## 4. Uso agropecuario tradicional

### **Artículo 159. Tratamiento para usos agropecuarios confinados**

Se trata básicamente de dos tipos de explotaciones agropecuarias altamente intensivas en uso de suelo y recursos naturales y humanos:

- Explotaciones agrícolas bajo invernadero
- Explotaciones pecuarias en galpones

Las siguientes son especificaciones comunes a los dos tipos:

- Para su autorización, las explotaciones deberán tener concesión de agua otorgada por la autoridad ambiental correspondiente.
- 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
- Se deberán aplicar medidas de seguridad industrial e higiene laboral, según la legislación vigente.
- Se deberá garantizar un sistema de recolección, manejo y disposición final de basuras domésticas.

La construcción de edificaciones permanentes deberá contar con licencia de construcción expedida por la Secretaría de Planeación y se sujetará a las especificaciones de altura y aislamientos del tratamiento de construcción.

### **Tipo 1: Explotaciones agropecuarias bajo invernadero**

Se trata de cultivos altamente tecnificados, de flores, frutas, hortalizas y demás productos viables, realizados bajo invernadero, tal como se definen en el Artículo 21 del presente Acuerdo. Este tipo de explotaciones debe cumplir los siguientes requisitos:

- El área cubierta por invernaderos y construcciones permanentes será máximo del sesenta por ciento (60%) 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.
- 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 autoridad ambiental competente, que integre sistemas adecuados de manejo, tratamiento y disposición de desechos vegetales, envases y otros residuos de plaguicidas. Explotaciones menores no requerirán licencia

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

ambiental, pero están obligadas a aplicar sistemas equivalentes de manejo de desechos sólidos y líquidos.

- Para reducir el impacto paisajístico, no se autorizará explotaciones en las laderas de los cerros que bordean el valle del Teusacá. 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 continua en un solo predio o en un conjunto de predios adyacentes, por razones de impacto ambiental y paisajístico.

La construcción de edificaciones permanentes deberá contar con licencia de construcción expedida por la Secretaría de Planeación y se sujetará a las especificaciones de altura y aislamientos del tratamiento de construcción.

## **Tipo 2: Explotaciones pecuarias en galpones**

Consisten en explotaciones pecuarias en confinamiento, tal como se definen en el Artículo 22 del presente Acuerdo. Este tipo de explotaciones debe cumplir los siguientes requisitos:

- 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).
- 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 de aguas residuales para aprobación de la CAR y del municipio, que contemple tratamiento primario, secundario y avanzado. 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 las explotaciones confinadas, no se ha previsto en el plan de ordenamiento una zona en que estos usos sean principales, por lo cual no figura en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3. En los casos en que se autoricen, sólo podrán llevarse a cabo como usos condicionados, previa licencia ambiental, según lo dispuesto en los Artículos 170 a 179 y concordantes.

## **Artículo 160. Tratamiento para usos agropecuarios a campo abierto**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Se trata de usos agropecuarios realizados a cielo abierto, los cuales se diferencian básicamente por la intensidad del uso, la que a su vez depende de la topografía y de las características de los suelos. Se han distinguido tres tipos, a saber:

- Uso agropecuario intensivo
- Uso agropecuario semi-intensivo
- Uso agropecuario tradicional

Las siguientes son especificaciones comunes a los tres tipos:

- Están destinados a la explotación económica del suelo en actividades de pastoreo de ganado, cultivos permanentes y semipermanentes, cultivos temporales y árboles maderables.
- Deben tener concesión de agua para riego y asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general.
- 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
- Queda prohibido abrevar ganados directamente en los cauces de fuentes o cuerpos de agua y sobrepastorear los potreros.
- 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 y cumplir con las especificaciones del tratamiento de construcción en cuanto a altura y aislamientos.
- La subdivisión predial será la regulada por la legislación agraria, pero en ningún caso se permitirán construcciones permanentes en predios con superficie inferior a una (1) hectárea.

## **Tipo 1. Uso agropecuario intensivo**

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de alta aptitud agropecuaria, tal como se definen en el Artículo 23 del presente Acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares)
- Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva
- Pastos mejorados, riego por aspersión o infiltración, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras practicas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## **Tipo 2: Uso agropecuario semi-intensivo**

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana a alta aptitud agropecuaria, tal como se definen en el Artículo 24 del presente Acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- 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
- Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva
- 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.

## **Tipo 3: Uso agropecuario tradicional**

Corresponde a usos desarrollados sobre suelos de mediana a baja aptitud agropecuaria, tal como se definen en el Artículo 25 del presente Acuerdo. Las especificaciones correspondientes son las siguientes:

- En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales se deberá aplicar prácticas de conservación del suelo y control de erosión.
- 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
- El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.
- 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 1.** Los proyectos de parcelación y desarrollo agrupado de vivienda campestre que en su calidad de usos condicionados sean autorizados en estas áreas, deberán cumplir las especificaciones contempladas en los tratamientos de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre y construcción rural, especialmente los señalados en el parágrafo 2 del artículo 149 del presente Acuerdo.

**Parágrafo 2.** 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,

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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).

## Subcapítulo 5

### TRATAMIENTO DE DESARROLLO MINERO

#### Artículo 161. Definiciones y categorías

Para los fines del presente Acuerdo, la minería incluye el proceso de extracción de cualquier tipo de minerales metálicos y no metálicos, incluidos los materiales de construcción (canteras, receberas, areneras, gravilleras, explotaciones de arcilla para ladrillo y/o cerámica y otras). Ella también incluye los procesos de transformación primaria que se realizan normalmente en el mismo sitio de la explotación, tales como la trituración (plantas de agregados para concreto), el lavado de arena y otros. Para la operación de minas y canteras en el territorio municipal se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 29 del presente Acuerdo. Se distinguen dos tipos de tratamiento minero:

1. Tratamiento minero de recuperación morfológica y ecológica
2. Tratamiento minero de explotación económica permanente

#### Tipo 1: Tratamiento minero de recuperación morfológica y ecológica (ZMR)

Es un tratamiento de explotación minera a cielo abierto cuyo fin exclusivo es la recuperación morfológica y ecológica de áreas mineras ya explotadas. Su explotación obedecerá a un plan de recuperación debidamente aprobado por la autoridad ambiental y el municipio. Los propietarios tendrán un plazo máximo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del presente Acuerdo para lograr la recuperación del área de la mina. Todas las explotaciones pertenecientes a esta categoría de tratamiento deberán presentar para aprobación de la Secretaría de Planeación del municipio el mencionado plan de recuperación en un plazo de seis (6) meses.

Entiéndase por explotación minera con fines de recuperación morfológica y ecológica la actividad que se lleva a cabo con el fin principal de rehabilitar la topografía, los suelos, la vegetación y el sistema de drenaje en áreas alteradas por la explotación minera, y dejar el terreno apto para otros usos posibles en la zona, de acuerdo con el plan de ordenamiento. En este proceso el mineral extraído podrá ser comercializado, bien sea en estado bruto o transformado.

El plan de recuperación morfológica y ecológica es un documento técnico y cartográfico que determina la forma final del terreno, la distribución de terrazas y taludes, las obras de estabilización y drenaje, los sistemas de control de sedimentos y/o drenajes contaminados y las obras de rehabilitación vegetal y paisajística, tales como empradización de taludes, reforestación y plantación de barreras vivas, y las etapas o fases para el logro de la forma final del terreno y de la vegetación.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Estos planes deben ser hechos por equipos interdisciplinarios y firmados por un ingeniero civil, de minas, geólogo, geógrafo o ambiental.

En seguimiento del Artículo 61 de la Ley 99 de 1993, todas las canteras existentes en el territorio de Sopó perteneciente a las cuencas hidrográficas de los ríos Teusacá y Bogotá, incluidas las ubicadas en Hatogrande, pertenecen a la categoría de canteras en recuperación morfológica y ecológica (ZMR).

## **Tipo 2: Tratamiento minero de explotación económica permanente (ZME)**

Entiéndese por explotación económica la actividad que se lleva a cabo con el fin exclusivo de extraer un mineral del subsuelo para atender una necesidad específica del municipio o de la región, incluida Santafé de Bogotá. La extracción debe hacerse con los métodos y en las cantidades contempladas en el plan minero aprobado por el Ministerio de Minas y con las medidas de protección ambiental aprobadas en el plan de manejo ambiental. El plan minero debe contemplar un método de avance que permita dar una forma final al terreno explotado aceptable desde los puntos de vista ambiental y paisajístico y que permita su recuperación vegetal posterior.

El plan de manejo ambiental de este tipo de explotaciones debe establecer los sistemas de movimiento de tierras y manejo de taludes y terrazas, procesamiento (si es que lo hay), manejo de aguas de escorrentía superficial y subterránea, manejo y tratamiento de aguas residuales industriales y domésticas, control de la calidad del aire y del ruido, entre otros aspectos.

## **Artículo 162. Manejo de escombros**

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 AMORTIGUACION**

## **Artículo 163. Definición**

Corresponde a zonas protectoras-productoras, cuyas características físicas permiten usos combinados de protección y producción, los primeros representados en bosques nativos y los segundos en pastizales naturales o mejorados y reforestaciones de carácter productor con especies exóticas y/o nativas.

## **Artículo 164. Tratamiento**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Estas zonas se encuentran por lo general bordeando las zonas de protección, con el fin de garantizar una transición entre las zonas de protección y la zona suburbana. En el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3 ellas están representadas como zonas de uso silvopastoril (ZSP), cuya definición aparece en el Artículo 27 del presente Acuerdo. También incluyen las zonas de uso forestal productor en terrenos de pendientes moderadas a fuertes no aptas para usos agropecuarios, esto es, que no están sometidas al tratamiento de desarrollo agropecuario sostenible, en la forma como se definen en el Artículo 26.

Las especificaciones correspondientes son:

- Reforestación con especies nativas, especialmente en sectores más pendientes; reforestación con especies exóticas o nativas con fines de producción (comerciales) y protección.
- Control y vigilancia sobre talas y quemas.
- Mejoramiento de praderas naturales o artificiales. Rotación de potreros, sin sobrepastoreo.
- Queda prohibido abrevar ganados directamente en los cauces de fuentes o cuerpos de agua.
- Se debe hacer mantenimiento de caminos y carretables existentes en forma periódica.
- Los nuevos accesos deben ser de tres (3) a seis (6) m de ancho y limitarse sólo a los sectores bajos de las laderas o de menor pendiente, previo estudio y plan de manejo ambiental aprobado para la obra.
- Se aceptará recreación de tipo pasivo o contemplativo, con las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centros de visitantes, caminos, miradores).
- 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, o la incineración técnicamente realizada y debidamente autorizada por las autoridades competentes.
- Las construcciones permanentes se limitarán a las necesarias para la actividad agropecuaria y a las viviendas del propietario y del administrador; las viviendas no podrán ocupar más de 500 metros cuadrados de suelo en conjunto, sin contar otras superficies construidas, como establos y vías de acceso. Su edificación deberá contar con licencia y cumplir con las especificaciones del tratamiento de construcción en cuanto a altura y aislamientos.
- La subdivisión predial será la regulada por la legislación agraria y por lo dispuesto en este Acuerdo, pero en ningún caso se permitirá construcciones permanentes en predios con superficie inferior a una (1) hectárea.

En las áreas de reforestación productora-protectora se cumplirán además las siguientes especificaciones:

- Explotación ordenada del bosque de acuerdo con plan de explotación, replantación una vez aprovechado. En la replantación se recomienda emplear especies nativas de interés económico, en especial en áreas de relieve fuerte.
- Se podrá permitir el uso industrial artesanal o menor relacionado con la transformación de la madera y el procesamiento del aserrín, así como la venta directa de los productos, excepto en los casos de mezclas con usos suburbanos.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

**Parágrafo.** Los proyectos de parcelación o desarrollos agrupados de vivienda campestre que en su calidad de usos condicionados sean autorizados en estas áreas, deberán cumplir las especificaciones contempladas en los tratamientos de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre y construcción rural, especialmente los señalados en el Parágrafo 3 del Artículo 149 del presente Acuerdo.

## **Subcapítulo 7**

### **TRATAMIENTO DE PROTECCION**

#### **Artículo 165. Definiciones y categorías**

Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen su preservación en su estado, su defensa y /o su recuperación natural. Su principal objetivo es la conservación y/o recuperación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos (acuíferos), de la biodiversidad y del paisaje rural. Comprende tres tipos de tratamientos, tal como se definen en los Artículos 36, 37 y 38 del presente Acuerdo:

- Tratamiento de preservación del sistema orográfico
- Tratamiento de protección del sistema hídrico
- Tratamiento de rehabilitación natural

#### **Artículo 166. Tratamiento de preservación del sistema orográfico (ZPO)**

Se aplica a los cerros y montañas cubiertos por restos de bosque nativo y vegetación de páramo, las cuales corresponden por lo general a terrenos de pendiente fuerte a muy fuerte, aunque eventualmente pueden encontrarse restos de bosque en algunas áreas o sectores de pendiente débil.

Los únicos usos permitidos en estas zonas son la preservación o conservación en su estado de la vegetación nativa, el mejoramiento de la misma y la recreación pasiva o contemplativa. Las especificaciones correspondientes son:

- Control y vigilancia sobre talas y quemas.
- Mantenimiento de caminos y carretables existentes. Nuevos accesos deben ser de tres (3) a seis (6) m de ancho y limitarse sólo a los sectores bajos de las laderas o de menor pendiente, previo estudio ambiental y paisajístico.
- El municipio y/o la autoridad ambiental buscarán adquirir estas zonas. En caso contrario, se autorizará vivienda del propietario y/o administrador en un área máxima de quinientos (500) metros cuadrados de ocupación. El Concejo municipal podrá establecer mecanismos de conservación de tipo fiscal y compensatorio, tales como los indicados en el capítulo de instrumentos.
- En el caso de recreación de tipo pasivo o contemplativo, sólo se permitirán las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores).

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

En consecuencia, las únicas infraestructuras permitidas en estas zonas son:

- Las vías intermunicipales que, por necesidad, requieran atravesar estas zonas, las cuales deben tener un diseño paisajístico adaptado al medio boscoso y a las pendientes fuertes. Estas vías serán por lo menos del tipo V-7 y podrán estar dotadas de una franja con destino a ciclovía, como parte integral del perfil vial.
- Senderos de tipo peatonal en piedra, madera u otros materiales naturales construidos a lo largo de los cursos principales de agua (quebradas principales y secundarias).
- Miradores, construidos en puntos altos y destinados a la observación del paisaje.

Toda construcción requerirá, de todas maneras licencia expedida por la Secretaría de Planeación.

**Parágrafo 1.** Los proyectos de vivienda campestre que en su calidad de usos condicionados sean autorizados en estas áreas, deberán cumplir las especificaciones contempladas en los tratamientos de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre y construcción rural, especialmente las señaladas en el Parágrafo 4 del Artículo 149 del presente Acuerdo.

**Parágrafo 2.** El uso de la tierra y las construcciones en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales que en el futuro declare el gobierno nacional a través de la Unidad Administrativa Especial de Parques Nacionales se regirán por lo establecido en el Decreto 622 de 1977. De igual manera, la utilización del suelo en las zonas de reserva forestal declaradas por parte del municipio u otras autoridades competentes, o en las que en el futuro se declaren por parte de las entidades competentes, se regirá por lo establecido en los Artículos 206 a 210 del Decreto 2811 de 1974 y el Decreto 877 de 1976.

## **Artículo 167. Tratamiento de protección del sistema hídrico (ZPH)**

Se aplica a las franjas de protección de los cursos y cuerpos de agua, tal como se definen en los Artículos 37 y 90 de este Acuerdo.

La zona de protección del sistema hídrico está constituida por la ronda hidráulica en su acepción de valle aluvial, para los casos de los ríos Teusacá y Bogotá, tal como se delimitan en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3. En ausencia de valle aluvial y en los casos de los demás cursos y cuerpos de agua, se aplican las franjas de protección indicadas en el Artículo 37 de este Acuerdo. Estas franjas deben ser respetadas por los particulares, de acuerdo con las especificaciones siguientes, cuyo cumplimiento debe ser vigilado por el municipio:

- Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Tampoco se autorizarán explotaciones mineras o de materiales de arrastre.

- En las áreas de ronda no cubiertas por bosque se fomentará la reforestación con especies nativas ribereñas tales como sauce, aliso y chusque y se ejercerá control y vigilancia sobre talas y quemas, en tal forma que pueda conformarse un franja continua de bosque a lo largo de los ríos y quebradas, desde su nacimiento hasta su desembocadura.
- El municipio o los propietarios de las obras harán el mantenimiento de los caminos y carretables de acceso. Los nuevos accesos no deben afectar la zona de ronda ni los cuerpos de agua, salvo en los casos de puentes y pontones, previo estudio y/o plan de manejo ambiental aprobado.
- No se permitirá construir viviendas en zonas de ronda ni sobre los cuerpos de agua. Sólo se aceptará recreación de tipo pasivo o contemplativo, con las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores), con estudios previos para evitar amenazas.

## **Artículo 168. Tratamiento de rehabilitación natural (ZRC)**

Se aplica a zonas degradadas de su cubierta vegetal natural y que no son aptas para usos agropecuarios, tal como se define en el Artículo 38. Las especificaciones correspondientes son:

- Reforestación con especies nativas.
- Control y vigilancia sobre talas y quemas y eliminación del pastoreo de vacunos.
- Mantenimiento de caminos y carretables existentes. Nuevos accesos deben ser de tres (3) a seis (6) m de ancho y limitarse sólo a los sectores bajos de las laderas o de menor pendiente, previo estudio ambiental y paisajístico.
- El municipio y/o la autoridad ambiental buscarán adquirir estas zonas para reforestarlas y protegerlas. En caso contrario, se autorizará vivienda del propietario y/o administrador en un área máxima de quinientos (500) metros cuadrados de ocupación. El Concejo Municipal podrá establecer incentivos de conservación de tipo fiscal y compensatorio, tales como los indicados en el capítulo de instrumentos.

Una vez recuperadas, estas zonas pasarán a la categoría de zonas de preservación del sistema orográfico. Por tanto, las infraestructuras permitidas serán las mismas indicadas para el tratamiento de preservación del sistema orográfico.

**Parágrafo.** Los proyectos de vivienda campestre que en su calidad de usos condicionados sean autorizados en estas áreas, deberán cumplir las especificaciones contempladas en los tratamientos de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre y construcción rural, especialmente las señaladas en el Parágrafo 4 del Artículo 149 del presente Acuerdo.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## Capítulo 3

### ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS EN SUELO RURAL

#### Subcapítulo 1

#### ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTOS

#### Artículo 169. Categorías de usos y delimitación

Son válidas para el suelo rural las mismas categorías de uso establecidas y definidas en el Artículo 91.

El Mapa de Ordenamiento Rural No. 3 muestra la delimitación de las áreas en que los diferentes tipos de usos contemplados en este Capítulo constituyen el uso principal.

#### Artículo 170. Zonas de uso agropecuario

##### 1. Zonas de uso agrícola intensivo bajo invernadero (ZII)

- Uso principal: cultivo de flores, hortalizas u otros productos bajo invernadero
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), agropecuarios (ZPG, ZAI, ZAS, ZAT), silvopastoril (ZSP), comercios locales (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).
- Usos condicionados: servicios públicos (ZSS), minero y de canteras de recuperación (ZMR)
- Usos incompatibles: recreacional y turístico (ZRT), minero y de canteras de explotación económica permanente (ZME), comercios de cobertura municipal o regional (AC2, AC3), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal y regional (AI2, AI3), vivienda campestre (ZVC, ZSC) los demás no mencionados
- Tratamientos: desarrollo agropecuario sostenible tipo 1, desarrollo por construcción.

##### 2. Zonas de explotaciones pecuarias en galpones (ZPG)

- Uso principal: explotaciones pecuarias en confinamiento, en especial avícolas y porcícolas
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), agropecuarios (ZII, ZAI, ZAS, ZAT), silvopastoril (ZSP), comercios locales (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).
- Usos condicionados: servicios públicos (ZSS), minero y de canteras de recuperación (ZMR)
- Usos incompatibles: recreacional y turístico (ZRT), minero y de canteras de explotación económica (ZME), comercios de cobertura municipal o regional (AC2, AC3), industria mediana

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal y regional (AI2, AI3), vivienda campestre (ZVC, ZSC), los demás no mencionados

- Tratamientos: desarrollo agropecuario sostenible tipo 2, desarrollo por construcción

### 3. Zonas de uso agropecuario intensivo (ZAI)

- Uso principal: agricultura y ganadería intensiva y mecanizada
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), agropecuario semi-intensivo (ZAS), comercio local (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).
- Usos condicionados: agrícola intensivo bajo invernadero (ZII), explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), agropecuario tradicional (ZAT), silvopastoril (ZSP), recreacional (ZRT), servicios públicos (ZSS), vivienda campestre (ZVC), minero y de canteras de recuperación (ZMR)
- Usos incompatibles: minero y de canteras de explotación económica (ZME), comercio de cobertura municipal y regional (AC2, AC3), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal y regional (AI2, AI3), uso de corredor vial de servicios rurales (ZCV), los demás no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo agropecuario sostenible tipo 3, parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre, desarrollo por construcción.

### 4. Zonas de uso agropecuario semi-intensivo (ZAS)

- Uso principal: agricultura y ganadería semi-intensivas, por limitaciones menores de la tierra
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), agropecuario intensivo (ZAI), comercio local (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1), recreacional (ZRT).
- Usos condicionados: agrícola intensivo bajo invernadero (ZII), explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), agropecuario tradicional (ZAT), silvopastoril (ZSP), servicios públicos (ZSS), vivienda campestre y suburbano (ZVC, ZSC), minero y de canteras de recuperación (ZMR)
- Usos incompatibles: minero y de canteras de explotación económica (ZME), comercio de cobertura municipal y regional (AC2, AC3), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal y regional (AI2, AI3), uso de corredor vial de servicios rurales (ZCV), los demás no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo agropecuario sostenible tipo 4, desarrollo por parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre, desarrollo por construcción.

### 5. Zonas de uso agropecuario tradicional (ZAT)

- Uso principal: agricultura general de tipo tradicional y pastoreo extensivo a semi-intensivo
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), silvopastoril (ZSP), comercio local (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Usos condicionados: agrícola intensivo bajo invernadero (ZII), explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), agropecuario intensivo y semi-intensivo (ZAI, ZAS), recreacional (ZRT), servicios públicos (ZSS), vivienda campestre (ZVC), minero y de canteras de recuperación (ZMR)
- Usos incompatibles: minero y de canteras de explotación económica (ZME), comercio de cobertura municipal y regional (AC2, AC3), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal y regional (AI2, AI3), uso de corredor vial de servicios rurales (ZCV), los demás no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo agropecuario sostenible tipo 5, desarrollo por parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre, desarrollo por construcción.

## **Artículo 171. Zonas de uso de vivienda campestre (ZVC).**

- Uso principal: uso mixto agropecuario o forestal y residencial rural individual y parcelaciones dispersas o agrupadas
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), silvopastoril (ZSP), agropecuario tradicional (ZAT), comercio local (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).
- Usos condicionados: agropecuario intensivo (ZAI), agropecuario semi-intensivo (ZAS), recreacional y turístico (ZRT), servicios públicos (ZSS), minero de recuperación (ZMR), uso de corredor vial de servicios rurales (ZCV).
- Usos incompatibles: agrícola intensivo bajo invernadero (ZII), explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), uso minero y de canteras de explotación económica permanente (ZME), comercio de cobertura municipal o regional (AC2, AC3), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal o regional (AI2, AI3), y los demás usos no mencionados.
- Tratamientos: de parcelación y desarrollo agrupado de vivienda campestre

## **Artículo 172. Zonas de uso silvopastoril (ZSP)**

- Uso principal: uso mixto productor-protector de pastoreo y manejo del bosque nativo o exótico
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), comercio local (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).
- Usos condicionados: agropecuario tradicional (ZAT), recreacional (ZRT), servicios públicos (ZSS), vivienda campestre (ZVC), minero y de canteras de recuperación (ZMR).
- Usos incompatibles: agropecuarios intensivos y semi-intensivos (ZII, ZPG, ZAI, ZAS), uso minero y de canteras de explotación económica permanente (ZME), comercio de cobertura municipal y regional (AC2, AC3), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucionales de cobertura municipal y regional (AI2, AI3), corredor vial de servicios rurales (ZCV) y los demás usos no mencionados.
- Tratamientos: amortiguación, desarrollo por parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre, desarrollo por construcción.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## **Artículo 173. Zonas de uso recreacional y turístico (ZRT)**

- Uso principal: recreación y turismo cultural y ecológico
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), silvopastoril (ZSP), comercios locales (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1), vivienda campestre (ZVC).
- Usos condicionados: agropecuarios intensivo, semi-intensivo y tradicional (ZAI, ZAS, ZAT), servicios públicos (ZSS), vivienda campestre (ZVC), Comercio de cobertura municipal y regional (AC2, AC3).
- Usos incompatibles: agrícola intensivo bajo invernadero y explotaciones pecuarias en galpones (ZII, ZPG), usos mineros y de canteras (ZMR, ZME), comercios de cobertura municipal (AC2), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal y regional (AI2, AI3) y los demás usos no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo por construcción en recreación activa, protección en recreación pasiva.

## **Artículo 174. Zonas de uso para servicios públicos (ZSS)**

- Uso principal: localización y operación de infraestructuras de servicios públicos
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC).
- Usos condicionados: silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), minería de recuperación (ZMR).
- Usos incompatibles: agropecuarios (ZII, ZPG, ZAI, ZAS, ZAT), minería de explotación económica permanente (ZME), comerciales (AC1, AC2, AC3), industriales (AFA1, AFA2, AFA3), institucionales (AI1, AI2, AI3), vivienda campestre, suburbano y de corredor vial de servicios rurales (ZVC, ZSC, ZSV) y los demás usos no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo por construcción.

## **Artículo 175. Zonas de uso minero y de canteras**

Se distinguen dos tipos, tal como se definen en el Artículo 29 del presente Acuerdo:

- Uso minero y de canteras de recuperación ecológica y morfológica (ZMR)
- Uso minero y de canteras de explotación económica permanente (ZME)

### **1. Zonas de uso minero y de canteras de recuperación ecológica y morfológica (ZMR)**

- Uso principal: extracción de minerales del subsuelo y de materiales de construcción con fines de recuperación morfológica y ecológica.
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC).
- Usos condicionados: agropecuarios (ZII, ZPG, ZAI, ZAS, ZAT), silvopastoril (ZSP), servicios públicos (ZSS), comerciales (AC1, AC2, AC3), industriales (AF1), institucionales (AI1, AI2, AI3).
- Usos incompatibles: minero y de canteras de explotación económica permanente (ZME), demás usos no mencionados.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Tratamientos: minero tipo 1.
- 2. **Zonas de uso minero y de canteras de explotación económica permanente (ZME)**
  - Uso principal: extracción de minerales del subsuelo y de materiales de construcción
  - Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), minero de recuperación (ZMR).
  - Usos condicionados: comercial rural local (AC1), usos industriales (AF1, AF2, AF3), uso institucional de cobertura local (AI1).
  - Usos incompatibles: agropecuarios (ZII, ZPG, ZAI, ZAS, ZAT), silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), servicios públicos (ZSS), comercios de cobertura municipal o regional (AC2, AC3), institucional de cobertura municipal o regional (AI2, AI3), vivienda campestre y suburbanos (ZVC, ZSC, ZSV) y todos los demás usos no mencionados.
- Tratamientos: minero tipo 2.

## Artículo 176. Zonas de usos comerciales

Se distinguen tres tipos, tal como se definen en el Artículo 30 del presente Acuerdo:

- Comercios de cobertura local (AC1)
- Comercios de cobertura zonal o municipal (AC2)
- Comercios de cobertura regional (AC3)

### 1. Comercios de cobertura local (AC1)

- Uso principal: comercio o intercambio de bienes y servicios de cobertura local
- Usos compatibles: protección (ZPO, ZPH, ZRC), agropecuario intensivo (ZAI), agropecuario semi-intensivo (ZAS), agropecuario tradicional (ZAT), silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).
- Usos condicionados: agrícola intensivo bajo invernadero (ZII), explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), vivienda campestre y suburbano (ZVC, ZSC), minería de recuperación (ZMR), servicios públicos (ZSS).
- Usos incompatibles: usos mineros de explotación económica permanente (ZME), comercios de cobertura municipal o regional (AC2, AC3), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal o regional (AI2, AI3) y los demás no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo por construcción.

### 2. Comercios de cobertura zonal y regional (AC2 y AC3)

- Uso principal: comercio o intercambio de bienes y servicios de cobertura regional
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), comercios locales (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1), corredor vial de servicios rurales (ZCV).

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Usos condicionados: agropecuarios excepto galpones (ZII, ZAI, ZAS, ZAT), silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), servicios públicos (ZSS), institucional de cobertura municipal o regional (AI2, AI3), minero y de canteras de recuperación (ZMR).
- Usos incompatibles: explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), minero y de canteras de explotación económica (ZMR), industria mediana y pesada (AF2, AF3), vivienda campestre (ZVC) y los demás no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo por construcción.

## **Artículo 177. Usos Industriales**

Se distinguen tres tipos, tal como se definen en el Artículo 31 del presente Acuerdo:

- Industria artesanal (AF1)
- Industria mediana de bajo impacto ambiental (AF2)
- Industria mediana y pesada de alto impacto ambiental (AF3)

### **1. Uso de industria artesanal (AF1)**

- Uso principal: transformación de materias primas mediante trabajo artesanal
- Usos compatibles: protección (ZPO, ZPH, ZRC), agropecuario intensivo (ZAI), agropecuario semi-intensivo (ZAS), agropecuario tradicional (ZAT), silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), comercio local (AC1), institucional local (AI1)
- Usos condicionados: agrícola intensivo bajo invernadero (ZII), explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), vivienda campestre y de corredor vial de servicios rurales (ZVC, ZCV), minería de recuperación (ZMR), servicios públicos (ZSS).
- Usos incompatibles: usos mineros de explotación económica permanente (ZME), comercios de cobertura municipal o regional (AC2, AC3), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal o regional (AI2, AI3) y los demás no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo por construcción.

### **2. Uso de industria mediana y pesada (AF2 y AF3)**

- Uso principal: industria manufacturera de tamaño mediano a grande y bajo a alto impacto ambiental
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZCR), comercios locales (AC1), industrias artesanales (AF1), institucional de cobertura local (AI1).
- Usos condicionados: agropecuarios (ZII, ZPG, ZAI, ZAS, ZAT), silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), servicios públicos (ZSS), comercios de cobertura municipal o regional (AC2, AC3), institucional de cobertura municipal o regional (AI2, AI3), minero y de canteras (ZMR, ZME), corredor vial de servicios rurales (ZSV).
- Usos incompatibles: vivienda campestre (ZVC) y los demás usos no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo por construcción.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## Artículo 178. Usos institucionales

Se distinguen tres tipos, tal como se definen en el Artículo 32 del presente Acuerdo:

- Usos institucionales locales (AI1)
- Usos institucionales de cobertura zonal (AI2)
- Usos institucionales de cobertura regional (AI3)

### 1. Usos institucionales de cobertura local (AI1)

- Uso principal: prestación de servicios institucionales o cívicos de cobertura local
- Usos compatibles: protección (ZPO, ZPH, ZRC), agropecuario intensivo (ZAI), agropecuario semi-intensivo (ZAS), agropecuario tradicional (ZAT), silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), comercial local (AC1), industria artesanal (AF1).
- Usos condicionados: agrícola intensivo bajo invernadero (ZII), explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), vivienda campestre y suburbano (ZVC, ZSC), minería de recuperación (ZMR), servicios públicos (ZSS).
- Usos incompatibles: usos mineros de explotación económica permanente (ZME), comercios de cobertura municipal o regional (AC2, AC3), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal o regional (AI2, AI3) y los demás no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo por construcción.

### 2. Usos institucionales de cobertura zonal y regional (AI2 y AI3)

- Uso principal: prestación de servicios institucionales o cívicos de cobertura zonal y regional
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), comercios locales (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).
- Usos condicionados: agropecuarios excepto galpones (ZII, ZAI, ZAS, ZAT), silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), servicios públicos (ZSS), institucional de cobertura municipal o regional (AI2, AI3), minero y de canteras de recuperación (ZMR), corredor vial de servicios rurales (ZCV).
- Usos incompatibles: explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), minero y de canteras de explotación económica (ZMR), industria mediana y pesada (AF2, AF3), vivienda campestre y suburbano (ZVC, ZSC) y los demás no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo por construcción

## Artículo 179. Uso suburbano (ZSC)

- Uso principal: uso mixto agropecuario o forestal y residencial rural individual y parcelaciones dispersas y agrupadas.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), silvopastoril (ZSP), agropecuario tradicional (ZAT), comercio local (AC1), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).
- Usos condicionados: agropecuario intensivo (ZAI), agropecuario semi-intensivo (ZAS), recreacional y turístico (ZRT), servicios públicos (ZSS), minero de recuperación (ZMR).
- Usos incompatibles: agrícola intensivo bajo invernadero (ZII), explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), uso minero y de canteras de explotación económica permanente (ZME), comercio de cobertura municipal o regional (AC2, AC3), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal o regional (AI2, AI3), corredor vial de servicios rurales (ZCV) y los demás usos no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo por construcción y parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre

## **Artículo 180. Uso de corredor vial de servicios rurales (ZCV)**

- Uso principal: uso mixto comercial, agroforestal y residencial individual
- Usos compatibles: usos de protección (ZPO, ZPH, ZRC), agropecuario tradicional (ZAT), comercios de cobertura local y regional (AC1, AC2, AC3), industria artesanal (AF1), institucional local (AI1).
- Usos condicionados: agrícola intensivo bajo invernadero (ZII), explotaciones pecuarias en galpones (ZPG), agropecuario intensivo (ZAI), agropecuario semi-intensivo (ZAS), silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), servicios públicos (ZSS), industria mediana y pesada (AF2, AF3), institucional de cobertura municipal o regional (AI2, AI3), minero de recuperación (ZMR).
- Usos incompatibles: vivienda campestre y suburbano (ZVC, ZSC), uso minero y de canteras de explotación económica permanente (ZME) y los demás usos no mencionados.
- Tratamientos: desarrollo por construcción

## **Artículo 181. Zonas de usos de protección**

Se distinguen tres tipos, tal como se definen en los Artículos 36 a 38 del presente Acuerdo:

- Uso de preservación del sistema orográfico (ZPO)
- Uso de protección del sistema hídrico (ZPH)
- Uso de rehabilitación natural (ZRC)

### **1. Zonas de uso de preservación del sistema orográfico (ZPO)**

- Uso principal: preservación en áreas del sistema orográfico (cerros, montañas y similares), de su vegetación, fauna y procesos ecosistémicos en su estado natural.
- Usos compatibles: protección del sistema hídrico (ZPH), rehabilitación natural (ZRC).

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

- Usos condicionados: recreacional y turístico (ZRT), servicios públicos (ZSS), institucional local (AI1), minero y de canteras de recuperación (ZMR), vivienda campestre (ZVC) bajo condiciones especiales señaladas en Parágrafo 4 del artículo 149.
- Usos incompatibles: agropecuarios (ZII, ZPG, ZAI, ZAS, ZAT), silvopastoril (ZSP), minero y de canteras de explotación económica (ZME)), comerciales e industriales (AC1, AC2, AC3, AF1, AF2, AF3), institucionales de cobertura municipal y regional (AI2, AI3), vivienda campestre (ZCS) en condiciones diferentes a las señaladas en el Parágrafo 4 del Artículo 149, corredor vial de servicios rurales (ZCV).
- Tratamientos: preservación del sistema orográfico.

## 2. Zonas de uso de protección del sistema hídrico (ZPH)

- Uso principal: protección del sistema hídrico, constituido por las fuentes, corrientes y cuerpos de agua y sus rondas o fajas de protección
- Usos compatibles: preservación del sistema orográfico (ZPO), rehabilitación natural (ZRC).
- Usos condicionados: silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), servicios públicos (ZSS), institucional local (AI1), minero y de canteras de recuperación (ZMR).
- Usos incompatibles: agropecuarios (ZII, ZPG, ZAI, ZAS, ZAT), minero y de canteras de explotación económica (ZME), comerciales e industriales (AC1, AC2, AC3, AF1, AF2, AF3), institucionales de cobertura municipal y regional (AI2, AI3), vivienda campestre y suburbano (ZVC, ZSC).
- Tratamientos: protección del sistema hídrico

## 3. Zonas de uso de rehabilitación natural (ZRC)

- Uso principal: rehabilitación de la vegetación forestal nativa, con prácticas de conservación de suelos y aguas y control de erosión.
- Usos compatibles: preservación del sistema orográfico (ZPO), protección del sistema hídrico (ZPH).
- Usos condicionados: silvopastoril (ZSP), recreacional y turístico (ZRT), servicios públicos (ZSS), institucional local (AI1), minero y de canteras de recuperación (ZMR), vivienda campestre y suburbano (ZVC, ZSC) bajo condiciones especiales señalados en el Parágrafo 4 del Artículo 149.
- Usos incompatibles: agropecuarios (ZII, ZPG, ZAI, ZAS, ZAT), minero y de canteras de explotación económica (ZME), comerciales e industriales (AC1, AC2, AC3, AF1, AF2, AF3), institucionales de cobertura municipal y regional (AI2, AI3), corredor vial de servicios rurales (ZCV).
- Tratamientos: rehabilitación natural.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

**Parágrafo. Zonas de riesgo.** Las zonas de riesgo definidas en el Mapa de Ordenamiento Rural No. 3, tendrán los siguientes tratamientos:

- Las que coincidan con zonas de protección del sistema hídrico (ZPH), por su riesgo a inundaciones y flujos torrenciales, tendrán el tratamiento de protección del sistema hídrico.
- Las que coincidan con zonas de preservación del sistema orográfico (ZPO) o con zonas de rehabilitación natural (ZRC) tendrán el tratamiento correspondiente a estos usos, según el caso.
- Las que coincidan con cualquier otra zona de las previamente definidas tendrán el tratamiento general correspondiente, salvo en lo referente a construcciones, las cuales no podrán autorizarse por la Secretaría de Planeación, a no ser que el diseño contemple medidas de defensa específica contra el riesgo.

## Capítulo 4

### INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION E IMPLEMENTACION

#### Subcapítulo 1

#### INSTRUMENTOS NORMATIVOS

#### Artículo 182. Definición y categorías de instrumentos a emplear

Los instrumentos normativos son aquellos basados en reglamentaciones y de obligatorio cumplimiento por parte de las autoridades y de los propietarios o poseedores de los inmuebles o predios. Ellos serán básicamente:

- Planes parciales
- Participación en la plusvalía
- Compensación por tratamiento de conservación
- Licencias y sanciones urbanísticas

Serán aplicables las normas sobre planes parciales contempladas en los Artículos 100 y 101, en los casos de centros poblados rurales del municipio.

**Parágrafo.** En seguimiento de las estrategias 6 y 7 del Artículo 5 del presente Acuerdo, la Asociación de Propietarios del Valle del Teusacá podrá proponer un plan de manejo especial para el desarrollo del valle del río Teusacá aguas abajo de La Cabaña, que contemple una adecuada distribución de usos, actividades económicas e infraestructuras, así como los mecanismos de financiación correspondientes. El cual, en todo caso, deberá sujetarse a lo establecido en el POT.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## **Artículo 183. Participación en la plusvalía**

En esta materia, será aplicable lo establecido por la Constitución Nacional y la Ley 388 de 1997.

## **Artículo 184. Compensación en tratamiento de conservación**

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**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

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.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

## 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.

### **Artículo 185. Licencias y sanciones**

Serán aplicables las normas sobre licencias de urbanismo y construcción y sobre sanciones, en la forma establecida en los Artículos 123 a 133 del presente Acuerdo.

## TÍTULO 4 PROGRAMA DE EJECUCION

### Capítulo 1 PROGRAMA DE EJECUCION PARA EL 2000

#### Subcapítulo 1 DEFINICION DE PROGRAMAS ESTRATÉGICOS

### **Artículo 186. Programas estratégicos**

Los programas estratégicos son aquellos programas que debe adelantar la Administración Municipal para la promoción del uso adecuado del suelo, su desarrollo territorial armónico con el potencial y limitaciones de sus recursos naturales y la correcta aplicación de los tratamientos especificados en este Acuerdo para el ejercicio de los diferentes uso del suelo. Los programas estratégicos serán:

- Programa de ordenamiento municipal
- Programa de protección y recuperación ambiental
- Programa de infraestructura vial y transporte
- Programa de recreación y manejo del espacio público
- Programa de servicios públicos
- Programa de equipamientos y atención colectivos
- Programa de vivienda de interés social
- Programa de fomento de actividades productivas

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Estos programas han sido estructurados en forma tal que mantengan su relación orgánica con los programas y proyectos previstos en el plan de desarrollo vigente. Las próximas administraciones deberán elaborar su programa de ejecución para el respectivo período, tal como se desprende de la Ley 388 de 1997.

## **Artículo 187. Programa de ordenamiento municipal**

Tiene como finalidad promover la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, diseñar los instrumentos que lo desarrollen o complementen y vigilar y controlar los usos del suelo y los tratamientos urbanos y rurales en todo el territorio municipal. Serán actividades prioritarias la elaboración de los planes parciales de los centros poblados rurales, organizar y fomentar la preparación de planes parciales y el diseño de actuaciones urbanísticas en sus áreas urbanas y de expansión urbana, de acuerdo con las prioridades establecidas en este Acuerdo, y la implementación del expediente urbano municipal, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 112 de la Ley 388 de 1997.

## **Artículo 188. Programa de protección y recuperación ambiental**

Tiene por objeto vigilar y controlar los usos del suelo en las zonas de protección urbana y rural, fomentar los tratamientos contemplados para estas áreas, elaborar y ejecutar planes de rehabilitación de la vegetación nativa en zonas de recuperación, defensa de cuerpos de agua y sus rondas de la ocupación, descontaminación de fuentes de agua y control de erosión, entre otros.

Además de las obras previstas en el plan de desarrollo, el presente POT contempla las siguientes obras, cuya financiación se encuentra en trámite por parte del municipio, la CAR y otras entidades:

- Construcción de la planta de tratamiento de la cabecera municipal de Sopó, para las aguas residuales de los sectores de La Carolina, San Agustín y Pueblo Viejo.
- Construcción de la planta de tratamiento del sector Las Manas en la vereda El Chuscal.
- Construcción de la planta de tratamiento del centro poblado de Gratamira.
- Mejoramiento de la planta de tratamiento de Briceño
- Operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de Sopó, construida por la CAR, y de las demás plantas construidas y por construir.

## **Artículo 189. Programa de infraestructura vial y de transporte**

Tiene por objeto planificar, construir y mantener el sistema vial y las facilidades de transporte municipales.

## **Artículo 190. Programa de recreación y manejo del espacio público**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Tiene por objeto la recuperación o adquisición de predios, construcción o adecuación, operación y mantenimiento de las zonas verdes y del espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas) en las zonas urbanas del municipio.

## **Artículo 191. Programa de servicios públicos**

Tiene por objeto la planeación, construcción, operación y mantenimiento de las infraestructuras y redes de servicios públicos municipales, en particular acueducto, alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos y servicios de seguridad, y participación en proyectos de electrificación, telecomunicaciones y gas domiciliario.

Además de las obras previstas en el plan de desarrollo, se deberá obtener financiación para la puesta en marcha de la planta regional de manejo integral de residuos sólidos, en la proporción en que le corresponda al municipio de Sopó.

## **Artículo 192. Programa de equipamiento y atención colectivos**

Tiene por objeto la planeación, construcción, operación y mantenimiento de los equipamientos colectivos municipales en materia de salud, educación, deporte, cultura, protección del patrimonio, instalaciones de apoyo a la producción y mercadeo y de atención a los grupos vulnerables.

## **Artículo 193. Programa de vivienda de interés social**

Tiene por objeto promover la construcción y dotación de vivienda para los grupos menos favorecidos de la población.

## **Artículo 194. Programa de fomento de actividades productivas**

Tiene por objeto la planeación y el fomento de la producción económica municipal, mediante actividades tales como la asistencia técnica agropecuaria y forestal, la promoción de distritos de riego en el valle del río Teusacá y de sistemas de riego en ladera, el otorgamiento de incentivos fiscales y similares para el establecimiento de industrias en el territorio municipal, infraestructuras y servicios de recreación y turismo, complejos comerciales y otros

## **Artículo 195. Resumen del programa de ejecución para el año 2000 y resumen del plan de ejecución del Plan de Ordenamiento**

El cuadro No. 8 adjunto muestra el resumen del programa de ejecución, el cual ha sido elaborado de acuerdo con las inversiones restantes del Plan de Desarrollo Municipal para el año 2000.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

El cuadro No. 9 adjunto, muestra el resumen de los programas y proyectos previstos en el Plan de Ordenamiento dentro de su vigencia.

## **Artículo 196. Vigencia y revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial**

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Las revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial seguirán el mismo procedimiento establecido para la aprobación del presente Acuerdo, conforme a las previsiones contempladas en el Numeral 4 del Artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

## **Artículo 197. Mapas del Plan de Ordenamiento Territorial**

Forman parte integrante del presente Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes mapas y/o planos:

1. Mapa de sistemas estructurantes
2. Mapa de ordenamiento urbano de la cabecera municipal
3. Mapa de ordenamiento rural
4. Mapa del programa de ejecución
5. Mapa de ordenamiento urbano de Briceño

Así mismo forman parte de este Acuerdo el documento de soporte y el documento resumen del Plan de Ordenamiento Territorial y los planos temáticos relacionados, que hacen parte del Sistema de Información Geográfica del municipio.

## **Artículo 198. Transición de normas**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 20 de la Ley 388 de 1997, una vez adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial dentro del término previsto en el Decreto 150 de 1999, ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos del presente Acuerdo.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 123 a 133 y 149 a 151 del presente Acuerdo, los proyectos con licencia de desarrollo de predios o de construcción, aprobados por resolución municipal bajo las normas anteriores a la fecha de aprobación del plan de ordenamiento, quedarán aprobados para su ejecución o continuación de obras. Los terrenos subdivididos predialmente con aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal y cuyos propietarios hayan radicado solicitud de licencia de construcción debidamente soportada, tendrán derecho a que les sea expedida la licencia de construcción de acuerdo a las normas vigentes al momento de expedida la resolución respectiva.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SOPO

Para los fines de lo dispuesto en este Acuerdo, adóptase el perímetro urbano delimitado por el acuerdo No. 052 de 1996 del Concejo Municipal de Sopó. Este perímetro podrá ser modificado siguiendo los procedimientos indicados en el presente Acuerdo.

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Sopó, el 14 de abril de 2000, después de haber sufrido sus debates reglamentarios, así: Primer debate en Comisión del Plan el día 27 de marzo, siendo aprobado por la Plenaria en segundo debate el día 14 de abril de 2000.

VICTOR REY SPITZER  
Presidente

ADELA SARMIENTO RINCON  
Secretaria Ejecutiva