

<p><u>Artículo 88</u> <u>Actuaciones Urbanísticas De Parcelación y Construcción En Suelos Suburbanos</u></p> <p>1. AREAS RESIDENCIALES SUBURBANAS</p> <p>Estos están señalados en los planos G-02 Clasificación del suelo municipal – perímetros. y R-01 Zonas de manejo y usos del suelo. Corresponde al sector comprendido entre la futura “Avenida Parque” y la variante de tráfico regional. Este sector está conformado por dos zonas morfológicas homogéneas El Cacique y Casa Blanca.</p> <p>Para la definición de su desarrollo se requiere la realización de Un Plan Maestro Paisajístico y Urbanístico (P.M.U.P), el cual se orientarán por los siguientes lineamientos y, su formulación se deberán realizar durante el primer año de vigencia del PBOT, de acuerdo con los procedimientos y contenidos señalados en el artículo posterior al presente:</p> <p>5. AREA DEL MATADERO REGIONAL:</p> <p>Este suelo está señalado en los Planos G-02: Clasificación del suelo del Municipal - Perímetros, y R-01 Zonas de manejo y usos del suelo. Corresponde al sector determinado para la construcción del equipamiento regional del Matadero. Su desarrollo se realizará mediante un Plan Parcial. Para su desarrollo se prevén los siguientes usos:</p> <p>Usos principales: Instalaciones para Matadero Regional</p> <p>Usos complementarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corrales para recepción de ganado • Frigoríficos • Instalaciones complementarias al funcionamiento del matadero 	<p><u>Artículo 88</u> <u>Actuaciones Urbanísticas De Parcelación y Construcción En Suelos Suburbanos</u></p> <p>1. AREAS RESIDENCIALES SUBURBANAS</p> <p>Estos están señalados en los planos G-02 Clasificación del suelo municipal – perímetros. y R-01 Zonas de manejo y usos del suelo. Corresponde al sector comprendido entre la futura “Avenida Parque” y la variante de tráfico regional. Este sector está conformado por dos zonas morfológicas homogéneas El Cacique y Casa Blanca.</p> <p>Para la definición de su desarrollo se requiere la realización de Un Plan Maestro Paisajístico y Urbanístico (P.M.P.U.) que respetará las construcciones y las parcelaciones existentes debidamente aprobadas por la Secretaría Municipal de Planeación. Estos P.M.P.U. se orientarán por los siguientes lineamientos y, su formulación se deberá realizar durante el primer año de vigencia del <u>presente Acuerdo</u> en armonía con los procedimientos y contenidos señalados en el artículo posterior al presente:</p> <p>5. AREA DEL MATADERO REGIONAL</p> <p>Este suelo está señalado en los Planos G-02: Clasificación del suelo del Municipal - Perímetros, y R-01 Zonas de manejo y usos del suelo. Corresponde al sector determinado para la construcción del equipamiento regional del Matadero. Su desarrollo se realizará mediante Plan Parcial.</p> <p>Usos principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instalaciones para Matadero Regional <p>Usos complementarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corrales para recepción de ganado • Frigoríficos • Instalaciones complementarias al funcionamiento del matadero <p><u>Parágrafo 1: Los terrenos que se afectarán para el desarrollo de este macroproyecto, corresponden a los incluidos en el área determinada en el plano G-05 Macroproyectos Estratégicos denominado “Zona de Influencia del Matadero Frigorífico Regional”. Una vez se identifique y afecte el predio en los términos del</u></p>
--	--

<p>7. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</p> <p>Estos suelos están señalados en el Plano: ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. y corresponden a una franja de 200 metros, ubicada a lado y lado de la vía regional Transversal de la Sabana, en el tramo indicado en el plano mencionado.</p> <p>La franja de la transversal de la Sabana, en donde se permiten estos usos, deberá tener el siguiente tratamiento:</p> <p>Sobre cada uno de los costados contiguos a la calzada, se deberá dejar un talud de 30 metros de ancho, el cual deberá ser arborizado con especies de alto porte.</p> <p>A continuación del talud, se deberá prever una calzada paralela como vía de acceso a la urbanización, la cual solamente se podrá conectar con la Transversal de la Sabana por una sola entrada en cada costado.</p> <p>La urbanización deberá prever un aislamiento de 50 metros de ancho, por todos sus costados, el cual deberá ser tratado como una zona verde y arborizada.</p> <p>Como requisito previo al desarrollo de estos suelos, se deberá realizar un Plan Maestro Urbanístico y Paisajístico, (P.M.U.P) el cual deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación del Municipio, de acuerdo con los siguientes lineamientos y dentro de los procedimientos y contenidos especificados en el artículo posterior al presente.</p> <p>Las edificaciones del uso permitido, podrán ocupar como máximo, el 40% del área del predio</p>	<p><u>artículo 37 de la Ley 9ª de 1987, se realizará el respectivo Plan Parcial definido por el decreto 000140 de 2000.</u></p> <p><u>Parágrafo 2: El predio que resulte afectado según lo definido en el parágrafo 1 mantendrá el uso suburbano según lo define el PBOT decreto 000140 de 2000 para las áreas de suelo donde se desarrollará este tipo de macroproyectos regionales.</u></p> <p>7. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</p> <p>Estos suelos están señalados en el Plano R-01 Zonas de manejo y usos del suelo y corresponden a una franja de <u>300 metros</u>, ubicada a lado y lado de la vía regional Transversal de la Sabana, en el tramo indicado en el plano mencionado. La franja de la transversal de la Sabana, en donde se permiten estos usos, deberá tener el siguiente tratamiento:</p> <p>Sobre cada uno de los costados contiguos -a la calzada, se deberá dejar un talud de 30 metros de ancho, el cual deberá ser arborizado con especies de alto porte.</p> <p>A continuación del talud, se deberá prever una calzada paralela como vía de acceso a la urbanización, la cual solamente se podrá conectar con la Transversal de la Sabana por una sola entrada en cada costado.</p> <p>La urbanización deberá prever un aislamiento de 50 metros de ancho, por todos sus costados, el cual deberá ser tratado como una zona verde y arborizada.</p> <p>Como requisito previo al desarrollo de estos suelos, se deberá realizar un Plan Maestro Urbanístico y Paisajístico, (P.M.P.U.) el cual deberá ser aprobado por <u>la CAR en sus aspectos ambientales</u> y la Secretaría de Planeación del Municipio, de acuerdo con los siguientes lineamientos y dentro de los procedimientos y contenidos especificados en el artículo posterior al presente.</p> <p>Las edificaciones del uso permitido, podrán ocupar como máximo, el <u>50%</u> del área del predio</p>
---	--

	<u>Parágrafo: En el evento de requerirse, la escuela de Formación y Rehabilitación La Arcadia el Municipio podrá aprobar dicho proyecto en la Vereda El Cacique, previo estudio presentado por los interesados a la oficina Municipal de Planeación el cual deberá corresponder a los lineamientos determinados para los Planes Maestros Urbanísticos y Paisajísticos.</u>
--	--

Componente: Rural (Art. 14 num. 4 Ley 388 de 1997)

Norma Urbanística: General (Art. 15 num. 2 Ley 388 de 1997)

Análisis:

En este artículo se están realizando dos modificaciones distintas: una con respecto al área de ubicación del Proyecto Matadero Regional y otra en las características del Proyecto Corredor de Servicios Rurales.

Con respecto a la primera es importante aclarar que el proyecto se mantiene al interior de la misma categoría de suelo (suburbano) pero se amplía la posibilidad de una implantación definitiva en terreno.

El Macroproyecto del Matadero Regional es uno de los proyectos que definen la vocación funcional del municipio y que potencian su vocación de polo de desarrollo regional. En este contexto el proyecto guarda estrecha relación con determinantes estructurantes del PBOT, sin embargo la modificación propuesta no altera tales determinantes sino que se refiere exclusivamente a los terrenos para su ubicación.

Por esta razón la modificación a la ubicación del proyecto se puede incluir dentro de la revisión al PBOT, poniendo de presente en los documentos de soporte los

motivos y razones que generan dicha decisión, mostrando cómo el replanteamiento de la ubicación contribuye a la viabilidad del proyecto.

Del mismo modo es perfectamente posible determinar que el área de influencia del proyecto es mayor a la que finalmente se afectará, pues la consecuencia de la afectación específica de los terrenos donde se formulará el plan parcial, es que los otros predios del área de influencia quedan excluidos de tal área y quedarán con el régimen general del suelo suburbano.

En lo relacionado con las modificaciones introducidas al Proyecto del Corredor de Servicios Rurales es importante aclarar que se trata de una modificación al Componente Rural del PBOT y a una norma urbanística general que está definiendo el uso y la intensidad de ocupación de una porción de suelo suburbano.

Dicha modificación se fundamenta en los análisis de viabilidad realizados por la Secretaría de Planeación que han arrojado que dadas las afectaciones presentes en estos suelos la franja de terrenos apta para el desarrollo de la industria jardín no contaminante no sería suficiente. Esta razón es una razón coherente para proponer la modificación siempre que queden suficientemente soportados e ilustrados los inconvenientes de viabilidad detectados.

En conclusión, las modificaciones al proyecto del Matadero Regional se encuentran dentro de los temas de concertación con la autoridad ambiental, motivo por el cual a este aspecto se le podrá dar el tratamiento recomendado a este paquete de modificaciones dentro del capítulo de conclusiones y recomendaciones del estudio. Con respecto a las modificaciones al Proyecto del Corredor de Servicios Rurales habrá que darle el tratamiento de la revisión, teniendo en cuenta que los motivos que originan el ajuste parecen absolutamente razonables y procedentes, y habrá simplemente que soportarlos y explicarlos de tal forma que la inviabilidad en las actuales condiciones aparezca manifiesta.

Bogotá D.C., diciembre 17 de 2002.

Doctor
ARMANDO PEREZ
Secretario de Planeación
Municipio de Funza.

Ref.: Complemento al Estudio de Viabilidad Jurídica a la modificación del PBOT.

Apreciado Armando:

De conformidad con su solicitud de días pasados, y con el fin entender recibido a satisfacción el Estudio jurídico sobre la modificación al PBOT, me permito hacerle entrega del análisis relativo a las modificaciones al Artículo 88 “Actuaciones Urbanísticas De Parcelación y Construcción En Suelos Suburbanos”.

De esta forma quedaría completo el estudio y seguirían ejecutándose las labores de apoyo, explicación y acompañamiento previstas en el contrato hasta la terminación del mismo.

Cualquier inquietud no dude un comunicármela.

Cordial Saludo,

JUAN FELIPE PINILLA P.
Abogado.

Anexo: Lo anunciado.

MUNICIPIO DE FUNZA

**COMPLEMENTO AL ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS
MODIFICACIONES AL PBOT.**

Juan Felipe Pinilla P.
Abogado