

Observaciones y recomendaciones del sector empresarial al proyecto de Acuerdo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT del municipio de Ubaté versión radicada a la CAR.

Dirección de Gestión Pública y Ciudadana

Ana María Henao González –

Coordinadora de ordenamiento territorial

Gloria Bolaños Castillo - Consultora

Sebastián Beltrán Castañeda - Profesional

Marzo de 2024

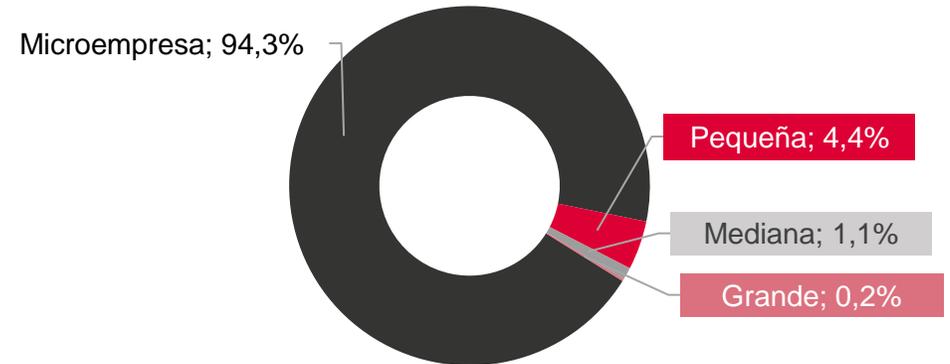
Empresas activas en el periodo de enero - diciembre de 2023 en Ubaté



Evolución de las empresas activas entre 2019 y 2023 para el periodo enero – diciembre por tamaño de la empresa para Ubaté

Tamaño	(2021)	(2022)	(2023)	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Microempresa	2.463	2.681	2.695	9,4%	0,5%
Pequeña	119	127	125	5,0%	-1,6%
Mediana	33	33	32	-3,0%	-3,0%
Grande	7	7	7	0,0%	0,0%
Total	2.622	2.848	2.859	9,0%	0,4%

Distribución de las empresas activas por tamaño para el periodo enero a diciembre de 2023



Fuente: Registro Mercantil, CCB, 2019 - 2021 - 2022 - 2023.

Distribución de las empresas activas por sector económico para el periodo de enero a diciembre de 2023 para Ubaté

Sector	(2019)	(2021)	(2022)	(2023)	Variación 2019 - 2023	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Industria	363	423	460	439	20,9%	3,8%	-4,6%
Servicios	862	1.059	1.119	1.148	33,2%	8,4%	2,6%
Comercio	891	1.140	1.269	1.272	42,8%	11,6%	0,2%
Total	2.116	2.622	2.848	2.859	35,1%	9,0%	0,4%

Distribución de las empresas activas por orden jurídico para el periodo de enero a diciembre entre 2019 y 2023 para Ubaté

Orden jurídico	(2019)	(2021)	(2022)	(2023)	Variación 2019 - 2023	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Per. Natural	1.643	2.055	2.125	2.066	25,7%	0,5%	-2,8%
Per. Jurídica	473	567	723	793	67,7%	39,9%	9,7%
Total	2.116	2.622	2.848	2.859	35,1%	9,0%	0,4%

La vocación del municipio es de comercio 44,5% y servicios 40,2%

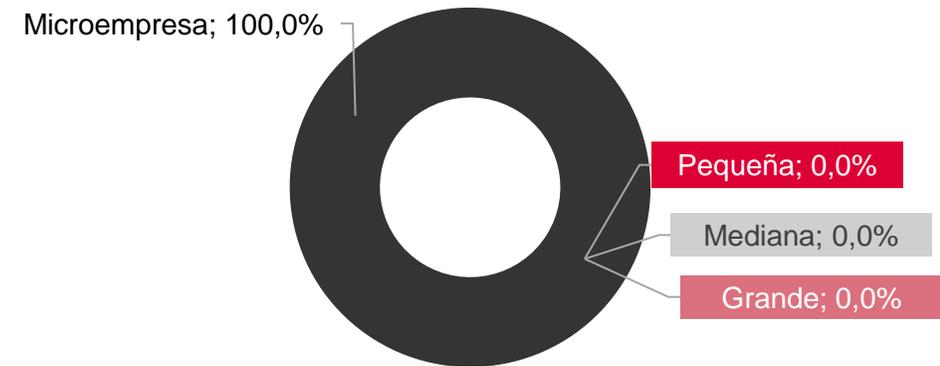
Empresas creadas en el periodo de enero - diciembre de 2023 en Ubaté



Evolución de las empresas creadas entre 2019 y 2023 para el periodo enero – diciembre por tamaño de la empresa para Ubaté

Tamaño	(2021)	(2022)	(2023)	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Microempresa	517	498	473	-8,5%	-5,0%
Pequeña	16	11	0	-100,0%	-100,0%
Mediana	0	0	0	-	-
Grande	0	0	0	-	-
Total	533	509	473	-11,3%	-7,1%

Distribución de las empresas creadas por tamaño para el periodo enero a diciembre de 2023



Fuente: Registro Mercantil, CCB, 2019 - 2021 - 2022 - 2023.

Distribución de las empresas creadas por sector económico para el periodo de enero a diciembre de 2023 para Ubaté

Sector	(2019)	(2021)	(2022)	(2023)	Variación 2019 - 2023	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Industria	59	84	80	56	-5,1%	-33,3%	-30,0%
Servicios	152	223	202	217	42,8%	-2,7%	7,4%
Comercio	160	226	227	200	25,0%	-11,5%	-11,9%
Total	371	533	509	473	27,5%	-11,3%	-7,1%

Distribución de las empresas creadas por orden jurídico para el periodo de enero a diciembre entre 2019 y 2023 para Ubaté

Orden jurídico	(2019)	(2021)	(2022)	(2023)	Variación 2019 - 2023	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Per. Natural	301	421	336	302	0,3%	-28,3%	-10,1%
Per. Jurídica	70	112	173	171	144,3%	52,7%	-1,2%
Total	371	533	509	473	27,5%	-11,3%	-7,1%

Aspectos positivos del proyecto de revisión del PBOT de Ubaté



1. **Articulan la propuesta del PBOT a las normas nacionales y regionales, en relación con las determinantes ambientales y gestión de riesgos, de patrimonio, infraestructura vial y de servicios públicos**, entre otros. Sin embargo, la entidad recomienda incorporar los niveles de determinantes establecidos en la Ley 2294 del 2023.
2. **En el componente general se plantean políticas de competitividad y desarrollo económico**, sin embargo, se recomienda que lo anterior se refleje en las estrategias, programas, proyectos y la norma urbanística.
3. **Incorpora una visión del municipio frente a la región, para la definición del modelo de ordenamiento**, las políticas y algunos programas y proyectos.
4. **Propone un modelo de ciudad compacta, sin zonas de expansión**, sin embargo, en la estrategia normativa se plantea el tratamiento de desarrollo a través de planes parciales independientemente de su área (Art. 222).
5. En la política de fortalecimiento de la entidad territorial **se propone la generación de nuevos espacios públicos; consolidación de anillos concéntricos que diferencien los medios actuales y sostenibles de movilización y la mezcla equilibrada de usos del suelo**, sin embargo, en la estrategia normativa solo se evidencia dicha mezcla de usos en área de actividad múltiple.
6. **Incluye el transporte de carga y la logística con énfasis en la escala nacional e interdepartamental**, sin embargo, se recomienda generar un mayor desarrollo de las propuestas en las diferentes escalas, principalmente urbana y local.
7. **Propone un sistema de paraderos, el cual incluye los parqueaderos y la terminal intermodal**, sin embargo, se recomienda que no sea solo para el transporte pasajeros, sino también, para el transporte de carga (bicicarga, vehículos eléctricos, drones, entre otros).
8. **Deja la posibilidad de incorporar nuevos usos que por cambios tecnológicos se puedan dar en el territorio.**
9. **Plantea instrumentos de planificación que se articulen con las determinantes del ordenamiento territorial, establecidas en la Ley 388 de 1997 y el Plan Nacional de Desarrollo 2023-2026 (Ley 2294 de 2023)**, para materializar el modelo de ocupación territorial, sin embargo, no se desarrollan y otros no se mencionan.
10. **Plantea una variedad de instrumentos de financiación**, sin embargo, se recomienda precisar cómo se van a implementar.

Políticas y objetivos generales del PBOT de Ubaté



POLÍTICAS DEL POT

1. **Desarrollo sostenible:** para el desarrollo productivo sostenible y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes (Art 5).
2. **Seguridad alimentaria y producción rural sostenible:** hacer sostenible, diversificado y productivo el sector agropecuario basado en la vocación productiva, aptitud de suelos, y ventajas comparativas (Art 6).
3. **Competitividad y de desarrollo económico y social:** fortalecer la función de prestación de servicios para la Provincia (Art 13).
4. **Adaptación y oportunidades en nuevos sectores económicos:** consolidar un nuevo aparato productivo diversificado generando valor agregado y generando cadenas productivas (Art 14).
5. **Infraestructura de transporte:** trabajo público-privado para ordenar la eficiencia en el servicio y contar con la infraestructura requerida (Art 22).
6. **Calidad y cobertura de los equipamientos:** facilitar el acceso a los servicios que estos prestan (Art 23).



OBJETIVOS

1. Desarrollo económico sostenible (Art 32):

Objetivo 1. **Implementar la reconversión sostenible de las áreas agropecuarias del Municipio** aprovechando la calidad de los suelos con base en información científica, desarrollo genético, análisis de alternativas de variedades y aumento de la producción, rotación de cultivos y mejoramiento de los Sistemas Estructurantes Rurales para apoyo y soporte a las actividades.

Objetivo 2. **Mejorar las condiciones funcionales, de espacio público, servicios públicos y normativos para la consolidación de zonas o sectores**, que permitan la prestación de servicios en mejores condiciones.

Objetivo 3. **Llevar a cabo Proyectos Estratégicos que sirvan como estímulo de nuevas inversiones y desarrollo de áreas urbanas y rurales, con el ofrecimiento de nuevos servicios.**

Objetivo 4. **Potenciar el valor paisajístico, ecosistémico y patrimonial del municipio, dirigiéndolo a implantar un Sistema turístico sostenible** que incluya diferentes modos (naturaleza, ecoturismo, rural, de aventura, cultural, de bienestar y científico), con la implantación de proyectos de carácter temático.

2. Para el adecuado funcionamiento y ocupación espacial del territorio (Art 34):

Objetivo 2. **Ampliar y construir la infraestructura vial y de transporte privado, público, interdepartamental y de carga**, proyectándolo como un sistema multimodal.

Objetivo 3. **Adecuar, ampliar y consolidar el Sistema de Equipamientos** para la atención de la población municipal y la Provincia de Ubaté.

Observaciones y recomendaciones:

1. Establecer los medios mediante los cuales se llevarían a cabo las políticas, debido a que, si bien plantean una estrategia con enfoque productivo para el municipio, no se evidencia de qué modo se pueden materializar.
2. No se evidencia claramente cómo el modelo de ordenamiento de ocupación territorial, la estrategia normativa y los programas y proyectos se concretan en las políticas y objetivos propuestos.

POLÍTICAS

- **Desarrollo sostenible** (Art. 5).
- **Seguridad alimentaria y producción rural sostenible** (Art 6).
- **Competitividad y de desarrollo económico y social** (Art 13).
- **Adaptación y oportunidades en nuevos sectores económicos** (Art 14).
- **Infraestructura de transporte** (Art 22).
- **Calidad y cobertura de los equipamientos** (Art 23).

OBJETIVOS

Desarrollo económico sostenible (Art 32):

Objetivo 1. Implementar la reconversión sostenible de las áreas agropecuarias del Municipio.

Objetivo 2. Mejorar las condiciones funcionales para la consolidación de zonas o sectores, que permitan la prestación de servicios en mejores condiciones.

Objetivo 3. Llevar a cabo Proyectos Estratégicos que sirvan como estímulo de nuevas inversiones y desarrollo con el ofrecimiento de nuevos servicios.

Objetivo 4. Potenciar el valor paisajístico, ecosistémico y patrimonial del municipio, dirigiéndolo a implantar un Sistema turístico sostenible.

Para el adecuado funcionamiento y ocupación espacial del territorio (Art 34):

Objetivo 2. Ampliar y construir la infraestructura vial y de transporte privado, público, interdepartamental y de carga, proyectándolo como un sistema multimodal.

Objetivo 3. Adecuar, ampliar y consolidar el Sistema de Equipamientos para la atención de la población municipal y la Provincia de Ubaté.

ESTRATEGIAS

Para la conservación y manejo sostenible de los recursos naturales (Art 36)

Estrategia 11. Garantizar la oferta de bienes y servicios ecosistémicos, los de aprovisionamiento (agua), y los de regulación y soporte (regulación hídrica), beneficiando las comunidades del área de influencia que dependen del recurso para el desarrollo de las actividades productivas.

Estrategia 16. Implementación de prácticas silvopastoriles en áreas agropecuarias que permitan el desarrollo de actividades en zonas ambientalmente degradadas.

Estrategia 17. Implementar la reconversión productiva como método de cambio y/o transformación, por medio de la utilización de sistemas tecnológicos en toda la cadena productiva agropecuaria y silvopastoril, conservando los suelos de las áreas que soportan estas actividades, como forma de sostenimiento económico de habitantes locales y propietarios no residentes.

Estrategia 19. Brindar asistencia técnica a productores y empresarios que desarrollen actividades productivas en el municipio según la zonificación del área.

Estrategia 23. Promover programas y proyectos ecoturísticos que den a conocer desde lo local y lo regional la oferta de biodiversidad presente en el municipio.

Observaciones y recomendaciones:

1. Establecer los medios mediante los cuales se llevará a cabo esas políticas, debido a que, si bien se plantean unas estrategias con enfoque productivo para el municipio, no es claro el modo en que se van a materializar.
2. Se recomienda incluir los incentivos normativos, económicos y tributarios para lograr la reconversión productiva.
3. Se recomienda precisar las estrategias, programas y proyectos para promover el desarrollo turístico.

Políticas objetivos y estrategias del Componente General del PBOT de Ubaté



POLÍTICAS

- **Desarrollo sostenible** (Art 5).
- **Seguridad alimentaria y producción rural sostenible** (Art 6).
- **Competitividad y de desarrollo económico y social** (Art 13).
- **Adaptación y oportunidades en nuevos sectores económicos** (Art 14).
- **Infraestructura de transporte** (Art 22).
- **Calidad y cobertura de los equipamientos** (Art 23).

OBJETIVOS

Desarrollo económico sostenible (Art 32):
Objetivo 1. Implementar la reconversión sostenible de las áreas agropecuarias del Municipio.
Objetivo 2. Mejorar las condiciones funcionales para la consolidación de zonas o sectores, que permitan la prestación de servicios en mejores condiciones.
Objetivo 3. Llevar a cabo Proyectos Estratégicos que sirvan como estímulo de nuevas inversiones y desarrollo con el ofrecimiento de nuevos servicios.
Objetivo 4. Potenciar el valor paisajístico, ecosistémico y patrimonial del municipio, dirigiéndolo a implantar un Sistema turístico sostenible.

Para el adecuado funcionamiento y ocupación espacial del territorio (Art 34):
Objetivo 2. Ampliar y construir la infraestructura vial y de transporte privado, público, interdepartamental y de carga, proyectándolo como un sistema multimodal.
Objetivo 3. Adecuar, ampliar y consolidar el Sistema de Equipamientos para la atención de la población municipal y la Provincia de Ubaté.

ESTRATEGIAS

Mitigación y adaptación para la variabilidad y el cambio climático (Art 37)

Estrategia 2. Transformar el desarrollo agropecuario tradicional y la explotación ganadera por sistemas agrosilvopastoriles que sean compatibles con el ambiente, sostenible, adaptada y mitigable con el clima.

Estrategia 3. Promoción de proyectos de emisiones bajas en carbono que inviertan en el desarrollo sostenible del Municipio.

Estrategia 4. Transformar y convertir vías vehiculares a espacio peatonales, con la ampliación de los andenes, aumento de la arborización, mejoramiento del mobiliario, una adecuada señalización y **creando zonas o lugares externos para el parqueo de motos y vehículos.**

Observaciones y recomendaciones:

1. Establecer los medios mediante los cuales se llevará a cabo esas políticas, debido a que, si bien se plantean unas estrategias con enfoque productivo para el municipio, no es claro el modo en que se van a materializar.
2. Se recomienda incluir los incentivos normativos, económicos y tributarios para lograr la promoción de los proyectos de emisiones bajas en carbono.
3. Se recomienda precisar las estrategias, programas y proyectos para promover las zonas de parqueo en el municipio.

Políticas objetivos y estrategias del Componente General del PBOT de Ubaté



POLÍTICAS

- **Desarrollo sostenible** (Art 5).
- **Seguridad alimentaria y producción rural sostenible** (Art 6).
- **Competitividad y de desarrollo económico y social** (Art 13).
- **Adaptación y oportunidades en nuevos sectores económicos** (Art 14).
- **Infraestructura de transporte** (Art 22).
- **Calidad y cobertura de los equipamientos** (Art 23).

OBJETIVOS

Desarrollo económico sostenible (Art 32):
Objetivo 1. Implementar la reconversión sostenible de las áreas agropecuarias del Municipio.
Objetivo 2. Mejorar las condiciones funcionales para la consolidación de zonas o sectores, que permitan la prestación de servicios en mejores condiciones.
Objetivo 3. Llevar a cabo Proyectos Estratégicos que sirvan como estímulo de nuevas inversiones y desarrollo con el ofrecimiento de nuevos servicios.
Objetivo 4. Potenciar el valor paisajístico, ecosistémico y patrimonial del municipio, dirigiéndolo a implantar un Sistema turístico sostenible.

Para el adecuado funcionamiento y ocupación espacial del territorio (Art 34):
Objetivo 2. Ampliar y construir la infraestructura vial y de transporte privado, público, interdepartamental y de carga, proyectándolo como un sistema multimodal.
Objetivo 3. Adecuar, ampliar y consolidar el Sistema de Equipamientos para la atención de la población municipal y la Provincia de Ubaté.

Desarrollo económico sostenible (Art 39)

ESTRATEGIAS

Estrategia 1. Fomentar las alianzas público-privadas para el desarrollo de los Proyectos Estratégicos.
Estrategia 2. Impulsar la construcción de la planta de reconversión de residuos sólidos, la granja solar, la movilidad eléctrica y la autogeneración fotovoltaica en edificaciones oficiales, privadas y energía eólica en las cubiertas de las edificaciones.
Estrategia 3. Se promoverá la construcción de edificaciones, tanto públicas como privadas basadas en el enfoque de sostenibilidad y gestión sostenible circular de obras.
Estrategia 4. Se promoverá el enfoque de ciudad circular.
Estrategia 5. Proponer y postular mecanismos de desarrollo limpio - MDL- para la obtención de recursos económicos y financieros.
Estrategia 7. Encadenamiento de todo el ecosistema agropecuario y silvopastoril del Municipio.
Estrategia 9. Fortalecer el sistema financiero municipal para la ejecución de los proyectos previstos en el Plan

Observaciones y recomendaciones:

1. Establecer los medios mediante los cuales se llevará a cabo esas políticas, debido a que, si bien se plantean unas estrategias con enfoque productivo para el municipio, no es claro el modo en que se van a materializar.
2. Se recomienda socializar las simulaciones económicas y financieras para analizar el impacto de las estrategias 2 y 3 en el costo de las edificaciones (mejoramiento, ampliaciones, adecuaciones y construcciones individuales).
3. Se recomienda precisar los mecanismos para fortalecer el sistema financiero municipal.

Políticas objetivos y estrategias del Componente General del PBOT de Ubaté



POLÍTICAS

- **Desarrollo sostenible** (Art 5).
- **Seguridad alimentaria y producción rural sostenible** (Art 6).
- **Competitividad y de desarrollo económico y social** (Art 13).
- **Adaptación y oportunidades en nuevos sectores económicos** (Art 14).
- **Infraestructura de transporte** (Art 22).
- **Calidad y cobertura de los equipamientos** (Art 23).

OBJETIVOS

Desarrollo económico sostenible (Art 32):
Objetivo 1. Implementar la reconversión sostenible de las áreas agropecuarias del Municipio.

Objetivo 2. Mejorar las condiciones funcionales para la consolidación de zonas o sectores, que permitan la prestación de servicios en mejores condiciones.

Objetivo 3. Llevar a cabo Proyectos Estratégicos que sirvan como estímulo de nuevas inversiones y desarrollo con el ofrecimiento de nuevos servicios.

Objetivo 4. Potenciar el valor paisajístico, ecosistémico y patrimonial del municipio, dirigiéndolo a implantar un Sistema turístico sostenible.

Para el adecuado funcionamiento y ocupación espacial del territorio (Art 34):

Objetivo 2. Ampliar y construir la infraestructura vial y de transporte privado, público, interdepartamental y de carga, proyectándolo como un sistema multimodal.

Objetivo 3. Adecuar, ampliar y consolidar el Sistema de Equipamientos para la atención de la población municipal y la Provincia de Ubaté.

ESTRATEGIAS

Fortalecimiento de la identidad social y cultural de los Ubatenses (Art 40).

Adecuado funcionamiento y ocupación espacial del territorio (Art 41).

Estrategia 1. La conformación en los Sectores Normativos y en las veredas, de Comités de seguimiento, implementación y verificación del PBOT, permitirán hacer efectiva la función pública del ordenamiento del territorio municipal mediante la acción urbanística de las entidades municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, así como se haga realidad los proyectos previstos por el Plan, hacer los ajustes a que haya lugar, precisar problemas que se presenten en el Modelo de Ocupación Territorial propuesto.

Estrategia 2. Se contará con un amplio portafolio de estrategias para proceder e intervenir en el municipio, que serán implementados por el PBOT y posteriormente reglamentadas según las necesidades locales específicas a responder.

Estrategia 4. Adelantar los estudios de los planes maestros de los equipamientos de colectivos, comunitarios, administrativos y de infraestructura con el fin de contar con lineamientos más precisos y que complementen las disposiciones generales del PBOT.

Estrategia 5. Adelantar las adecuaciones de las edificaciones existentes, así como la construcción sostenible y sismorresistente para edificaciones nuevas.

Observaciones y recomendaciones:

1. Estas estrategias plantean que se expedirán una serie de normas posteriores, es decir, el PBOT no se puede aplicar directamente una vez sea expedido, lo anterior generando una cascada normativa e inseguridad jurídica para su implementación.
2. La norma del PBOT debe ser clara, suficiente y coherente para asegurar las inversiones en el municipio, por tanto, se recomienda revisar y complementar las normas que se incluyen en el proyecto de Acuerdo.
3. Las decisiones y propuestas que resulten de la estrategia 1 no puede modificar el modelo del PBOT ni las normas estructurales y generales del plan.

Políticas objetivos y estrategias del Componente General del PBOT de Ubaté



POLÍTICAS

- **Desarrollo sostenible** (Art 5).
- **Seguridad alimentaria y producción rural sostenible** (Art 6).
- **Competitividad y de desarrollo económico y social** (Art 13).
- **Adaptación y oportunidades en nuevos sectores económicos** (Art 14).
- **Infraestructura de transporte** (Art 22).
- **Calidad y cobertura de los equipamientos** (Art 23).

OBJETIVOS

Desarrollo económico sostenible (Art 32):
Objetivo 1. Implementar la reconversión sostenible de las áreas agropecuarias del Municipio.

Objetivo 2. Mejorar las condiciones funcionales para la consolidación de zonas o sectores, que permitan la prestación de servicios en mejores condiciones.

Objetivo 3. Llevar a cabo Proyectos Estratégicos que sirvan como estímulo de nuevas inversiones y desarrollo con el ofrecimiento de nuevos servicios.

Objetivo 4. Potenciar el valor paisajístico, ecosistémico y patrimonial del municipio, dirigiéndolo a implantar un Sistema turístico sostenible.

Para el adecuado funcionamiento y ocupación espacial del territorio (Art 34):

Objetivo 2. Ampliar y construir la infraestructura vial y de transporte privado, público, interdepartamental y de carga, proyectándolo como un sistema multimodal.

Objetivo 3. Adecuar, ampliar y consolidar el Sistema de Equipamientos para la atención de la población municipal y la Provincia de Ubaté.

ESTRATEGIAS

Gestión eficiente, eficaz y oportuna del territorio (Art 42).

Estrategia 2. Conformar Comisiones Intersectoriales e Interdimensionales para desarrollar los proyectos y temas previstos en el PBOT, así como atender las solicitudes de los ciudadanos, inversionistas, los sectores y demás organizaciones en cuanto a los problemas que presenta la adecuada aplicación en sus predios, de las normas previstas en los componentes del Plan, garantizando soluciones integrales y rápidas a dichas situaciones.

Estrategia 5. Promover el Municipio en los ámbitos internacionales y nacionales como destino turístico, cultural, artístico y centro de encuentro a partir de la nueva oferta de calidad ambiental, urbana y rural que se dará con la realización de los Proyectos Estratégicos y el desarrollo del PPBOT.

Observaciones y recomendaciones:

1. La estrategia 2 abre la posibilidad de modificar las normas del PBOT por cualquier acto administrativo que se derive de estas Comisiones, lo que genera inseguridad jurídica sobre las normas estructurales y generales del plan que deben ser aprobadas por el Concejo una vez se surta el proceso de revisión y ajuste del mismo. Además, la facultad de interpretación normativa le corresponde a la Secretaría de Planeación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y no a estas Comisiones. Por tanto, se recomienda eliminar esta estrategia.
2. Se recomienda precisar las estrategias, programas y proyectos para promover el municipio como destino turístico a nivel nacional e internacional.



Modelo de ocupación del territorio:

- Clasificación del suelo (coordenadas)
- Estructuras del modelo:
 - EEP articulada al espacio público
 - Estructura funcional (servicios públicos, movilidad y transporte de pasajeros y de carga y equipamientos)
 - Estructura económica o de desarrollo económico basada en la vocación productiva y las apuestas productivas de potencial turístico

Articulación regional: políticas, estrategias, programas y proyectos

Estrategia normativa

- Usos (urbanos y rurales)
- Áreas de Actividad (urbana)
- Tratamientos (urbanos)
- Instrumentos:
 - Planeación.
 - Gestión y
 - Financiación

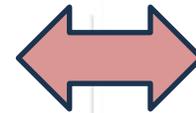
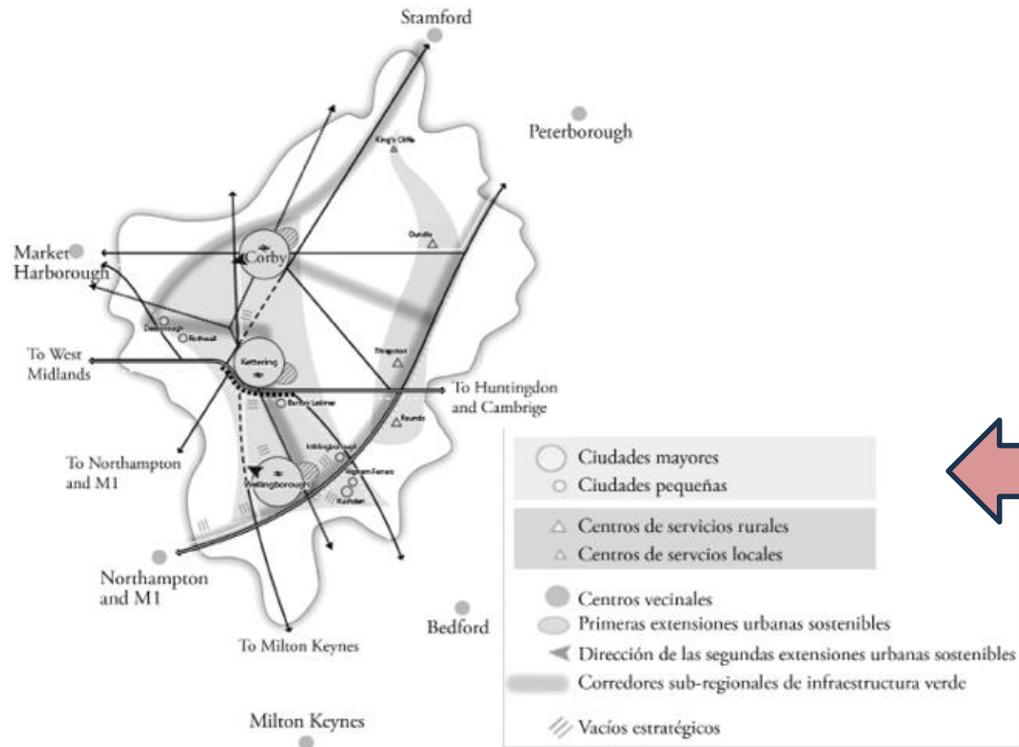
Programas y proyectos

- Es importante definir con **claridad la vocación productiva del municipio. El desarrollo empresarial actual y futuro requiere de acciones concretas y sostenibles** en el PBOT.
- La **infraestructura de servicios** es determinante para ayudar a la **competitividad y al desarrollo económico** del municipio y la región.
- Estas decisiones se traducen en normas estructurales o de largo plazo para **generar seguridad jurídica y atraer y retener la inversión.**
- La **claridad normativa** es fundamental para la **localización** y la permanente de la **actividad productiva y la generación de empleo.**
- La **simplificación normativa y de trámites** es fundamental para **facilitar, atraer y retener la inversión.**

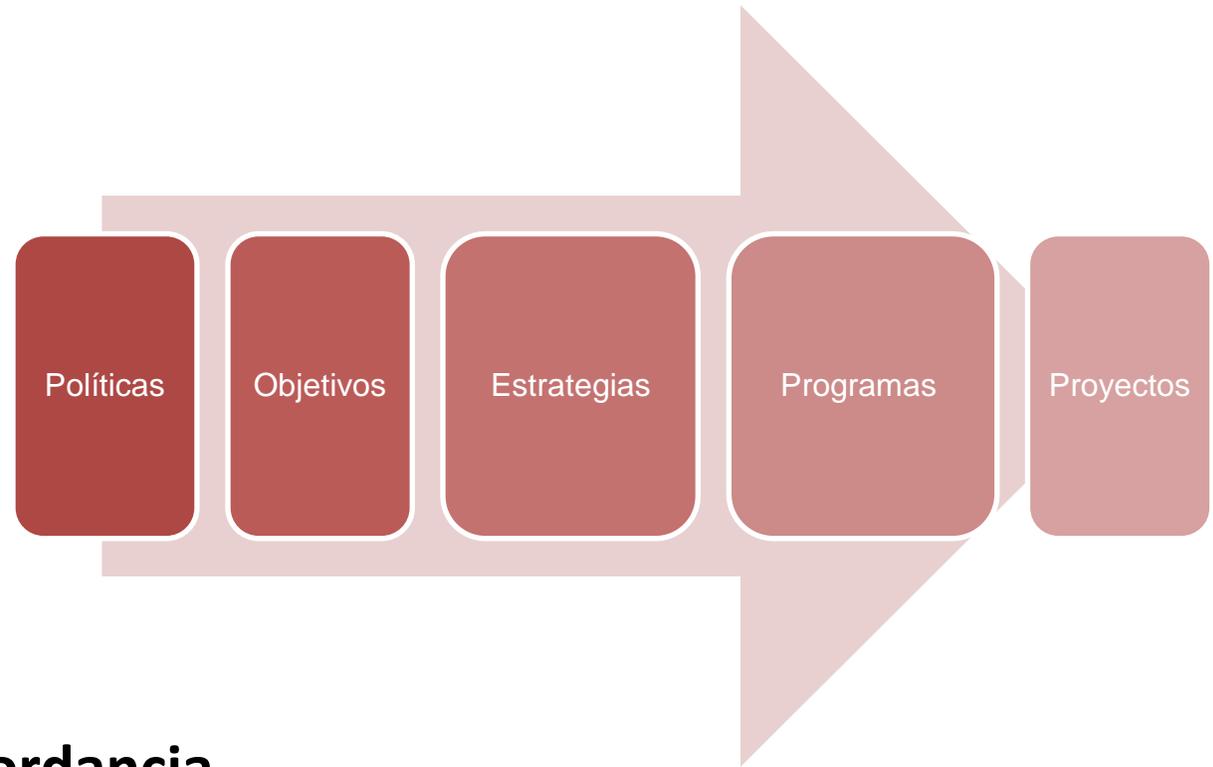
La competitividad y el desarrollo económico como eje de los POT



Modelo de ocupación territorial:



Concordancia



Modelo de ocupación del PBOT de Ubaté



PRINCIPIOS DEL MODELO DE OT

Componente general (Art. 43):

1. Protección y conservación de las áreas naturales, correlacionadas con la gestión del riesgo y la variabilidad y el cambio climático.
2. Impulso del conocimiento y la información para el fortalecimiento del capital humano y social del Municipio.
3. Fortalecimiento como centro subregional de servicios.
4. Desarrollo del potencial turístico.

MODELO DE OCUPACIÓN

Componente general (Art 43)

Primer eje estructural: conservación y protección del medio ambiente: i) AICAS; ii) SNAP; iii) AEIE; iv) suelos de protección; v) EEP (urbana y rural).

Segundo eje estructural: relacionado con las infraestructuras: i) las líneas de alta tensión eléctrica; ii) la red del gasoducto; iii) las vías departamentales y la vía Nacional Ruta 45A.

Tercer eje estructural: i) BIC (Nacional, departamental y municipal); ii) Cerro de Santa Bárbara; iii) área urbana del municipio; iv) área rural del municipio.

Zonas que conforman el modelo (Art 44): i) Occidente; ii) Central – Urbana; iii) DRMI.

MODELO ESCALA URBANA

Componente urbano (Art. 88)

Zona B1: correspondiente a la nueva área urbana de Volcán Bajo.

Zona B2: corresponde al área urbana consolidada.

Zona B3: correspondiente a la nueva área urbana de Viento Libre.

Anillos en torno a los cuales giran las actividades y usos (componente urbano Art. 89)

Anillo 1. Con predominio de circulación peatonal.

Anillo 2. Con predominio de vehículos no motorizados y vehículos particulares.

Anillo 3. Circuito del transporte público.

Anillo 4. Externo municipal de transporte de carga y pasajeros interdepartamentales y nacional.

Anillo 5. De conexión con las veredas y municipios vecinos.

MODELO ESCALA RURAL

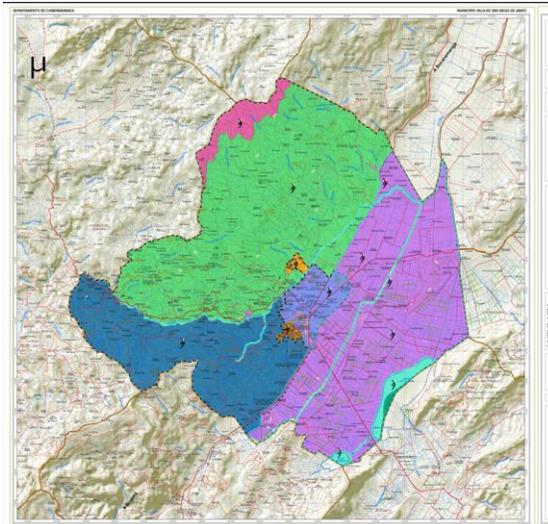
(Componente rural (Art. 152)

1. Planes de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Alto Suarez.
2. Distrito Regional de Manejo Integrado. El Complejo Lagunar Fúquene, Cucunubá y Palacio.
3. Áreas protegidas del orden departamental.
4. Áreas protegidas del orden municipal.
5. Áreas de especial importancia ecosistémica.
6. Ecosistemas.
7. Áreas de producción agropecuaria y silvopastoril.

Observaciones y recomendaciones:

1. Los modelos de las tres escalas tienen componentes diferentes. Se recomienda revisarlos y ajustarlos para que se incluyan en todos los sistemas estructurantes y la estructura socioeconómica o de competitividad en la que se precise las zonas para actividades económicas a las que apuesta el municipio a través del Plan, tales como las áreas de desarrollo turístico prioritario.
2. No es clara la forma en que se concretan los principios 3 y 4 en los ejes, zonas y anillos, definidos en los componentes general, urbano y rural

No se evidencian los ejes estructurantes del modelo de ocupación del territorio



ZONAS

A . ZONA OCCIDENTAL

B. ZONA CENTRAL O URBANA

C. DRM

LEYENDA

COMPONENTES DEL MODELO TERRITORIAL

SUBZONAS

-  A1 Páramo Guerrero
-  A2 Pomca del Río Alto Suárez
-  A3 Pomca del Río Alto Suárez
-  B1 Volcán bajo
-  B2 Cabecera Municipal
-  B3 Viento Libre
-  C1 Recuperación para la Preservación
-  C2 Restauración
-  C3 Uso Sostenible

Artículo 43. De la construcción del futuro territorial municipal.
Ejes estructurales:

1. Primer eje estructural. Relacionado con la **conservación y protección del medio ambiente:** El área para la conservación de las aves y la biodiversidad –AICAS, las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas- SINAPS, las áreas de especial importancia ecosistémica, los suelos de protección, la estructura ecológica principal urbana y rural.

2. Segundo eje estructural. Relacionado con **las infraestructuras:** Las líneas de alta tensión eléctrica, la red del gaseoducto, las rutas departamentales y la vía nacional Ruta 45A.

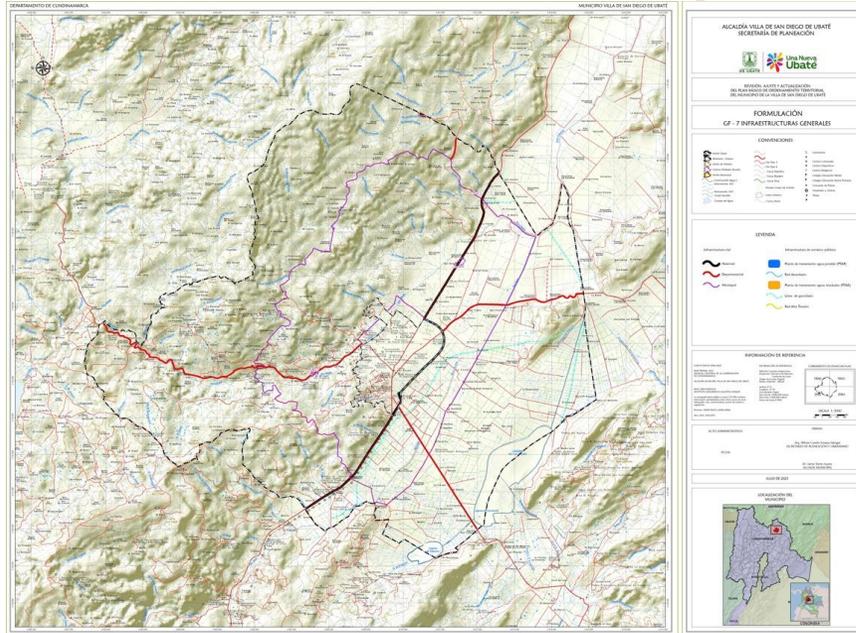
3. Tercer eje estructural. Relacionado con el **patrimonio, el suelo urbano y rural:** Los bienes inmuebles de interés cultural del ámbito nacional departamental y municipal, el cerro de Santa Bárbara, el área urbana del municipio, sus tratamientos, áreas de actividades, usos y sistemas estructurantes y, el área rural del Municipio, sus actividades, usos y sistemas estructurantes.

Artículo 44. Las zonas que conforman el modelo.

Observaciones y recomendaciones:

1. Los ejes estructurales del artículo 43 incluyen únicamente algunas de las determinantes del territorio y no la totalidad de los componentes de los mismo, como por ejemplo las zonas de riesgo, los servicios públicos domiciliarios y los proyectos turísticos especiales.
2. El modelo no incluye sistemas estructurantes estratégicos del territorio: sistema vial del transporte del municipio, los servicios públicos domiciliarios, las TIC y el espacio público; se recomienda revisar e incluir estos sistemas tal como lo establece el Decreto 1232 de 2020.
3. El modelo no incluye la estructura socioeconómica o de competitividad en la que se desarrollan las actividades económicas del territorio. Se recomienda incluirla, teniendo en cuenta la vocación productiva del municipio y de los distintos sectores y las apuestas a futuro que prevé el PBOT.
4. La cartografía del modelo de ocupación del territorio no incluye las convenciones donde se identifiquen los ejes estructurales mencionados en el articulado 43, únicamente incluye las zonas del artículo 44.
5. Se recomienda revisar y ajustar el contenido de la tabla 2 del artículo 44 y la leyenda del mapa, toda vez que los POMCAS no son subzonas sino instrumentos de planificación ambiental de superior jerarquía al PBOT.
6. También se recomienda precisar que la zona C se refiere a **la zona o áreas que conforman el Distrito Regional de Manejo Integrado.**

Sistemas del modelo de ocupación del componente general



LEYENDA

Infraestructura vial

- Nacional
- Departamental
- Municipal

Infraestructura de servicios públicos

- Planta de tratamiento agua potable (PTAP)
- Red Acueducto
- Planta de tratamiento aguas residuales (PTAR)
- Línea de gasoducto
- Red Alta Tensión

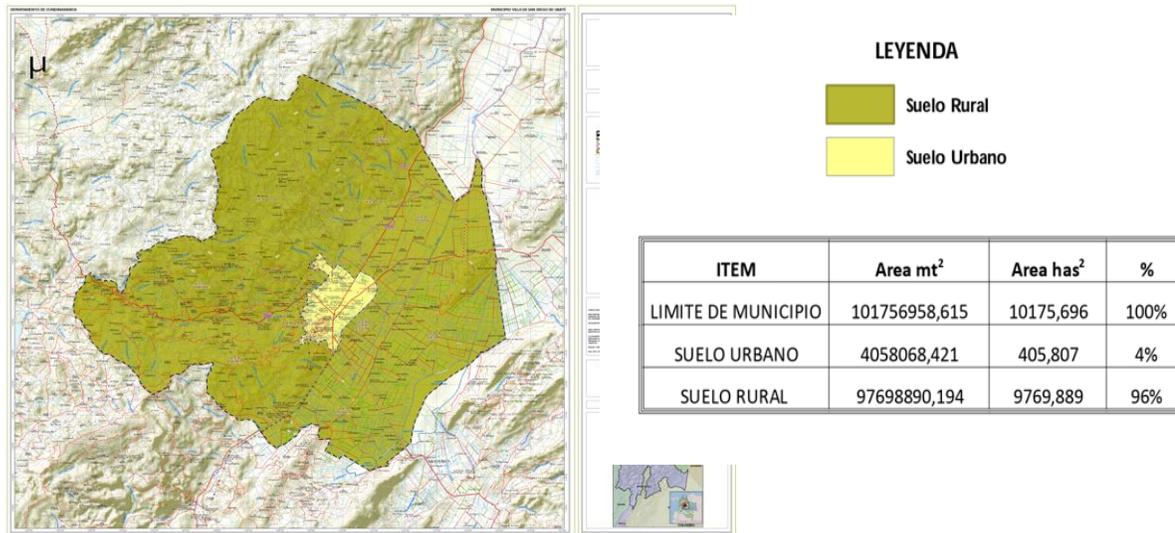
Señalamiento y localización de las infraestructuras generales:

- Estructura del sistema eléctrico (Art 75).
- Estructura del sistema del gasoducto (Art 76).
- Estructura del Sistema vial (Art 77).

Observaciones y recomendaciones

1. En los parágrafos de los artículos 75, 76 y 77 se plantea que " *Cualquier predio, parcelación o edificación ubicada en el área de afectación... deberá cumplir con las normas nacionales vigentes relacionadas con el aislamiento, servidumbre y protección que se exigen para esta clase de infraestructuras*"; por lo anterior, la CCB recomienda que PBOT incorpore dichas normas con el fin de facilitar su aplicación por parte de los ciudadanos, el sector productivo y los promotores inmobiliarios.
2. En el mapa GF-7 no se identifican la red de alta tensión ni las plantas de tratamiento de agua potable y aguas residuales; tampoco se evidencian la red de acueducto del municipio. Todas ellas incluidas en la leyenda del mapa. Se recomienda ajustar este mapa e incorporar los componentes de dicho sistema.

No se delimitan los perímetros en la clasificación del suelo



- Del suelo urbano (Art 46). "Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio Villa de San Diego de Ubaté, que cuente con la infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto, alcantarillado, aseo, gas, telecomunicaciones y red de hidrocarburos, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de mejoramiento".
- Del suelo rural (Art 47)
- Del suelo rural suburbano (Art48)
- Del suelo de protección (Art 49)
- Del suelo rural para la producción agrícola y pecuaria.(Art 57)

Observaciones y recomendaciones:

1. En el articulado no se incorporan las coordenadas de los perímetros que conforman los polígonos correspondientes a las diferentes clases y categorías de suelo. La CCB recomienda incluir las tablas con las delimitaciones correspondientes.
2. No se incluye el perímetro de cobertura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado del casco urbano que se requiere para la delimitación del suelo urbano y garantizar el cumplimiento de la Ley. Se recomienda incluir las tablas y la cartografía correspondiente.
3. La definición de suelo urbano está modificando el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, toda vez que las áreas de mejoramiento integral se deben definir en el POT y no en planes de mejoramiento. Dado que un Acuerdo no puede modificar la Ley se recomienda ajustar esta definición.
4. La cartografía no refleja los contenidos del articulado: no se identifican los suelos de protección, los suelos para la producción agrícola y pecuaria, los suelos suburbanos y los centros poblados. Se recomienda ajustar la cartografía.

Políticas y objetivos del componente urbano del PBOT



POLÍTICAS DEL COMPONENTE GENERAL

Política de ocupación del suelo (Art 18): Se ordenará, consolidará y mejorará la ocupación del suelo urbano, en sentido centripeto evitando que este se expanda sobre las áreas protegidas y el suelo rural, maximizando los espacios públicos y privados, así como la infraestructura de servicios públicos, vías y transporte, ocupando los espacios urbanizables no urbanizados para alcanzar una mejor calidad de vida tanto urbana como rural.

POLÍTICAS DEL COMPONENTE URBANO

Política de consolidación de una ciudad amigable con las personas y el medio ambiente (Art 78): Se orientará el desarrollo urbano a consolidar los espacios urbanizables no urbanizados sin detrimento de la calidad de vida, mejorando y ampliando la calidad y cantidad de los Sistemas Estructurantes, disponiendo de una norma urbana clara y accesible para la inversión, el desarrollo y el crecimiento ordenado, que conlleve a evitar la expansión.

Política de proyectos estratégicos (Art 79): Se realizará la construcción y el desarrollo de Proyectos Estratégicos de los sectores ambiental, social, cultural, educación, ciencia y tecnológica, trabajo, salud, institucional, transporte y servicios públicos con el fin de buscar dinamizar la participación de la ciudadanía, atender las demandas y necesidades de la misma, consolidar la matriz urbana, modificar y valorar el paisaje y reorientar el crecimiento de la ciudad.

OBJETIVOS DEL COMPONENTE GENERAL

Mejorar las condiciones funcionales, de espacio público, servicios públicos y normativos para la consolidación de zonas o sectores, que permitan la prestación de servicios en mejores condiciones (Art 32).

Adecuar la infraestructura de servicios públicos existentes y construir la necesaria para cubrir la demanda de la totalidad de la población urbana y rural (Art 34).

Ampliar y construir la infraestructura vial y de transporte privado, público, interdepartamental y de carga, proyectándolo como un sistema multimodal (Art 34).

OBJETIVOS DEL COMPONENTE URBANO

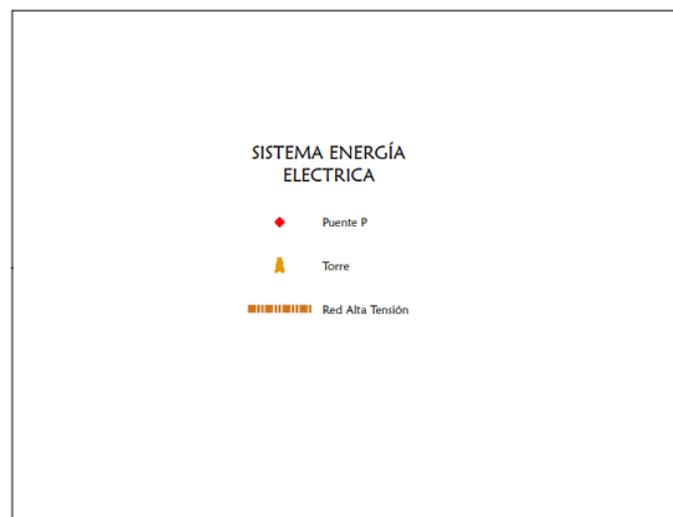
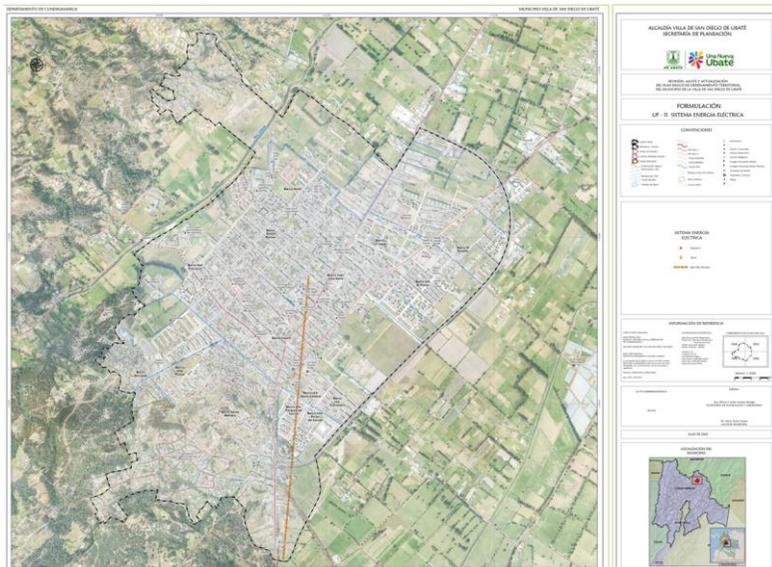
Objetivo mejoramiento y cambio de la infraestructura urbana (Art 80). Subsanar el déficit cualitativo y cuantitativo que tiene el suelo urbano en cuanto a sus Sistemas Estructurantes, mejorando, remodelando, demoliendo, ampliando, construyendo y poniendo en operación la totalidad de las redes e instalaciones, como base y soporte de las actividades que se desarrollen en el futuro.

Objetivo de reactivación de la supra estructura urbana (Art 81). Consolidar las áreas de actividad, los tratamientos y los Sectores Normativos para facilitar la inversión del Estado, apoyar las inversiones de los particulares, mejorar las condiciones de las comunidades y encaminar el crecimiento urbano hacia condiciones de calidad de vida mejor a las actuales.

Observaciones y recomendaciones:

1. No hay concordancia entre la *Política de Proyectos Estratégicos* del componente urbano, con la política y objetivos del componente general y urbano.

Sistemas del modelo de ocupación del componente urbano



Sistemas estructurantes urbanos:

1. Acueducto y Alcantarillado Urbano (Art 90 a 93)
2. [Energía Eléctrica \(Art 94 a 97\)](#)
3. Alumbrado público (Art 97 al 100)
4. Telecomunicaciones (Art 101 al 104)
5. [Gas Combustible \(Art 105 al 108\)](#)
6. [Generación transporte, almacenamiento y distribución de combustibles \(Art 109 al 112\).](#)
7. Residuos sólidos (Art 114 al 116).
8. [Vial \(Art 117 al 119\).](#)
9. **Transporte (Art 120 al 122).**
10. Equipamientos (Art 123 al 126).
11. Espacio Público (Art 127 al 131).

Señalamiento y localización de las infraestructuras generales:

- Estructura del sistema eléctrico (Art 75).
- Estructura del sistema del gasoducto (Art 76).
- Estructura del Sistema vial (Art 77).

Observaciones y recomendaciones:

1. En el articulado hay dos bloques de normas que se refieren a los sistemas estructurantes del territorio que no son concordantes. Se recomienda aclarar y unificar el articulado para precisar cuáles son efectivamente los sistemas estructurantes urbanos y sus componentes y la forma en que se concuerdan con los sistemas estructurantes generales.
2. Se recomienda revisar y ajustar los contenidos de los sistemas estructurantes de relacionados con combustibles para unificarlos en un único sistema. También, revisar y aclarar en un solo sistema lo relacionado con los sistemas vial y de transporte.
3. En el mapa UF- 11 sistema de energía eléctrica no se observan todos los elementos mencionados en la leyenda (torres y planta).
4. La cartografía solo incluye lo relacionado con los artículos 75, 76 y 77 (componente general), sin embargo, el mapa hace referencia al componente urbano. Se recomienda incluir en los mapas los sistemas estructurantes urbanos en los que puedan identificar todos los elementos que conforman cada uno de ellos con sus correspondientes leyendas.

Se incluye un sistema vial y un sistema de transporte



Artículo 119. Perfiles de la red vial urbana.

Tabla 10. Perfiles viales propuestos.

TIPO DE VIA	NOMBRE DIRECCION	DESDE	HASTA	ANCHO PROMEDIO EXISTENTE ENTRE PARAMENTOS (mts)
V-1	Carrera 11	Calle 4	Calle 5	23,00
V-2		Calle 5	Calle 12	14,60
V-2		Calle 12	Salida A Soaga	15,00
V-3	Carrera 4	Calle 4	Calle 12	12,00
V-2		Calle 12	Glorieta Lenguazaque	16,00
V-2	Transversal 2	Lácteos Ubaté	Calle 4	17,00
V-2	Perimetral de Occidente	Piedra Gorda	Calle 1g x Carrera 8e Villa Rosita	17,00
V-3		Calle 1g x Carrera 8e Villa Rosita	Calle 4 x Carrera 9	15,00
V-1		Calle 4 x Carrera 9	Calle 5 x Carrera 11	22,00
V-1		Carrera 11 x Calle 5	Puente Nariño	24,00
V-1		Puente Nariño	Glorieta Chiquinquirá	24,00
V-1	Calle 4	Carrera 11	Carrera 8e	23,00
V-3		Carrera 8e	Carrera 4	11,80
V-1		Carrera 4	Carrera 2 (Perfil 2)	24,00

Componentes del sistema de transporte urbano (Art 122):

1. Sistema de transporte de pasajeros y de carga interdepartamental y nacional.
2. Sistema de transporte de carga intermunicipal.
3. Sistema de transporte público de pasajeros.
4. Sistema de transporte privado.
5. Sistema de transporte no motorizado.
6. Sistema peatonal.
7. Sistema de paraderos y terminal intermodal .

Observaciones y recomendaciones:

1. En el articulado se incluye un sistema vial y un sistema de transporte. Se recomienda revisar si es posible articular estos dos sistemas estructurantes urbanos en un solo sistema para que la norma sea más clara y coherente de tal forma que se armonicen las características de la infraestructura (perfiles de la red vial urbana) con los tipos vías y modos de transporte.
2. En la tabla 10 no se identifica si se refiere a vías existentes o proyectadas en el PBOT; se recomienda revisar y ajustar la tabla.
3. En el articulado no se identifican las vías que se han proyectado como bulevares, alamedas, corredores ambientales, que están en el mapa UF – 16, así como tampoco los corredores logísticos, los cuales son componentes del modelo de ocupación propuesto.
4. Aunque el artículo 119 se titula Perfiles Viales solo contiene el ancho promedio existente de los distintos tipos de vías. Se recomienda incluir en el articulado las normas sobre los perfiles viales para los distintos tipos de vías.
5. Se recomienda incluir en la cartografía el mapa sobre el sistema vial urbano, precisando los corredores logísticos y la localización de las infraestructuras logísticas especializadas que se localizan en el suelo urbano.
6. Se recomienda incluir en el sistema de transporte no motorizado el uso de la bicicleta y los triciclos como soluciones logísticas de última milla. Adicionalmente incorporar en el sistema de paraderos y terminal intermodal **los parqueaderos y demás infraestructuras logísticas** previstas para la desconsolidación y distribución de mercancías de escala urbana.

Políticas y objetivos del componente rural del PBOT



POLÍTICAS DEL COMPONENTE GENERAL

Política de desarrollo sostenible (Art 5).

Orientada en la búsqueda de la protección, conservación, restauración y uso sostenible de los recursos naturales renovables, a partir de la identificación y conexión entre la Estructura Ecológica Principal Rural y la Estructura Ecológica Principal Urbana, creando una sola unidad territorial por medio de proyectos para: la gestión sostenible de los recursos, una mayor prestación de bienes y servicios ambientales, servicios ecosistémicos (de aprovisionamiento, regulación, sostenimiento y culturales), el desarrollo productivo sostenible y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

POLÍTICAS DEL COMPONENTE RURAL

Política de sostenibilidad ambiental rural (Art 144).

Acciones encaminadas al desarrollo equilibrado de las actividades rurales y la Estructura Ecológica Principal partiendo de:

1. Incentivar el uso racional y vocación de los suelos según los usos permitidos por las normas de mayor jerarquía, previniendo la expansión de otras actividades sobre la frontera agropecuaria y el uso inadecuado de suelos de protección y conservación de las áreas protegidas.
2. Garantizar la protección de las rondas hídrica y los suelos de protección reconocidos y señalados en la cartografía del presente Acuerdo.

OBJETIVOS DEL COMPONENTE GENERAL

Objetivo 1. Promover la protección, conocimiento, ampliación y restauración de los elementos de la Estructura Ecológica Principal Municipal, Provincial y Regional (Art 29).

Objetivo 1 – Desarrollo económico sostenible. Implementar la reconversión sostenible de las áreas agropecuarias del municipio aprovechando la calidad de los suelos (Art 32).

Objetivo 3. Llevar a cabo Proyectos Estratégicos que sirvan como estímulo de nuevas inversiones y desarrollo de áreas urbanas y rurales, con el ofrecimiento de nuevos servicios, consolidando así al Municipio Villa de San Diego de Ubaté como foco y epicentro de la Provincia de Ubaté y lugar atractivo para los intereses de los turistas y visitantes.

Objetivo 4. Potenciar el valor paisajístico, ecosistémico y patrimonial del municipio, dirigiéndolo a implantar un Sistema turístico sostenible que incluya diferentes modos del mismo como: de naturaleza, ecoturismo, rural, de aventura, cultural, de bienestar y científico, con la implantación de proyectos de carácter temático que realcen la cultura tradicional del Municipio en sus costumbres, gastronomía y eventos que propicien el turismo nacional y regional. Insertar los atractivos Municipales en las redes de oferta turística.

OBJETIVOS DEL COMPONENTE RURAL

Objetivos de uso, manejo y conservación (Art 145).

1. Recuperar y proteger la Estructura Ecológica Principal con el fin de generar conectividad ente los ecosistemas para garantizar su conservación y aumentar los servicios ecosistémicos que permitan y garanticen el desarrollo productivo del campo.
2. Promover la restauración de los ecosistemas a través de la reforestación en zonas degradadas, en las rondas hídricas, en las áreas de especial importancia ecosistémica y en los suelos de protección.
3. Realizar prácticas silvopastoriles en las áreas destinadas para la agricultura y ganadería.
4. Implementar buenas prácticas agropecuarias y manejo del agua dentro de los procesos que se desarrollan en estas actividades.
5. Construcción de equipamientos enfocados en la investigación, conocimiento y ejecución, para el uso y manejo adecuado de las áreas de producción y desarrollo de cadenas productivas alrededor de la ganadería y agricultura.
6. Mejoramiento de los acueductos comunales y veredales, garantizando el servicio básico necesario para la calidad de vida de las comunidades y de soporte de las actividades agropecuarias.
7. Intervenir en las parcelas agropecuarias la reforestación y rehabilitación de suelos de protección primordialmente y en dichas áreas el desarrollo de siembra con especies de flora nativas.
8. Consolidar los Sistemas Estructurantes ubicados en el suelo rural e implementar y construir aquellos que son de especial soporte de las actividades propiamente agropecuarias.
9. Llevar a cabo la transición de las formas de producción agropecuaria actual a formas más sostenibles, diversificadas, ambientalmente sostenibles y competitivas frente a otras regiones y competidores.

Observaciones y recomendaciones:

1. Se recomienda que las políticas de los componentes general correspondan con sus objetivos. Además, que los objetivos del componente general se desarrollen en el componente rural.
2. No se evidencian objetivos en el componente rural para fortalecer las actividades turísticas a las que se refiere el componente general. Se recomienda revisar y ajustar.

Contenidos regionales del PBOT



POLÍTICAS

- **Política de gestión integral del recurso hídrico (Art 4).**
- **Política de seguridad alimentaria y producción rural sostenible (Art 6)**
- **Política de fortalecimiento de la entidad territorial (Art 16)**

PRINCIPIOS DEL MODELO

*“Artículo 43. (...) El Modelo de Ocupación Territorial Municipal cuenta con cuatro principios orientadores territoriales que son la hoja de ruta para los próximos años en la consolidación del mismo, en el cambio de imagen y calidad de vida para los Ubatenses, que son: (...)
3. Fortalecimiento del municipio como centro de servicios subregionales (...)”*

COMPONENTES DEL MODELO

- Distrito de Manejo Integrado
- POMCA del río Alto Suárez
- Páramo de Guerrero
- Otros elementos de la estructura ecológica principal.
- **Vía Nacional Ruta 45 A**
- **Vías departamentales**
- Gasoducto
- Línea de alta tensión.

PROYECTOS

Parque regional Temático y Contemplativo Novilleros.

Programas y proyectos estratégicos de escala urbana y regional del componente urbano (art 126 tabla 11): Equipamientos colectivos, administrativos y de servicios.

Programas y proyectos estratégicos de escala urbana y regional del componente rural (art 183 tabla 19): Equipamientos colectivos, comunitarios, administrativos y de servicios.

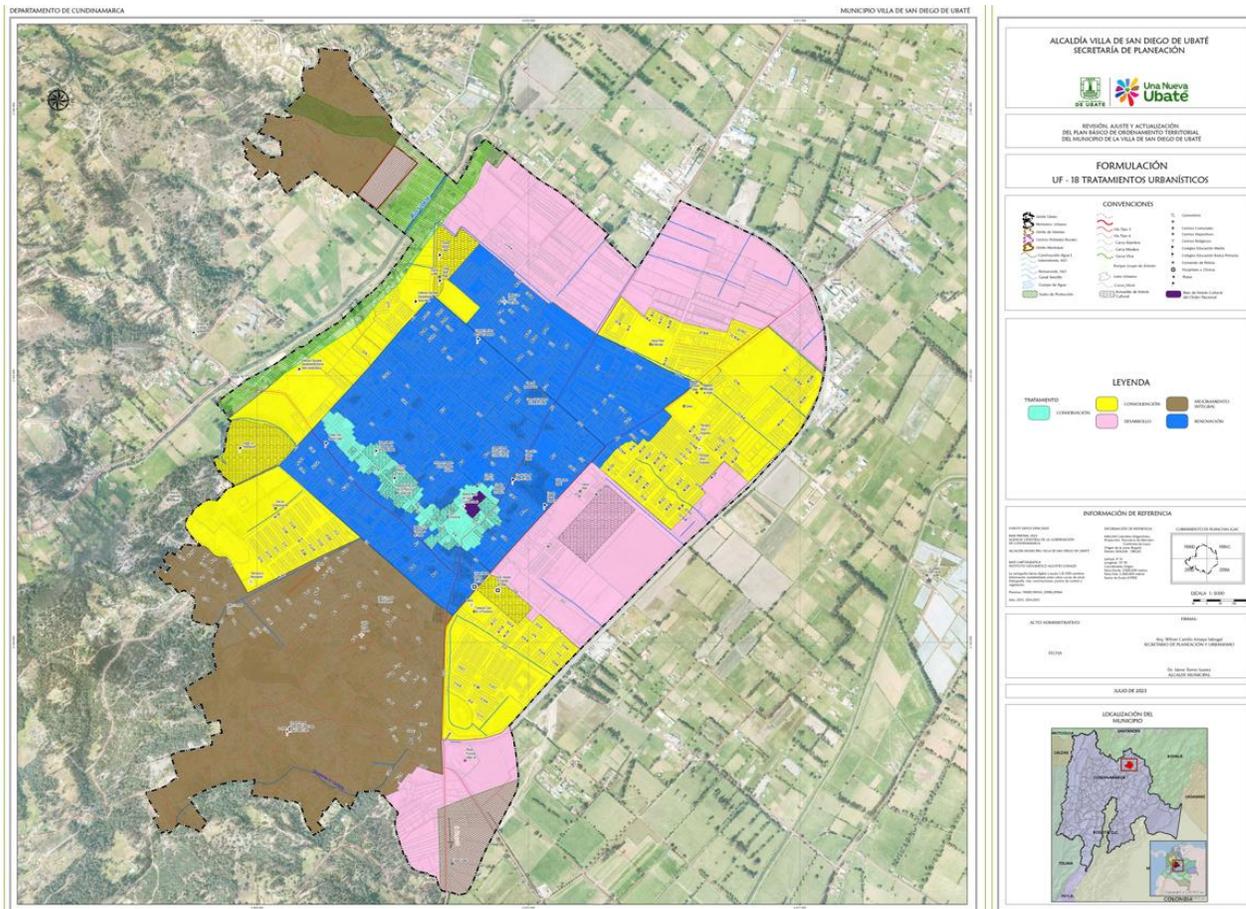
Observaciones y recomendaciones:

1. En los proyectos estratégicos de equipamientos de escala urbana y regional incluidos (Centro de investigación, equipamientos multifuncionales, la terminal intermodal de productos agropecuarios, reacondicionamiento de la plaza de mercado como centro de recepción, manejo y distribución de alimentos, terminal intermodal de pasajeros, entre otros) sin embargo, no se precisan aquellos que cumplen una función regional, debido a que es un listado sin la definición de la escala de los mismos.
2. En los temas de transporte de carga y logística, solo se evidencian proyectos relacionados con los parqueaderos y terminales, sin embargo, no se evidencian los corredores logísticos de dicha escala, articulados con los urbanos y los rurales.

El PBOT propone la siguiente estrategia normativa urbana:



- **Tratamientos urbanísticos (artículo 212):**
 - Consolidación
 - Conservación
 - Desarrollo
 - Mejoramiento integral
 - Renovación urbana



Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda definir los tratamientos según lo establecido en el Decreto 1232 de 2020
- Aclarar en el tratamiento de renovación urbana las modalidades que se aplicarán en el territorio, por ejemplo: redesarrollo o revitalización o reactivación, ya que el artículo 258 plantea la modalidad de reactivación y redesarrollo y el artículo 88 se refiere a la modalidad de reactivación y revitalización.
- Incorporar las definiciones de las modalidades del tratamiento de renovación urbana acorde a lo establecido en el Decreto 1232 del 2020.
- Definir una norma urbanística clara en el POT cuando la modalidad así lo permita (caso reactivación o revitalización) para que los desarrolladores y/o promotores de los proyectos inmobiliarios puedan aplicarlas y hacerlas efectivas a través de las licencias urbanísticas.
- Definir la norma urbanística para el tratamiento de consolidación, ya que no se evidencia en el articulado.

El PBOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



Usos del suelo (artículo 204):

- **Residencial** (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar)
- **Comercio** (comercio al detal, comercio al por mayor, comercio pesado, comercio alto impacto)
- **Servicios** (financieros y de seguros, logística, parqueadero público, hoteleros, alimentarios, especializados, profesionales, científicos y técnicos, alto impacto y automotriz)
- **Dotacional** (colectivos, comunitarios, administrativos, de infraestructura)
- **Industria** (artesanal, bajo impacto, medio impacto y alto impacto).

Observaciones y recomendaciones:

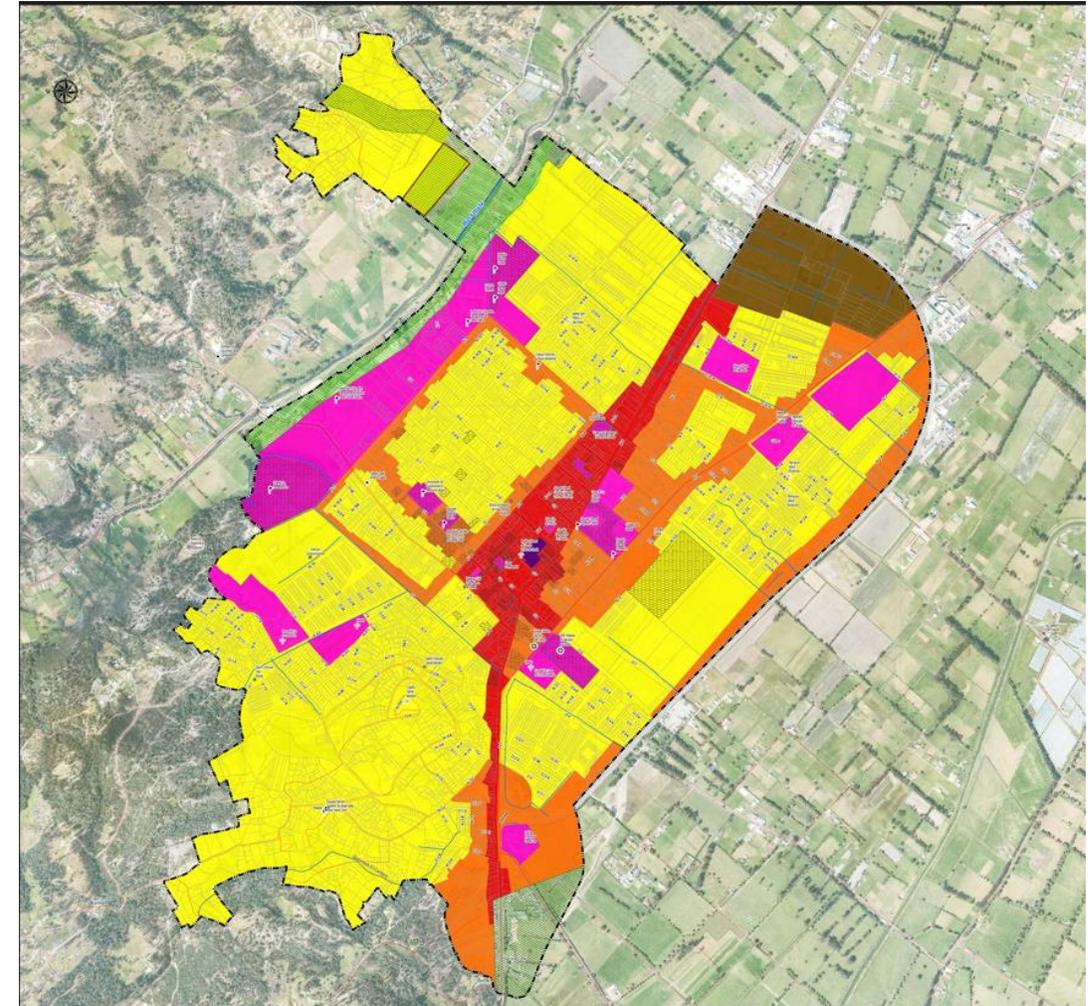
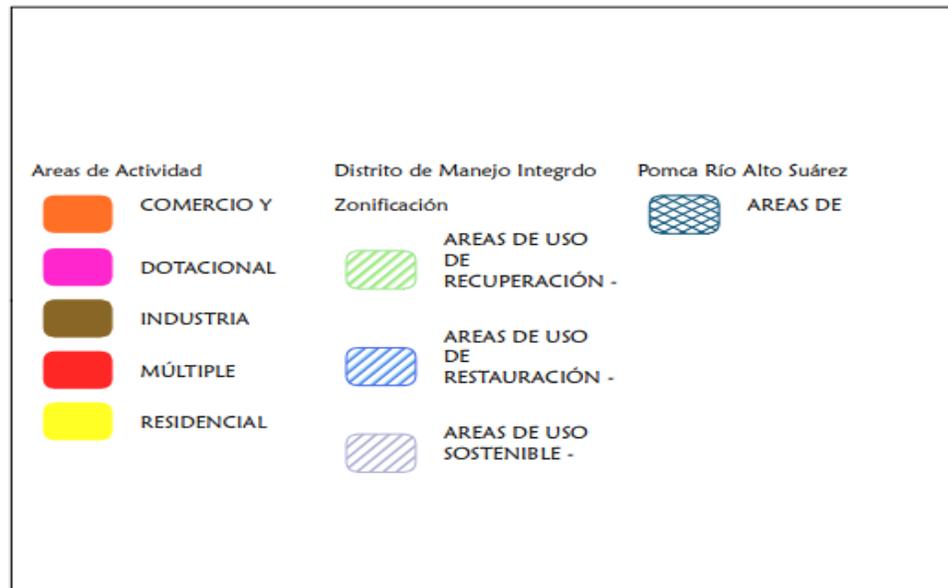
- Se recomienda revisar el tamaño de la vivienda debido a que se presentan inconsistencias entre el tamaño del apartaestudio y el del apartamento básico.
- Los parqueaderos forman parte del sistema de paraderos y terminal intermodal y todo ello forma parte del sistema de transporte urbano (Art. 122), pero a su vez es un uso del suelo, en ese sentido, se recomienda revisar las condiciones normativas para evitar confusiones y con ello facilitar dicho uso en el territorio, en el marco del modelo de ciudad propuesto.
- Se recomienda incluir los criterios para definir los tamaños de los usos.
- Incorporar usos que contribuyan a la consolidación y desconsolidación de carga en las diferentes escalas urbano, zonal, local y rural.

El PBOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



Áreas de actividad (artículo 210):

- Residencial;
- Comercial y de servicios
- Dotacional
- Múltiple
- Industrial.



Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda revisar el área de actividad múltiple, lo anterior teniendo en cuenta que el modelo de ocupación del territorio prevé la mezcla de usos en el municipio.

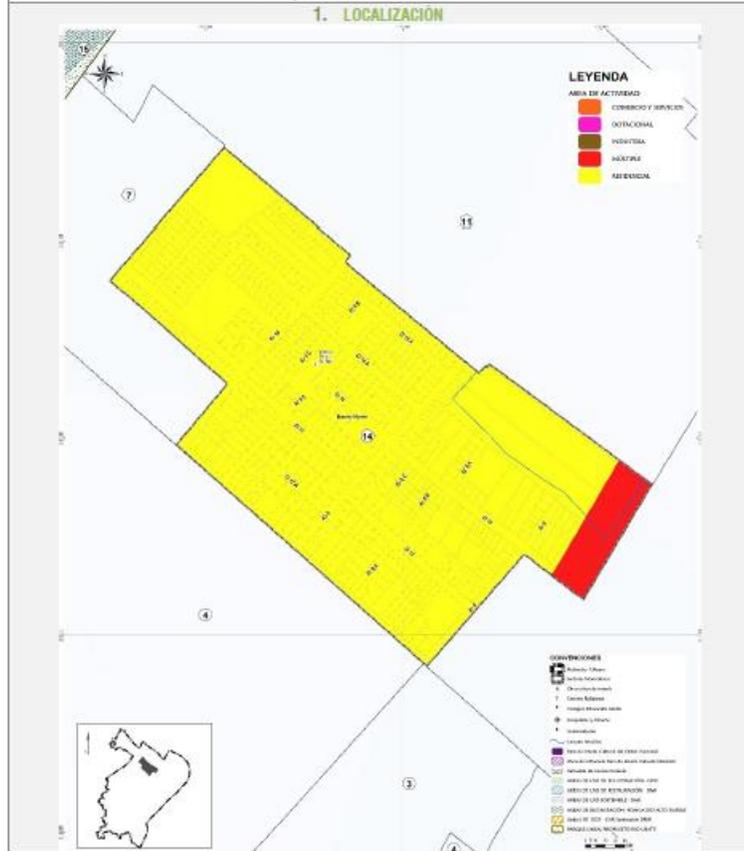
El PBOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



FICHAS NORMATIVAS SUELO URBANO VILLA DE SAN DIEGO DE UBATE Sector normativo 14 – Revitalización.		14
▶ Página 1 de 7		▶ Página 1 de 7

Area de actividad	Residencial	Zona en que por su ubicación y usos desarrollados
Tratamiento	Renovación - revitalización	

En el sector existen predios urbanizables no urbanizados los que deberán hacer proceso de desarrollo, y aplicar las normas del tratamiento de desarrollo especificadas en los numerales 5.



Observaciones y recomendaciones:

- Revisar y precisar la modalidad del tratamiento de renovación urbana, ya que el PBOT menciona reactivación y redesarrollo y en las fichas normativas se evidencia revitalización.
- No es clara la norma a implementar en el tratamiento de renovación urbana en modalidad de reactivación, ya que la ficha normativa no la desarrolla.
- Revisar la pertinencia de plantear una vocación residencial, cuando el modelo de ciudad propone mezcla de usos y la definición de la modalidad de revitalización establecida en el Decreto 1232 del 2020 hace referencia a dicha mezcla.
- Socializar las modelaciones arquitectónicas, urbanísticas, económicas y financieras para garantizar que los proyectos cuentan con cierre financiero con estas normas.

El PBOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



Artículo 261. Usos.

Los usos del suelo permitidos en los sectores con Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana son los establecidos en las Fichas Normativas adoptadas en mediante el presente acuerdo, sin importar la modalidad en que se desarrolle.

Cuando para un proyecto se integren predios con normas distintas sobre usos, se debe respetar el uso permitido en cada predio.

Artículo 262. Altura máxima.

La altura de las edificaciones y los índices máximos que se pueden alcanzar en los predios, están limitados por la relación entre el frente y el área del predio o predios a construir, de las exigencias para la volumetría que la altura máxima permitida será la siguiente:

Tabla 31. Altura permitida para tratamiento de renovación urbana.

FRETE DEL PREDIO	ÁREA DEL LOTE		
	Menores a 300 mts ²	Mayores a 300 mts ²	Predios de más de 1.000 mts ² localizados en sector de revitalización – Barrio Norte
Menor a 6 metros	2 pisos		
Mayor o igual a 6 metros y menor a 9 Metros	3 pisos + 1 piso no habitable	4 pisos + 1 piso no habitable	6 pisos + 1 piso no habitable
Mayor o igual a 9	4 pisos + 1 piso no	5 pisos + 1 piso	9 pisos + 1 piso no habitable

Nota 2: En caso de que un uso estuviera previamente asignado a una construcción mediante la respectiva licencia de construcción, este uso se podrá mantener, en caso de que se realice una intervención que implique cambios en la volumetría, estos usos se deberán ajustar a las exigencias de la presente norma.

Nota 3: Para los Bienes de interés cultural localizados en este sector, Los usos que no estén especificados en la ficha de bienes de interés cultural, se entienden prohibidos para esos predios, sin perjuicio de lo establecido para el sector.

3. ESTACIONAMIENTOS

	Vivienda		Comercio		Servicios		Dotacional	
	Privados	Visitantes	Privados	Visitantes	Privados	Visitantes	Privados	Visitantes
Automóviles	1X cada unidad de vivienda	1X cada 4 viviendas	1X cada 100 mts ² de área en el uso	1X cada 250 mts ² de área en el uso	1X cada 80 mts ² de área en el uso	1X cada 150 mts ² de área en el uso	1X cada 80 mts ² de área en el uso	1X cada 150 mts ² de área en el uso
Bicicletas	Para Vivienda multifamiliar 2 X cada vivienda		Comercio y servicios regional y municipal		1x cada 80 mts ² de construcción		Dotacional de escala regional y municipal 1 x cada 150 mts ² de construcción	

Los estacionamientos exigidos y planteados deberán cumplir con lo establecido en los artículos 273 y 274 del acuerdo municipal

4. EDIFICABILIDAD PAR LOS PREDIOS EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

Las siguientes normas aplican para los predios que se delimiten dentro del sector, que no sean bienes de interés cultural ni colinden con alguno de ellos. Para estos casos, se debe aplicar la norma específica del capítulo de bienes de interés cultural del ámbito municipal.

4.1 Altura Permitida

La altura permitida dependerá de la correcta aplicación de las condiciones de frente y área del predio en el que se va a desarrollar el proyecto, para esto, se especifica la altura máxima a la que se puede llegar tanto en meros como en pisos en la siguiente tabla:

Frente de predio	Área del predio		
	Menores a 300 mts ²	Mayores a 300 mts ²	Predios o agrupaciones de predios de mas de 1.000 mts ² localizados en sector de revitalización 1.000 mts ²
Menor o igual a 6,00 mts	2 pisos (8 mts)	3 pisos (8 mts)	N/A
Mayora 6 metros y menor a 9 Metros	3 pisos (12 mts)	3 pisos + 1 piso no habitable (18 mts)	3 pisos + 1 piso no habitable (18 mts)
Mayor a 9 metros	3 pisos + 1 piso no habitable (18 mts)	5 pisos + 1 piso no habitable (27 mts)	8 pisos + 1 piso no habitable (36 mts)

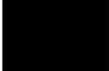
Las edificaciones planteadas deberán cumplir con las normas comunes para los tratamientos, establecidas en los artículos 268 al 274 del Acuerdo municipal. Para el sector se deben cumplir adicionalmente con las siguientes especificaciones.

Observaciones y recomendaciones:

- Revisar la norma establecida en el articulado ya que no corresponde a lo indicado en las fichas normativas, lo anterior, con el fin de establecer una norma clara, coherente y suficiente para implementarla por parte del sector empresarial.
- Revisar las condiciones establecidas por el Decreto Nacional 1232 del 2020, para cada modalidad del tratamiento de renovación urbana, ya que el PBOT debe definir la norma de las modalidades de revitalización y reactivación, para poder aplicarlas a través de las licencias urbanísticas.

El PBOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



	FICHAS NORMATIVAS SUELO URBANO VILLA DE SAN DIEGO DE UBATE Sector normativo 14 – Revitalización.	14
▶ Página 4 de 7		▶ Página 4 de 7

	Tipología	Aislamiento posterior	Aislamiento Lateral	Antejardín	Voladizo	Avance sobre el posterior	Cerramientos	Reloteo y Subdivisión	Piso no habitable
Hasta 5 pisos	Continua	1-3 pisos 4.00 mts 4-5 Pisos 5.00 mts	No aplica	3.50 mts	Se permite Máximo 0,80 mts	Se permite máximo 0,50 mts	Se permite sobre el antejardín	Frente mínimo :8,00 Mts Área mínima 12,00 mts	Se permite en los casos establecidos en el numeral 4.1 de altura
De 5 a 8 pisos	Aislada	5-8 pisos 7,00 mts	4,00 mts						

5. EDIFICABILIDAD PARA LOS PREDIOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO – urbanizables no urbanizados

Por estar en sector de revitalización, el área mínima de los predios urbanizables no urbanizados podrá ser de 1.000 Mts²

La edificabilidad para el tratamiento de Desarrollo dependerá de la organización espacial de las unidades que se generen, las que podrán ser:

Sistema de loteo individual para vivienda.

Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindado de las propiedades vecinas.

Sistema de agrupación

Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada que generan y comparten zonas comunes y deben cumplir con exigencias de equipamiento comunal privado susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, bien sea mediante conjuntos, agrupaciones de casas, Unidades Inmobiliarias cerradas o edificios.
Las condiciones de este sistema serán diferentes dependiendo si se generan agrupaciones de vivienda con construcción posterior o si se plantean agrupaciones con unidades de construcción privadas, con diseño arquitectónico unificado y áreas comunes.

a. Condiciones y Edificabilidad para desarrollos con Sistema de loteo individual para vivienda- cada lote planteado deberá cumplir con:

Los proyectos que se desarrollen bajo este sistema y se proyecten lotes en los que se plantee uso de vivienda y mezcla con otros, solo se permiten las escalas locales de los usos: comercio al detal - servicios Especializados, profesionales, científicos y técnicos y Equipamientos sociales. En estos casos solo se permite desarrollar usos diferentes a la vivienda en los lotes destinados desde la licencia de urbanismo para estos

CONDICIONES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA BIFAMILIAR	LOTES EN LOS QUE SE PLANTEE MEZCLA DEL USO DE VIVIENDA Y OTROS USOS
Área mínima de lote	72,00 mts ²	96,00 mts ²	135 mts ²
Frente mínimo de lote	6,00 mts	8,00 mts	9,00 mts
Fondo mínimo de lote	12,00 mts	12,00 mts	15 mts
Altura	3 pisos	3 pisos	3 pisos
Antejardín	1,50 mts	2,00 mts	3,00 mts

Observaciones y recomendaciones:

- Revisar las fichas normativas para cada tratamiento, lo anterior, con el fin de establecer una norma clara, coherente y suficiente para implementarla por parte del sector empresarial y evitar confusión, por ejemplo: normas del tratamiento de desarrollo en una ficha normativa del tratamiento de renovación urbana en modalidad de revitalización.

El PBOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



	FICHAS NORMATIVAS SUELO URBANO VILLA DE SAN DIEGO DE UBATE Sector normativo 4 – Sector Consolidado	4
▶ Página 1 de 5		▶ Página 1 de 5

Área de actividad	Múltiple	Corresponde al sector que debido al proceso de crecimiento urbanístico del municipio se llegó a consolidar y actualmente permite renovar su infraestructura, enriqueciendo su espacio público e integrando las diferentes tipologías que allí existen.
Tratamiento	Renovación	

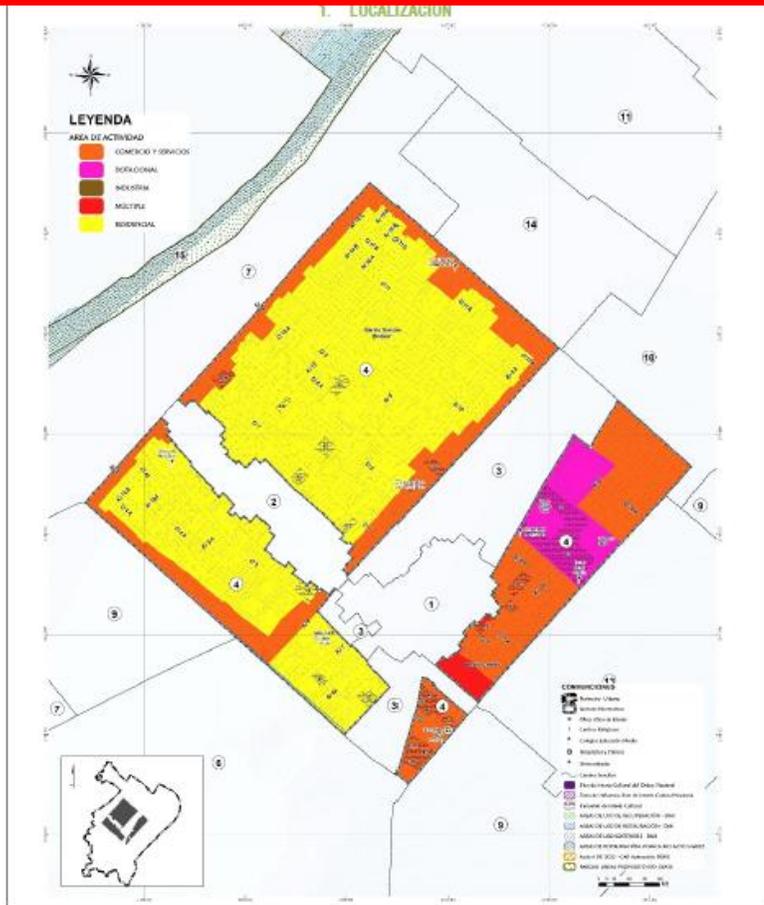
Artículo 213. Definición del tratamiento urbanístico de consolidación.

Es el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas en el interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes.

Para el Municipio Villa de San Diego de Ubaté el Tratamiento Urbanístico de Consolidación corresponde a los predios o agrupaciones que hayan concluido el proceso de urbanización independientemente si se delimitan en otros tratamientos.

Artículo 214. Normas aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación.

Los predios que hacen parte de este tratamiento deberán mantener las condiciones y características fundamentales del sector en el que se encuentran, en cuanto a altura, volumetría, aislamientos y edificabilidad, por lo que aplicara la norma urbanística original bien sea la respectiva licencia de urbanismo ya ejecutada o el plan parcial.



Observaciones y recomendaciones:

- Revisar los nombres de los sectores, ya que es confuso, ejemplo: el PBOT incorpora en el tratamiento de consolidación, un sector normativo – sector consolidado y la ficha normativa indica un tratamiento de renovación urbana, lo anterior, sin indicar la modalidad de dicha renovación.
- El área de actividad propuesta en la ficha normativa es de usos múltiples, sin embargo, el mapa de dicha ficha sólo muestra una mínima porción de esta área de actividad. Por lo anterior, se recomienda revisar la cartografía de las fichas normativas para que el área de actividad responda a la vocación que se pretende dar a los sectores.
- El PBOT no desarrolla la norma para el tratamiento de consolidación, así mismo dicho tratamiento no es objeto del instrumento del plan parcial. Se recomienda revisar el tema y desarrollar la norma.

El PBOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



FICHAS NORMATIVAS SUELO URBANO VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ		12
▶ Página 1 de 6	Sector normativo 12 – Borde industrial	▶ Página 1 de 6
Área de actividad	Industria	
Tratamiento	Desarrollo	

FICHAS NORMATIVAS SUELO URBANO VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ		12
▶ Página 2 de 6	Sector normativo 12 – Borde industrial	▶ Página 2 de 6

1. LOCALIZACIÓN



2. Usos

Principal - P

Industria		Comercio					Servicios	
Artesanal	Bajo impacto	Comercio al detal	Comercio al por mayor		Comercio Pesado:		Comercio alto impacto	Financieros y de seguros
Local	Zonal	Local	Municipal	Regional	Municipal	Regional	Regional	Local
Servicios								
Financieros y de seguros		Logística			Parqueadero Público		Alimentarios	
Local	Regional	Zonal	Municipal	Regional	Local	Municipal	Regional	Local

Complementarios - C

Servicios		Equipamientos Colectivos	Equipamientos Administrativos				
Alimentarios	Especializados, profesionales, científicos y técnicos	Automotriz	Equipamientos feriales:	Equipamientos de seguridad	Equipamientos de gestión del riesgo		
Municipal	Local	Municipal	Municipal	Regional	Regional	Municipal	Local

Condicionados- Cn

Vivienda	Industria		Comercio	Servicios			
Unifamiliar - Bufamiliar - Multifamiliar	Medio Impacto	Alto impacto	Comercio alto impacto	Especializados, profesionales, científicos y técnicos		Alto impacto	
	Municipal	Regional	Municipal	Regional	Zonal	Municipal	Regional
No se permite el desarrollo de estos usos en el mismo predio de que industrias de escal regional, o municipal							

Observaciones y recomendaciones:

- Definir la condición que deben cumplir los usos condicionados para desarrollarlos en el territorio, ya que no se evidencian ni en la ficha ni en el articulado.
- Se recomienda revisar el modelo de ocupación, ya que menciona que no va a expandir el territorio, sin embargo, en el tratamiento de desarrollo se exigen los planes parciales, lo cual genera confusión.

El PBOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



[Redacted]	FICHAS NORMATIVAS SUELO URBANO VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ	12
▶ Página 4 de 6	Sector normativo 12 – Borde industrial	▶ Página 4 de 6

áreas comunes.		
4.1 Condiciones y Edificabilidad para desarrollos con Sistema de loteo individual para vivienda-		
Los proyectos que se desarrollen bajo este sistema y se proyecten lotes en los que se planteen usos de lotes locales de los usos: comercio al detal - servicios Especializados, profesionales, científicos y técnicos desarrollar usos diferentes a la vivienda en los lotes destinados desde la licencia de urbanismo para e		
CONDICIONES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA BIFAMILIAR
Área mínima de lote	72,00 mts ²	96,00 mts ²
Frete mínimo de lote	6,00 mts	8,00 mts
Fondo mínimo de lote	12,00 mts	12,00 mts
Altura	3 pisos	3 pisos
Antejardín	1,50 mts	2,00 mts
Aislamiento posterior	3,00 mts	3,00 mts
Voladizo	0,80 mts	0,80 mts
Tipología	Continua	Continua - Pareada
Estacionamientos privados	1 x cada vivienda	1 x cada vivienda
Estacionamientos para visitantes	Un (1) cupo de estacionamiento por cada trescientos metros cuadrados (300 mts ²) de Área Neta Urbanizable	
Estacionamientos para bicicletas	Desarrollados en bahías No se exigen	
4.2. Condiciones y Edificabilidad para desarrollos con Sistema de agrupación		
4.2.1. Agrupaciones de unidades privadas para construcción posterior		
Los proyectos que se desarrollen bajo este sistema y que proyecten unidades privadas en los que se planteen usos de vivienda y mezcla con otros, solo se permiten las escalas locales de los usos: comercio al detal - servicios Especializados, profesionales, científicos y técnicos y Equipamientos sociales. En estos casos solo se permite desarrollar usos diferentes a la vivienda en las unidades privadas destinadas desde la licencia de urbanismo para estos usos		
CONDICIONES	AGRUPACIONES DE	
	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar
Área mínima de lote	84 mts ²	108 mts ²
Frete mínimo de lote	7,00 mts	9,00 mts

[Redacted]	FICHAS NORMATIVAS SUELO URBANO VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ	12
▶ Página 5 de 6	Sector normativo 12 – Borde industrial	▶ Página 5 de 6

Fondo mínimo de lote	12 mts	12 mts	15 mts
Altura Máxima	3 pisos	3 pisos	3 pisos
Antejardín	2,00 mts	2,00 mts	3,00 mts
Aislamiento posterior	3,00 mts	3,00 mts	3,00 mts
Aislamiento lateral	N/A	N/A	N/A
Voladizo	0,80 mts	0,80 mts	0,80 mts
Sótanos	No se permite	No se permite	No se permite
Exigencia de Estacionamientos	Visitantes	1 x cada 10 viviendas	1 por cada 8 viviendas
	Privados	1 x cada vivienda	1 x cada vivienda
	Bicicletas	2 cupos por cada vivienda	5 cupos por cada 60 mts ² de cada uso diferente a vivienda

4.2.2. Agrupaciones con unidades de construcción privadas, con diseño arquitectónico unificado y áreas comunes aplican las siguientes condiciones:			
CONDICIONES	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	DEMÁS USOS O USO MIXTO	
Tipología	Aislada	Aislada	
Área mínima de lote	700 mts ²	800 mts ²	
Frete mínimo de lote	20,00 mts	20,00 mts	
Fondo mínimo de lote	35 mts	40 mts	
Cuando los predios tengan frente a vías V-2 y V-3 se podrá construir	Altura máxima	5+1NH	5+1 NH
	Pisos	22,00 mts	22,00 mts
	Metros	5,00 mts	5,00 mts
	Antejardín	5,00 mts	5,00 mts
	Aislamiento posterior	3,00 mts (En cada lado)	3,00 mts (En cada lado)
	Aislamiento lateral	0,80 mts	0,80 mts
Voladizo	0,80 mts	0,80 mts	
Sótanos	Se permite, según la capacidad del suelo		
Cuando no se planteen uso industrial y el precio tenga frente a vías V-1 se podrá construir	Altura	8+1NH	8+1 NH
	Pisos	36 mts	36 mts
	Metros	5,00 mts	5,00 mts
	Antejardín	7,00 mts	7,00 mts
Aislamiento posterior	4,00 mts (En cada lado)	4,00 mts (En cada lado)	
Aislamiento lateral			

[Redacted]	FICHAS NORMATIVAS SUELO URBANO VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ	12
▶ Página 6 de 6	Sector normativo 12 – Borde industrial	▶ Página 6 de 6

Voladizo	0,80 mts	0,80 mts
Sótanos	Se permite, según la capacidad del suelo	Se permite, según la capacidad del suelo
5. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD PARA TODAS LAS EDIFICACIONES		
Las edificaciones planteadas deberán cumplir con las normas de habitabilidad de los artículos 268 al 267 del Acuerdo municipal.		
Área mínima de vivienda	Áreas de comercio y servicio	Dimensión mínima de patios
38,00 mts ²	No se permitirán usos de comercio y servicio que requieran acceso a público y que generen circulaciones internas para varios locales en predios con frente menor a 4,00 metros.	No podrá ser inferior a 3,00 metros de largo, por un ancho que corresponderá a la dimensión del frente del predio
		Altura mínima libre entre placas
		2,20 M
		Altura máxima entre afinados superiores de placas
		4,00 Mts Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos pisos o más, uno por cada 3,00 metros o fracción superior a 1,50 metros
		Fachadas y Culatas
		El acabado de las fachadas no se permitirá en enchapado, ni en ladrillo vitroblocc. Las culatas deben ser pañetadas impermeabilizadas y pintadas con color blanco
Patrimonio	Los predios declarados como bienes de interés cultural del ámbito municipal y sus componentes deberán cumplir con la normativa específica del presente acuerdo para bienes de interés cultural. La norma arquitectónica y de usos de los Bienes de interés cultural se encuentra en la ficha normativa para patrimonio.	
Equipamiento comunal privado	Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o de usos comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 80 mts ² de área construida que compartan áreas comunes deberá prever áreas con destino a equipamiento comunal privado según el Artículo 275 del plan básico de ordenamiento territorial.	
RETIE	En cualquier caso, se debe verificar el cumplimiento de las distancias mínimas de seguridad en zonas de construcciones, establecidas en el reglamento técnico de instalaciones eléctricas -RETIE- de la resolución 90404 del 28 mayo de 2013. o la norma que la modifique, adicione, sustituya o reglamente.	

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda revisar la ficha normativa ya que define la norma para la vivienda y la mezcla de uso y otros usos, cuando dicha norma se define en el marco del plan parcial.
- En caso de no requerir para su desarrollo el plan parcial, definir la norma para el uso industrial, vocación productiva planteada en el área de actividad del sector normativo 12 – Borde industrial.
- Revisar todas las fichas normativas para que los usos y las vocaciones planteadas en los sectores normativos se puedan desarrollar.

El PBOT incluye una estrategia normativa rural



Artículo 358. Fichas normativas de Reglamentación Rural -RR-.

Las normas sobre usos permitidos, su escala, volumetría, altura asilamientos, estacionamientos exigidos asociados a los usos y demás condiciones urbanísticas del suelo Rural y Rural Suburbano, serán las establecidas en cada una de las Fichas Normativas de Reglamentación Rural -RR- contenidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Página 2 de 32	FICHAS NORMATIVAS SUELO RURAL VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ REGLEMENTACIÓN RURAL SUCUNCHOQUE	UPR 1
----------------	---	-------

Página 5 de 32	FICHAS NORMATIVAS SUELO RURAL VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL VEREDA SUCUNCHOQUE	UPR 1
----------------	---	-------

ÁREAS DE USO SOSTENIBLE - SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL

El objetivo principal del Área de Uso Sostenible es brindar un escenario en el cual los principios de conservación y producción económica sean compatibles con el desarrollo sostenible, permitiendo el uso racional de los recursos naturales por parte de la comunidad involucrada en el área, y enmarcados dentro del contexto de planificación, garantizando así una gestión eficiente coherente con los usos propuestos en la zona.

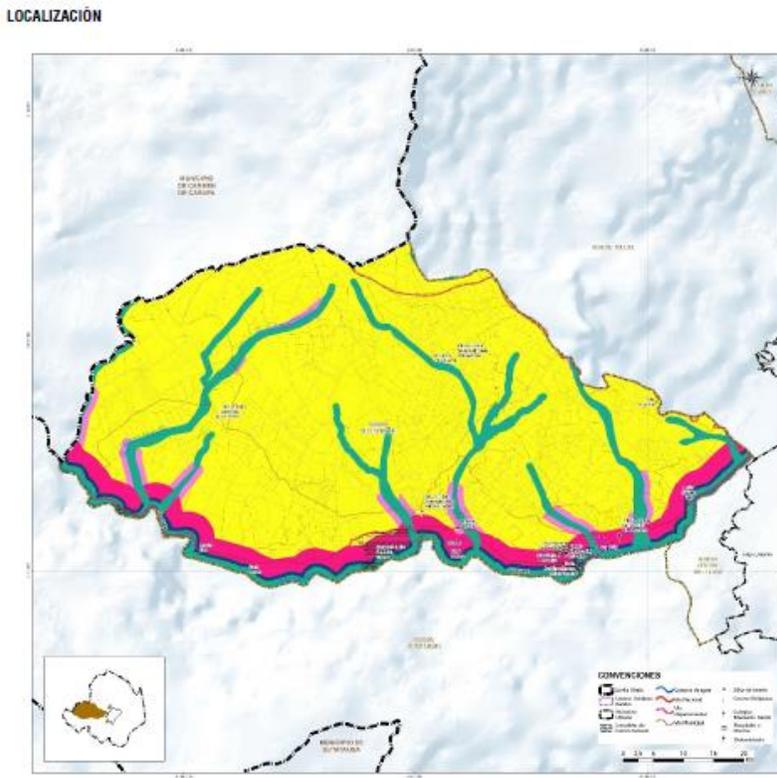
ÁREAS DE USO SOSTENIBLE				
ÁREAS AGROPECUARIAS				
SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL				
	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	PROHIBIDO
USOS	<ul style="list-style-type: none"> Producción con uso sostenible de los recursos naturales 	<ul style="list-style-type: none"> Forestal (protector-productor) Recreación pasiva Investigación Restauración ecológica Educación ambiental. 	<ul style="list-style-type: none"> Construcción de infraestructura básica para los usos principales, compatibles y condicionados Agropecuario Producción de material vegetal (Sistemas de viveros). Turismo de naturaleza Ecoturismo Agroindustria sin transformación Comercio al detal de escala local Servicios Hoteleros, Alimentarios, Financieros y de seguros, Logística, Especializados, profesionales, científicos y técnicos, Turismo de naturaleza y Ecoturismo. En escala local Dotacionales Educativo, Salud, Recreación y deportes, Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria, Culto, Sociales, Gestión del Riesgo, Equipamientos de seguridad y Servicios públicos. En escala local Vivienda campestre del propietario – Vivienda unifamiliar. Aplica condición 1. Mejoramiento de infraestructura vial existente Acuicultura Extracción de madera Minería Disposición de material de arrastre y/o sedimentos Obras para la mitigación de amenazas naturales y de adaptación al cambio climático. 	<ul style="list-style-type: none"> Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.

Página 6 de 32	FICHAS NORMATIVAS SUELO RURAL VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL VEREDA SUCUNCHOQUE	UPR 1
----------------	---	-------

ÁREAS DE USO SOSTENIBLE	
ÁREAS AGROPECUARIAS	
SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL	
CONDICIONES	<ol style="list-style-type: none"> La vivienda deberá sujetarse a los requisitos de unidad mínima de actuación, habitabilidad, volumetría, aislamientos, porcentaje máximo de ocupación del predio, área total construida por vivienda (1 y/o 2 pisos), franjas de retro vial, corredor vial suburbano, y otras condiciones establecidas en la reglamentación de la correspondiente UPR, contenida en las fichas normativas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Para los usos condicionados aplican las disposiciones especiales contenidas en el capítulo de NORMAS ESPECÍFICAS APLICABLES AL SUELO RURAL, contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Las edificaciones deberán cumplir con condiciones de ecorurbanismo y sostenibilidad e incorporar en el diseño arquitectónico el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno, maximizando las fuentes de control térmico, ventilación y reducción energética para crear condiciones de confort para sus ocupantes. Estas no involucran sistemas mecánicos o eléctricos. Garantizar medidas de ahorro y aprovechamiento de agua, como puntos sanitarios de bajo consumo, recolección de aguas lluvias, reutilización de aguas grises.

Observaciones y recomendaciones:

Revisar la necesidad de elaborar normativa por veredas, si para los usos condicionados los empresarios deben remitirse al articulado.



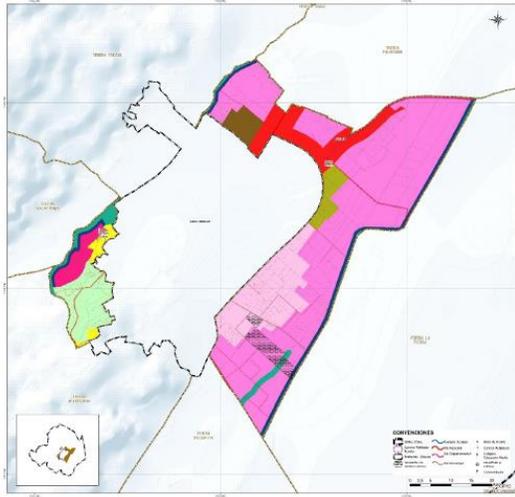
LEYENDA

ÁREAS DE USO SOSTENIBLE AGROPECUARIO TRADICIONAL				
ÁREAS DE USO SOSTENIBLE AGROPECUARIO TRADICIONAL				

El PBOT incluye una estrategia normativa rural



LOCALIZACIÓN



ÁREAS DE USO SOSTENIBLE	
ÁREAS AGROPECUARIAS	
SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL	
PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO
<ul style="list-style-type: none"> Producción con uso sostenible de los recursos naturales 	<ul style="list-style-type: none"> Forestal (protector – productor) Recreación pasiva Investigación Restauración ecológica Educación ambiental.
CONDICIONADO	PROHIBIDO
<ul style="list-style-type: none"> Construcción de infraestructura básica para los usos principales, compatibles y condicionados Agropecuario Producción de material vegetal (Sistemas de viveros). Turismo de naturaleza Eoturismo Agroindustria sin transformación Comercio al detal de escala local Servicios Hoteleros, Alimentarios, Financieros y de seguros, Logística, Especializados, profesionales, científicos y técnicos, Turismo de naturaleza y Eoturismo. En escala local Dotacionales Educativo, Salud, Recreación y deportes, Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria, Culto, Sociales, Gestión del Riesgo, Equipamientos de seguridad y Servicios públicos. En escala local Vivienda campestre del propietario – Vivienda unifamiliar. Aplica condición 1. Mejoramiento de infraestructura vial existente Acuicultura Extracción de madera Minería Disposición de material de arrastre y/o sedimentos Obras para la mitigación de amenazas naturales y de adaptación al cambio climático. 	<p>Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.</p>
USOS	

ÁREAS DE USO SOSTENIBLE	
ÁREAS AGROPECUARIAS	
SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL	
CONDICIONES	<ol style="list-style-type: none"> La vivienda deberá sujetarse a los requisitos de unidad mínima de actuación, habitabilidad, volumetría, aislamientos, porcentaje máximo de ocupación del predio, área total construida por vivienda (1 y/o 2 pisos), franjas de retiro vial, corredor vial suburbano, y otras condiciones establecidas en la reglamentación de... ... Para los usos condicionados aplican las disposiciones especiales contenidas en el capítulo de NORMAS ESPECÍFICAS APLICABLES AL SUELO RURAL, contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Las edificaciones deberán cumplir con condiciones de ecoturismo y sostenibilidad e incorporar en el diseño arquitectónico el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno, maximizando las fuentes de control térmico, ventilación y reducción energética para crear condiciones de confort para sus ocupantes. Estas no involucran sistemas mecánicos o eléctricos. Garantizar medidas de ahorro y aprovechamiento de agua, como puntos sanitarios de bajo consumo, recolección de aguas lluvias, reutilización de aguas grises.

ZONA DE SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL	
Uso	Condicionamiento
Comercio local	Decreto 3600 del 20 de septiembre de 2007. Especialmente lo relacionado con el numeral Uno (1) —Unidad mínima de actuación y señalamiento de los índices máximos de ocupación y numeral tres —3— identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, de conformidad con las disposiciones que al efecto se señalan en el Decreto 097 del 16 de enero de 2006 y el Acuerdo 016 del 2 de septiembre de 1998 "Por la cual se expiden las determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal" de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR-. — Por la cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal. Se desarrollarán previa aprobación de licencias, permisos y autorizaciones ambientales y urbanísticas. Se deberá dar cumplimiento a los lineamientos que la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR-, establece en el manual de Eco-urbanismo que se expide de acuerdo con las facultades otorgadas.
Servicios local	
Dotacional local	
Equipamientos públicos	
Vivienda campestre del propietario – Vivienda unifamiliar	
Acuicultura	Se debe desarrollar con Buenas Prácticas Ambientales, y con previa aprobación de permisos por parte de la autoridad competente.
Extracción de madera de plantaciones	Se sujetará a los permisos y autorizaciones exigidos por la autoridad ambiental.
Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales y adaptación al cambio climático	Se sujetarán a los permisos y autorizaciones exigidos por la autoridad ambiental competente.

Observaciones y recomendaciones:

El articulado define las condiciones para los usos condicionados, sin embargo, no es claro cómo se cumplen dichas condiciones para desarrollarlo en el territorio

El EOT propone instrumentos de planificación, gestión y financiación



• Planeación (Artículo 423 - 430):

- Plan de Gestión Ambiental Regional
- Plan de Manejo Ambiental Distrito Regional de Manejo Integrado
- Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas
- Planes de Manejo de Áreas Protegidas
- El Plan Municipal de Restauración Ecológica, Rehabilitación y Recuperación de Áreas Disturbadas
- Planes de Ordenamiento Minero Ambiental
- Las Unidades de Planificación Rural
- Los planes maestros de los Sistemas Estructurantes
- **Los Planes Parciales.**

• Gestión (431- 450):

- Integración inmobiliaria
- **Reajuste de tierras**
- Cooperación entre partícipes
- Reparto de cargas y beneficios
- Declaratoria de utilidad pública o interés social
- Reservas y afectaciones urbanísticas
- Enajenación voluntaria
- Enajenación forzosa
- **Expropiación por vía administrativa** y judicial.
- Derecho de preferencia

• Financiación (Art 451-472):

- Compensación en predios de conservación
- Participación en plusvalía
- Contribución por valorización (general o local)
- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- Derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- Títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- Titularización inmobiliaria.
- Pagares de reforma urbana.
- Bonos de reforma urbana.
- Bancos inmobiliarios o de tierras.
- Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.
- Fondos de tierras.
- Sistema fiduciario o fiducia inmobiliaria.
- Entrega anticipada de cesiones.
- Sistema cooperativo.

Observaciones y recomendaciones:

- Los instrumentos y mecanismos de gestión están enunciados y definidos, pero no como lo establece la Ley 388 de 1997 (ejemplo reajuste de tierras e integración inmobiliaria y la definición de las condiciones de urgencia manifiesta para la expropiación por vía administrativa).
- En la mayoría de los instrumentos no se precisa en qué casos y cómo se implementarán en el municipio. Se recomienda desarrollarlos con el fin de dar claridad a su aplicación en el territorio y concretar el modelo de ocupación propuesto.
- No se evidencian instrumentos de gestión tales como la Unidad de actuación urbanística y la unidad de gestión, los cuales son esenciales para los planes parciales.

Programas y proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del PBOT



Programa de ejecución (Art 473)

POLÍTICAS

- **Desarrollo sostenible** (Art 5).
- **Seguridad alimentaria y producción rural sostenible** (Art 6).
- **Competitividad y de desarrollo económico y social** (Art 13).
- **Adaptación y oportunidades en nuevos sectores económicos** (Art 14).
- **Infraestructura de transporte** (Art 22).
- **Calidad y cobertura de los equipamientos** (Art 23).

OBJETIVOS

Desarrollo económico sostenible (Art 32):
Objetivo 1. Implementar la reconversión sostenible de las áreas agropecuarias del Municipio.
Objetivo 2. Mejorar las condiciones funcionales para la consolidación de zonas o sectores, que permitan la prestación de servicios en mejores condiciones.
Objetivo 3. Llevar a cabo Proyectos Estratégicos que sirvan como estímulo de nuevas inversiones y desarrollo con el ofrecimiento de nuevos servicios.
Objetivo 4. Potenciar el valor paisajístico, ecosistémico y patrimonial del municipio, dirigiéndolo a implantar un Sistema turístico sostenible.

Para el adecuado funcionamiento y ocupación espacial del territorio (Art 34):
Objetivo 2. Ampliar y construir la infraestructura vial y de transporte privado, público, interdepartamental y de carga, proyectándolo como un sistema multimodal.
Objetivo 3. Adecuar, ampliar y consolidar el Sistema de Equipamientos para la atención de la población municipal y la Provincia de Ubaté.

PROGRAMAS

1. Gestión del conocimiento.
2. Programa ambiental.
3. Programa gestión ambiental.

PROYECTOS

- 1.1. Educación ambiental sobre los elementos de **la EEP y su potencial como atractivo turístico.**
- 1.2. **Asesoría técnica y financiera para asegurar las áreas de cultivo.**
- 2.1. **Incentivos para la implementación de Sistemas agrosilvopastoriles y compostaje.**
- 2.2. Asistencia técnica, para la sustitución, la rehabilitación y la producción sostenible.
- 2.3. Fortalecimiento de sistemas agroforestales.
- 2.4. **Reconversión productiva y sistema de viveros.**
- 3.1. **Formulación de plan de seguridad alimentaria y nutricional.**

Programas y proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del PBOT



Programa de ejecución (Art 473)

POLÍTICAS

- **Desarrollo sostenible** (Art 5).
- **Seguridad alimentaria y producción rural sostenible** (Art 6).
- **Competitividad y de desarrollo económico y social** (Art 13).
- **Adaptación y oportunidades en nuevos sectores económicos** (Art 14).
- **Infraestructura de transporte** (Art 22).
- **Calidad y cobertura de los equipamientos** (Art 23).

OBJETIVOS

Desarrollo económico sostenible (Art 32):
Objetivo 1. Implementar la reconversión sostenible de las áreas agropecuarias del Municipio.
Objetivo 2. Mejorar las condiciones funcionales para la consolidación de zonas o sectores, que permitan la prestación de servicios en mejores condiciones.
Objetivo 3. Llevar a cabo Proyectos Estratégicos que sirvan como estímulo de nuevas inversiones y desarrollo con el ofrecimiento de nuevos servicios.
Objetivo 4. Potenciar el valor paisajístico, ecosistémico y patrimonial del municipio, dirigiéndolo a implantar un Sistema turístico sostenible.

Para el adecuado funcionamiento y ocupación espacial del territorio (Art 34):
Objetivo 2. Ampliar y construir la infraestructura vial y de transporte privado, público, interdepartamental y de carga, proyectándolo como un sistema multimodal.
Objetivo 3. Adecuar, ampliar y consolidar el Sistema de Equipamientos para la atención de la población municipal y la Provincia de Ubaté.

PROGRAMAS

4. Fortalecimiento de capital humano.
5. **Fortalecimiento subregional de servicios.**
6. Fortalecimiento subregional de servicios - Desarrollo del potencial turístico
7. **Fortalecimiento subregional de servicios**
8. **Desarrollo del potencial turístico.**

PROYECTOS

- 4.1. LAB: **Centro de investigación, Desarrollo y Emprendimiento.** Educación ambiental sobre los elementos de la EEP y su potencial como atractivo turístico.
- 5.1. **Centro de recepción, manejo, conservación y distribución de alimentos. (Plaza de mercado).**
- 6.1. Terminal intermodal de transporte de pasajeros.
- 7.1. **Terminal intermodal de transporte de carga.**
- 7.2. Parque Regional Temático y Contemplativo Novilleros
- 8.1. Museo de historia y tradiciones.
- 8.2. Parque municipal Cerro de Santa Bárbara.
- 8.3. Parques lineales del Río Ubaté y Suta.

Programas y proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del PBOT



Programa de ejecución (Art 473)

Observaciones y recomendaciones:

1. Se recomienda modificar el título del artículo 473 por Programas y Proyectos como lo establece el Decreto 1232 de 2020. El programa de ejecución a que se refiere el artículo 18 de la Ley 388 de 1997 corresponde a los proyectos de PBOT que se incluyen en el Plan de Desarrollo Municipal cada 4 años.
2. Con el propósito de garantizar el seguimiento y la rendición de cuentas sobre la gestión y resultados de los proyectos definidos en el PBOT, se recomienda incluir en la tabla las metas, la línea base, los indicadores, los costos estimados, las fuentes de financiación y las entidades responsables para cada proyecto.
3. Se recomienda incorporar indicadores para medir resultados del PBOT sobre la actividad económica del municipio tales como número de nuevas empresas y establecimientos destinados a las actividades productivas que se pretenden atraer y el número de empleos generados.
4. Se recomienda incluir todos los proyectos estratégicos de los distintos sistemas que se mencionan a lo largo del articulado (por ejemplo: artículos 126, 130, 132 a 143 – sistemas estructurales, espacio público, cambio climático, gestión de riesgos, entre otros -), así como los planes maestros y estudios que se derivan de las decisiones que se están adoptando en el PBOT (ejemplos planes maestros de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, estudios fotométricos y el de cuencas de ríos principales y cuencas abastecedoras).

- Se recomienda revisar y armonizar el proyecto de PBOT con el Nuevo Plan Nacional de Desarrollo -PND (Ley 2294 de 2023). También es necesario ajustar el proyecto de Acuerdo con las disposiciones incorporadas en el artículo 32 del PND (modificación del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 - Determinantes).
- El modelo de ocupación presentado en reuniones previas a la Cámara de Comercio de Bogotá no se refleja en el proyecto de acuerdo ni en la cartografía entregada a la entidad. Adicionalmente, los elementos que estructuran el modelo de ocupación son diferentes en los tres componentes del PBOT: general, urbano y rural. **Se recomienda formular un solo modelo de ocupación que pueda leerse en las distintas escalas (regional, municipal, urbana y rural).**
- El proyecto de Acuerdo es de difícil comprensión y aplicación para los ciudadanos y empresarios, toda vez que:
 - ✓ La estructura propuesta para el proyecto de Acuerdo en el cual hay varios artículos que hacen referencia únicamente a normas nacionales, regionales, departamentales y municipales, sin precisar cómo se desarrollan en el territorio y que son aplicables a los predios e inmuebles que se encuentran en tales sectores. Esto se evidencia principalmente en los temas relacionados con las determinantes de ordenamiento territorial derivadas de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 32 de la Ley 2294 de 2023.
 - ✓ Las "*Políticas Generales para el Ordenamiento Territorial*" del Componente General difieren parcialmente de las "*Políticas Generales para el Desarrollo Urbano Sostenible*" del Componente Urbano: la política de proyectos estratégicos urbanos no tiene concordancia con las políticas y estrategias del Componente General.
 - ✓ Adicional a los objetivos generales de los componentes General y Urbano se incluyen objetivos específicos para cada uno de los sistemas estructurantes urbanos (art 91, 95, 99, 102, 106, 110, 114, 118, 121, 124 y 128).
 - ✓ En la parte IV del proyecto de Acuerdo (Normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias) no se precisan cuáles corresponden a normas estructurales o de largo plazo, cuáles a generales o de mediano plazo y cuáles son complementarias o de corto plazo.

Dado que la norma urbanística debe ser clara suficiente y coherente para que sea de fácil comprensión y aplicación inmediata por parte de los ciudadanos, empresarios y funcionarios encargados de la expedición de las licencias urbanísticas la CCB recomienda revisar y ajustar el proyecto de Acuerdo, teniendo en cuenta el Decreto nacional 1232 de 2020.

- En el articulado se incluyen algunas definiciones que no se ajusten a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y en los Decretos 1077 de 2015 y 1232 de 2020, tales como la definición de suelo urbano y tratamientos de renovación. **Se recomienda revisar y modificarlas definiciones incluidas en el Acuerdo y la concreción de los asuntos del PBOT para que se ajusten a la normatividad vigente.**
- Se incluyen artículos que prevén el desarrollo de normas que se deben expedir posteriormente a través de la expedición de planes maestros y otras reglamentaciones temáticas específicas, generando una cascada normativa que impide que el PBOT pueda entrar a regir de manera inmediata. **Se recomienda ajustar el proyecto de Acuerdo para que los temas que quedan pendientes de definición sean mínimos, con plazos y responsables, con el propósito de dar las condiciones de seguridad jurídica que permitan las inversiones en el municipio por parte del sector privado.**
- **Se recomienda realizar las modelaciones urbanísticas, arquitectónicas, económicas y financieras que se realizaron para la definición de la norma urbanística que se pretende adoptar** con el propósito de garantizar el cierre financiero de los proyectos teniendo en cuenta las normas y obligaciones urbanísticas propuestas. Adicionalmente se recomienda socializar estas modelaciones con los ciudadanos, sector productivo, promotores inmobiliarios y demás actores del territorio.
- **Se recomienda desarrollar el contenido de los instrumentos de planeación, gestión y financiación** para precisar cómo se aplicarán en el municipio y así concretar el modelo de ocupación propuesto en el PBOT.

- **Se recomienda revisar y ajustar el artículo 473 para precisar que se denomina programas y proyectos y no programa de ejecución** e incluir la totalidad de proyectos estratégicos identificados en el articulado. **Adicionalmente, se recomienda incluir en la tabla la línea base y las metas para cada proyecto, así como los indicadores de resultados e impacto sobre el modelo de ocupación propuesto y el costo previsto y fuentes de financiación identificadas.**
- En el articulado no existe referencia alguna a los mapas de las carpetas denominadas "*planos generales, planos urbanos y planos rurales*", lo que dificulta comprender la territorialización de las normas propuestas. **Se recomienda incluir en el articulado las referencias correspondientes.**
- **Se recomienda incluir la totalidad de mapas que respaldan la territorialización de las decisiones de ordenamiento territorial que adopta el PBOT** y que en los mapas se incluyan la totalidad de los elementos previstos en el articulado, incluyendo las leyendas de los planos.
- El municipio está creando una serie de entidades a través del PBOT como es el caso del artículo 66 que crea una entidad especializada para la valoración de estudios detallados de amenazas de riesgos y el Consejo municipal de Patrimonio (artículos 337 y 334), modificando funciones de la estructura municipal, que no son temas que deben incluirse en el PBOT. **Se recomienda revisar y ajustar estos asuntos para eliminarlos del proyecto de Acuerdo y realizar el proceso siguiendo las instancias normativas correspondientes.**
- Socializar la propuesta del PBOT a los diferentes actores del territorio, con el fin de garantizar una participación incidente y con ello una adecuada aplicación del mismo.

Alertas



- Existen una serie de artículos que generan inseguridad jurídica que prevén la modificación inmediata del PBOT sin surtir el proceso previsto establecido en la Ley 388 de 1997 (por ejemplo, el artículo 72 sobre componentes del patrimonio construido referido a bienes de interés cultural, que menciona que *"Entraran automáticamente en la presente categoría los Bienes de Interés Municipal que sean declarados como tales por los actos administrativos expedidos por las autoridades municipales competentes."*). Se recomienda eliminar estas normas que modificarían las normas estructurales y generales del PBOT.

Observaciones y recomendaciones de los empresarios del municipio



En el evento de socialización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT con el sector empresarial del 14 de marzo de 2024 los empresarios y otros actores del territorio plantearon las siguientes observaciones y recomendaciones:

- 1. Vocación productiva del municipio.** Se plantearon inquietudes sobre la propuesta del PBOT de centrar la vocación del municipio hacia servicios de escala regional y turismo, toda vez que históricamente y en la actualidad en el municipio se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, agroindustriales, industriales, de economía circular, además de los comercios y servicios en general que se localizan en la zona urbana y en los centros poblados. Adicionalmente, plantean que en el municipio se localizan las oficinas y actividades que prestan servicios a la industria del carbón de la región, la cual tiene impacto en la actividad económica del municipio, así como en la demanda de vivienda y servicios complementario para los empleados de esta industria y sus familias. Ante lo anterior la CCB recomienda adelantar unos espacios de participación con los empresarios de las cada una de las actividades económicas que actualmente se desarrollan en el municipio y generan empleo, para que el proyecto de PBOT incorpore propuestas que permitan mantener las actividades productivas actuales y los mecanismos para asegurar la mitigación de impactos en concordancia con el modelo de ocupación propuesto en dicho PBOT.
- 2. Normas para la ampliación de instalaciones agroindustriales e industriales.** Se planteó la necesidad de incluir en el proyecto de PBOT normas que permitan la ampliación de instalaciones agroindustriales y agroindustriales. Los empresarios recomiendan que se incluyan normas que permitan la ampliación de las instalaciones existentes y los mecanismos para asegurar la mitigación de impactos en concordancia con el modelo de ocupación propuesto en el PBOT. Adicionalmente, proponen que en el área urbana para la zona industrial se incluya la posibilidad de crear una zona franca.

- 3. Conflicto de usos del suelo.** Se plantearon inquietudes sobre conflictos de usos del suelo que actualmente se presentan en el municipio, los cuales deben ser resueltos en el proyecto de PBOT, tales como:
- Agroindustria e industria localizada en suelo rural, que tienen permisos y que han realizado importantes inversiones, pero que la propuesta de PBOT está previendo como suelo para agricultura de bajo impacto.
 - Industrias y agroindustrias localizadas en zonas del área urbana, que el proyecto de PBOT está definiendo para actividad residencial y en el que no se permitirán estas actividades.
 - Centros de acopio de carbón localizados en el municipio, aunque las normas vigentes prohíben este uso.
 - Contradicción entre la propuesta de impulsar el turismo contenida en el proyecto de PBOT y la actividad industrial y minera que se desarrolla actualmente en el municipio

Los empresarios recomiendan que necesario definir en el proyecto de PBOT, la posibilidad de mantener las actividades productivas que se desarrollan actualmente y los mecanismos para asegurar la mitigación de impactos ambientales, urbanísticos y sociales en concordancia con el modelo de ocupación propuesto en el PBOT. Adicionalmente, para las actividades que deban relocarse, en el proyecto de PBOT se deberán incluir: i) un plazo mínimo teniendo en cuenta las inversiones realizadas y el período de recuperación de dicha inversión; ii) los incentivos normativos y tributarios para la relocalización de actividades en otras zonas del municipio con el propósito de no perder los empleos generados.

- 4. Transporte de carga y logística.** Los empresarios recomiendan que el proyecto de PBOT incluya soluciones para el corredor de movilidad con Carmen de Carupa para garantizar el transporte de carga del carbón y las conexiones de movilidad para otros municipios, así como organizar los servicios al transporte de carga que se desarrollan en las entradas del municipio y disminuir los impactos ambientales y urbanísticos de estas actividades.

Observaciones y recomendaciones de los empresarios del municipio



5. **Impulso a las actividades turísticas.** Con el propósito de desarrollar la actividad turística del municipio que propone el proyecto de PBOT, los empresarios recomiendan realizar un estudio turístico que sirva de base para la toma de decisiones de dicho instrumento de planeación y la modificación del Plan de Turismo del municipio.
6. **Parcelación de suelos rurales y crecimiento de centros poblados rurales.** Se plantea que, durante los últimos años, en el municipio se han venido desarrollando actividades de parcelación del suelo rural por fuera de la norma, además de la densificación y crecimiento de los centros poblados. Ante ello los empresarios recomiendan que el proyecto de PBOT incluya normas para evitar la parcelación de suelos rurales y contener la densificación y expansión de centros poblados.
7. **Suelo de expansión urbana.** Se plantearon inquietudes sobre las áreas de expansión urbana del municipio durante los próximos 12 años toda vez que en el proyecto de PBOT no prevé la incorporación de estos suelos. El consultor del PBOT del municipio explica que dicho instrumento está incorporando al suelo urbano dos centros poblados que están conurbados e informa que el 60% del suelo urbano corresponde a suelo urbanizable no urbanizado, por lo cual no se requiere incluir nuevas áreas de expansión.
8. **Financiación de las propuestas del proyecto de PBOT.** Los empresarios recomiendan realizar un estudio para identificar los recursos financieros que se requieren para la implementación del proyecto de PBOT y las fuentes de financiación existentes, así como los ajustes previstos para evitar un incremento en los tributos de los habitantes y empresarios del municipio.

9. **Gestión del agua.** Los empresarios recomiendan que el proyecto de PBOT tenga como prioridad garantizar el recurso hídrico: i) proteger los páramos y fuentes de agua; ii) manejo y tratamiento de aguas residuales
10. **Convocatoria para garantizar la participación del sector productivo del municipio.** Recomendamos mejorar la convocatoria de participación del sector empresarial en el proceso de revisión del PBOT para lo cual se debe construir una base de datos con los afiliados a la CCB y la información de los empresarios de otros sectores y emprendedores no formalizados.
11. **Realización de un foro económico para la subregión.** Los empresarios recomiendan realizar este foro para precisar la vocación productiva de la subregión y el municipio, con participación de la Cámara de Comercio de Bogotá y otros gremios y asociaciones empresariales presentes en la Provincia.

Gracias