

1. DIAGNOSTICO DE LOS PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.

La aproximación a una metodología para la elaboración de un Plan Parcial, tiene como primera instancia en su formulación, la definición de su ubicación y función, en el contexto de la amplia gama de instrumentos que se encuentran desarrollados a escala nacional, especialmente los planteados por la Ley de Desarrollo Territorial.

Estos instrumentos de Planificación y gestión procuran conformar un escenario articulado que permita a las entidades territoriales desplegar de forma coherente sus políticas de desarrollo económico, social y las actuaciones sobre el territorio.

No obstante, la cantidad, complejidad y grado de interrelación de los diversos instrumentos, así como la forma y tiempos en que han sido presentados, hacen que no sea fácil su comprensión y particularmente su aplicación, en la forma en que éstos deben operar dentro de los procesos de ordenamiento y gestión del territorio. Para dar respuesta a esta situación, se plantean dos alternativas complementarias.

1. A partir de la construcción de un marco reglamentario, que interprete y establezca niveles de desarrollo en los contenidos e instrumentos asociados a los postulados de la legislación.
2. Con el diseño de herramientas de asistencia técnica, a través de conceptos y metodologías que orienten los procesos por parte de las entidades territoriales.

Se proyecta construir con esta visión, el "mapa" que permita situar el rol que estos cumplen, analizado desde dos perspectivas: la primera, desde el punto de vista de la configuración de las políticas públicas, vale decir, la relación y "ubicación" del Plan Parcial frente a los instrumentos resultantes de la legislación sobre Planeación y gestión urbana; la segunda, en su relación con los demás instrumentos de Planificación planteados por la Ley 388 de 1997 para dar paso a la correlación del Plan Parcial con los instrumentos de gestión de la misma Ley.

A la postre, no sobra aclarar, que los contenidos desarrollados en el presente capítulo, incorporan conceptos y criterios frente a los Planes de ordenamiento, unidades de actuación, Macroproyectos urbanos, entre muchos otros, que si bien no son objeto de la consultoría si requieren de ciertas precisiones en función de su relación con los Planes Parciales.

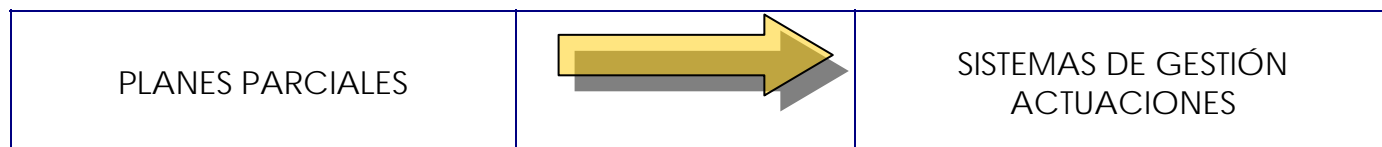
1.1. LOS PLANES PARCIALES EN EL SISTEMA NACIONAL DE PLANEACIÓN

El Estado inició una serie de transformaciones de su estructura, soportada en los procesos de descentralización y de modernización, como consecuencia del cambio político planteado por la Constitución de 1991, resultados que se convirtieron en la creación de una nueva institucionalidad y en políticas y legislaciones que transformaron la prestación de los servicios públicos y sociales, los procesos de Planificación y gestión del territorio municipal y urbano, la distribución de competencias gubernamentales y el papel de los actores del desarrollo dentro del postulado de la democracia participativa.

Con este marco, el Plan Parcial no es un instrumento suelto, o vinculado únicamente con las figuras planteadas por la Ley 388. Por el contrario, se encuentra estrechamente relacionado dentro del Sistema Nacional de Planeación, entre los sistemas sectoriales y asociado no sólo a los niveles locales inmediatos.

Tabla 6-VI- 1

NIVEL TERRITORIAL	RESPONSABLES	HERRAMIENTAS	INSTRUMENTOS	OBJETIVO
NACIONAL	DNP MINDESARROLLO Y MEDIOAMBIENTE	PLAN NACIONAL DE DESARROLLO	POLÍTICA URBANA POLÍTICA AMBIENTAL	VISIÓN DE TERRITORIO DESEADO
	MINDESARROLLO	REGLAMENTAR.	LEY 3ª. De 1991 LEY 142 de 1994 LEY 388 de 1997	HERRAMIENTA POLÍTICA
LOCAL	CONCEJO ALCALDE	ACUERDOS	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	ACUERDO POLÍTICO ACUERDO TÉCNICO
	ALCALDE	DECRETOS	ACTUACIONES URBANÍSTICAS	DECISION ADMINISTR. ACTUACIONES
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN			INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	



Metodológicamente, el Plan Parcial debe incorporar en su formulación los contenidos y mandatos de dicho contexto, cualquiera sea su origen.

A continuación, se pretende ubicar el lugar que ocupa el Plan Parcial como figura de Planeamiento y mostrar las determinantes que desde diversos sectores, deben ser tenidas en cuenta para su elaboración. (Ver Tabla1)

1.1.1. LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO

Un primer aspecto que determina el proceso de intervención en la ciudad, está asociado a las políticas y mandatos del nivel nacional, departamental y municipal, que por razón de la Ley 152 de 1994, Orgánica de Planeación, creó el Sistema Nacional de Planeación y constituyó las competencias en la Planificación social y económica, estableciendo la obligatoriedad de formular los Planes de Desarrollo en cada nivel, los cuales deben definir la inversión y los gastos en cada período de gobierno.

El Plan Nacional de desarrollo, se constituye en la guía mediante la cual el nivel nacional define sus líneas de acción prioritaria, las cuales se profundizan a partir del desarrollo de políticas de carácter sectorial.

En este sentido, las políticas urbana y ambiental, se constituyen en determinantes del accionar en el territorio, sobre la base de definir la visión de ciudad deseada y las condiciones y prioridades de manejo del medio natural y urbano.

1.1.2. LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS

La Constitución Nacional y su desarrollo por las legislaciones posteriores establecen responsabilidades y crean instrumentos y formas de actuación y gestión, procedimientos y requisitos que deben ser aplicados en los diferentes niveles territoriales de acuerdo a sus competencias.

En este contexto, las Leyes 3a de 1991 (vivienda), 388 de 1997 (desarrollo territorial), 9a de 1989 (reforma urbana), 142 de 1994 (servicios públicos), 99 de 1993 (medio ambiente), entre otras, se constituyen en herramientas políticas y operativas para intervenir en la ciudad y por tanto deben ser tenidas en cuenta en la formulación de un Plan Parcial.

A la fecha se han expedido una serie de reglamentaciones de la Ley 388 de 1.997, las cuales se enuncian a continuación en la tabla 2:

Tabla 6-VI- 2

DECRETO	CONTENIDO
151 (22-ene-98)	Por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción.
540 (20-mar-98)	Por el cual se reglamentan los artículos 58 de la Ley 9ª de 1989 y 95 de Ley 388 de 1997 en materia de transferencia gratuita de bienes fiscales.
879 (13-may-98)	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial.
1052 (10-jun-98)	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.
1420 (24-jul-98)	Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hace referencia al tema de avalúos.
1599 (6-ago-98)	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.
150 (21-ene-99)	Por medio del cual se reglamenta la Ley 388 de 1997
Ley 507 (28-jul-99)	Por la cual se modifica la Ley 388 de 1997

1.1.3. LAS POLÍTICAS Y PRIORIDADES EN EL NIVEL LOCAL

El Plan de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial, desarrollados con participación democrática se constituyen en acuerdos políticos sobre las estrategias de desarrollo socio-económico y su escenario de aplicación en el territorio, sobre la base de acuerdos que legitiman política y legalmente sus contenidos y proyecciones.

Adicionalmente, estos dos instrumentos, configuran acuerdos de carácter técnico, sin cuyo soporte sería imposible adelantar la gestión municipal.

El Plan de Ordenamiento, reviste una especial importancia frente al Plan de Desarrollo, en el sentido de constituirse en el instrumento de largo plazo, con vigencia a nueve años, razón por la cual sus determinantes adquieren un papel de orientador de la estructura del territorio y de las prioridades de inversión económica, social y física.

Tal como está concebido, el POT constituye el Plan indicativo de acciones particulares en el territorio, que deben estar articuladas a figuras como los planes Parciales o los Macroproyectos urbanos, entre otros.

1.1.4. LAS ACCIONES Y LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Las acciones y las actuaciones urbanísticas, que surgen de la Ley 388 de 1997, posibilitan mediante una serie de mecanismos, la gestión del territorio y más específicamente, los mandatos del Plan de Ordenamiento Territorial. En este sentido, aparecen diversos instrumentos de gestión y otros de Planificación que interactúan con el fin de generar espacio urbano y responder a las demandas sociales, ambientales, económicas y culturales de la población. Los Planes Parciales que aparecen en este nivel, como instrumentos de Planificación, permiten la ejecución de intervenciones urbanas y para el logro de este objetivo, requieren una estrecha interrelación en el marco de las "acciones" y las "actuaciones".

En síntesis, el Plan Parcial se constituye en un instrumento de competencia local, determinado y en armonía con los postulados de los Planes de Ordenamiento y desarrollo, que en su formulación debe incorporar los elementos de política que se desprenden desde el nivel nacional y usar en su desarrollo los mecanismos e instrumentos que ofrece el marco legislativo y normativo que parte desde el nivel nacional. Además, el Plan Parcial, dentro de las acciones y actuaciones urbanísticas tiene fuertes interrelaciones con diversos instrumentos, especialmente los formulados por la Ley de Desarrollo Territorial.

A continuación se desarrollan analíticamente estas interrelaciones, a partir de los instrumentos asociados a dos tipos de procesos: los de Planeación y los de gestión.

1.2. LOS PLANES PARCIALES Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DE LA LEY 388 DE 1997

Dentro de la escala de instrumentos que define la Ley de Desarrollo Territorial, pueden identificarse cuatro de ellos, que por sus características cumplen un papel central dentro de lo que podrían denominarse procesos de Planificación. Estos son: el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial, la Unidad de Actuación Urbanística y el Macroyecto. En este numeral, se analiza en primer lugar, las características generales, en función de su origen y fuentes y en segundo lugar en función de sus contenidos y carácter técnico.

Cuatro fuentes principales pueden encontrarse en los instrumentos de Planificación de la Ley, que les imprimen especificidades a cada uno de ellos en su concepto y aplicación y que permitirán determinar las condiciones que deberá tener un Plan Parcial para poder interactuar de forma armónica con dichos instrumentos: (ver tabla 3).

1.2.1. LA POLÍTICA URBANA CIUDADES Y CIUDADANÍA

La Política Urbana "Ciudades y Ciudadanía" plantea la necesidad de concebir y de actuar sobre el espacio urbano desde una visión integral que supere las aproximaciones sectoriales tradicionales, vincule a la sociedad civil y al estado como actores conjuntos del desarrollo de las ciudades y se tome a la transformación del espacio construido como la acción fundamental para articular los procesos de desarrollo económico y social con el territorio.

Tabla 6-VI- 3

POLÍTICA URBANA	LEGISLACIÓN ESPAÑOLA	LEGISLACIÓN COLOMBIANA	TRADICIÓN EN LA PLANIFICACIÓN
MACROPROYECTO	P.O.T	INTEGRACIÓN INMOBILIARIA	PLANES ZONALES
ACCIONES URBANAS INTEGRALES	PLAN PARCIAL	EXPROPIACIÓN	
	UNIDAD DE ACTUACIÓN	PLUSVALÍA	

En este marco, la Política plantea dos estrategias que se relacionan directamente con la formulación de la Ley 388: La Planeación Urbana y su replanteamiento como acuerdo político e instrumentos de gestión, que permita conciliar los intereses en la ciudad con el territorio y, los

Macroproyectos Urbanos como una estrategia dirigida a concretar a partir de acciones de alto impacto en el espacio, que la Ley retoma definiéndolo como "el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y de orientar el crecimiento general de la ciudad".

En consecuencia, los Macroproyectos, desde su origen y tal como fueron incorporados dentro de la Ley 388, surgen como figuras asociadas a procesos integrales de Planificación y de gestión, con un carácter estratégico (capacidad de modificar fundamentalmente las tendencias de la ciudad) y anexamente de carácter integral (porque no se refiere únicamente a los aspectos físicos del territorio).

1.2.2. LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

El Plan de Ordenamiento como instrumento técnico y político, los Planes Parciales, las Unidades de Actuación Urbanística y otros instrumentos asociados principalmente al tema del reparto de cargas y beneficios tienen su preámbulo en la legislación española, la que desde la perspectiva de la Planeación, la gestión y el derecho urbano, ha desarrollado una importante práctica desde la expedición de la Ley del suelo de 1956 en ese país.

La Ley 388 reinterpreta estos instrumentos definiendo al Plan de Ordenamiento como el "conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo".

Por otra parte el Plan Parcial es definido como instrumento de Planificación de escala intermedia, que desarrolla los contenidos del Plan de Ordenamiento en determinados sectores de la ciudad y como requisito para la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística.

Estos instrumentos presentan desde esta perspectiva, y como tal, fueron adaptados en la Ley 388, un marcado énfasis en la Planeación física como instrumento para el ordenamiento y gestión del territorio, al igual que se plantean como acciones con un fuerte contenido técnico y especializado para su elaboración.

1.2.3. LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA

El desarrollo del derecho urbanístico colombiano, es identificado como una tercera fuente, especialmente la Ley 9a de 1989 "Ley de Reforma Urbana", la cual incorporó temas como el Plan de Desarrollo Municipal (posteriormente modificado por la Ley 152 del 94), instrumentos de gestión como la enajenación forzosa, las declaratorias de desarrollo prioritario, los cuales son parcial o totalmente incorporados o modificados por la Ley 388.

Por otra parte, la Ley recoge elementos de la Constitución Nacional y de legislaciones más recientes, en temas como la participación democrática (caso Consejos Territoriales de Planeación), entre otros, que complementan y enriquecen la figura del Plan de Ordenamiento Territorial.

1.2.4. PRÁCTICAS TRADICIONALES DE PLANEACIÓN

Si bien no se encuentran consignados en la Ley 388, es necesario hacer referencia a los Planes Zonales como antecedentes de los Planes Parciales en el nivel local, que en su propuesta incorporan elementos de carácter integral y sectorial así como procesos de Planeación y gestión para ciertos sectores de las ciudades y que hicieron parte de la práctica de la Planificación desde la década de los sesenta con resultados de diverso orden.

Hasta el momento, es claro que la Ley de Desarrollo Territorial incorpora en un mismo cuerpo legislativo, instrumentos que en su origen provienen de diferentes fuentes y objetivos. Por tal razón, es conveniente tener en cuenta esta situación, en el momento de su aplicación o formulación.

Sin embargo, es en dos aspectos donde se evidencian principalmente las diferencias entre ellos: frente al carácter de los contenidos que tratan y en segundo lugar, el carácter de la gestión de los mismos: (ver Tabla 4).




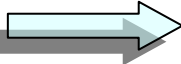

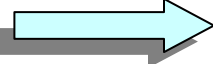




a) Carácter de los Contenidos.

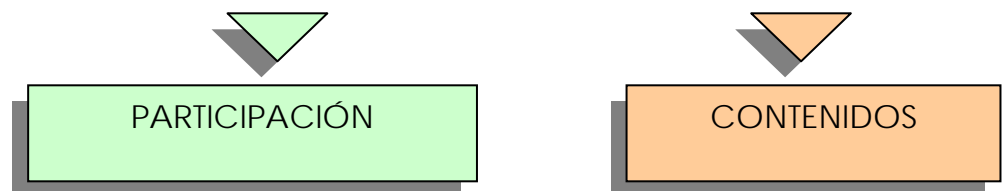
Hacen referencia a las características de los instrumentos, en función de los asuntos que tratan. Se identifican en primer lugar, aquellos que manejan contenidos sectoriales (que para este caso hacen referencia a lo eminentemente físico del territorio) en los cuales se inscriben los Planes Parciales, los Planes de Ordenamiento y las Unidades de Actuación Urbanística. Por el otro lado, los de carácter integral que involucran variables físicas y dimensionales, en los cuales se inscriben los Macroproyectos Urbanos.

b) Carácter de la gestión.

Desde el punto de vista de la gestión, a partir de los actores y del proceso de elaboración se han identificado instrumentos en los que prima el carácter político y por otro lado en los que se privilegia el carácter técnico. Frente a los primeros, el Plan de Ordenamiento se constituye en un instrumento de carácter político, donde se define el pacto de ciudad y las reglas de juego. El Plan Parcial y las Unidades de Actuación Urbanística, en instrumentos donde prima el carácter técnico.

Tabla 6-VI- 4. Diferencias de los instrumentos de la ley de desarrollo territorial.

	TÉCNICO	POLÍTICO	SECTORIAL	INTEGRAL
P.O.T.				
PLAN PARCIAL				
UNID.ACTUACIÓN				
MACROPROYECTO				



Los Macroproyectos se ubican en un punto intermedio. Esta diferenciación permite definir el tipo de participación que se pretende vincular al proceso de elaboración.

Los instrumentos donde predomina su carácter político, tendrán una amplia y mayor participación democrática, mientras los técnicos, estarán más enfocados a los actores del sector gubernamental, técnico y a la

población involucrada de forma directa (inicialmente asociada con los propietarios).

Debido a que existe una estrecha interrelación y dependencia entre estos instrumentos, se hace necesario que éstos, en el ámbito de su elaboración, manejen las variables en la misma magnitud, es decir, que los análisis o propuestas aborden una perspectiva sectorial o integral, con el fin de lograr una mayor congruencia en el momento de articularse.

La metodología planteada por el Ministerio de Desarrollo para los Planes de Ordenamiento intenta llevar las definiciones de la Ley, principalmente físicas, hacia unos contenidos de carácter más integral.

Así mismo, los Macroproyectos se encuentran definidos en términos de intervenciones integrales. En ese orden de ideas, se propone realizar ese mismo giro para los Planes Parciales, de manera tal, que las categorías de análisis de los tres instrumentos puedan ser articuladas, comparadas y retroalimentadas, en cuanto a sus contenidos.

Por otra parte, la participación democrática debe plantearse en función del carácter de los instrumentos. El Plan de Ordenamiento y los Macroproyectos Urbanos, por sus implicaciones en el desarrollo urbano de cualquier municipio, implican la necesaria participación de la población de forma amplia, mientras que el Plan Parcial o una Unidad de Actuación, manejan una participación más restringida a su área de intervención y a los afectados directamente de la operación.

1.3. LOS PLANES PARCIALES Y LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE LA LEY 388 DE 1997

La Ley 388 diseña una estrecha vinculación entre los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística. Estas, no pueden ser desarrolladas sin que previamente haya sido formulado un Plan Parcial.

La Unidad de Actuación Urbanística "corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan, la cual debe ser urbanizada o construida como una unidad de Planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios".

Esta definición que plantea la Ley, implica que el Plan Parcial debe incorporar en su elaboración, el desarrollo de los componentes de gestión que permitan por un lado identificar si se implementa a partir de Unidades de Actuación y por otro, qué tipo de instrumentos de gestión se deben aplicar.

Desde esta perspectiva, el Plan Parcial adquiere una doble condición como instrumento de Planificación y como "puente" hacia la gestión, especialmente en lo que se refiere al reparto de cargas y beneficios.

En este marco, el Plan Parcial deberá incorporar el manejo de los diversos instrumentos de la Ley 388, unos enfocados a la gestión del suelo y otros a la financiación de la operación urbana que se pretende acometer en determinado sector de la ciudad. Dichos instrumentos son:

1.3.1. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SOBRE EL SUELO

Posibilitadores para intervenir directamente sobre la estructura predial y afectar los derechos sobre la propiedad.

- A. Integración Inmobiliaria y Reajuste de Tierras: como instrumentos para generar transformaciones en la estructura predial al nivel de inmuebles en el primero y de tierras en el segundo, y por otro lado para permitir el reparto de cargas y beneficios.
- B. Cooperación entre partícipes: como mecanismo para el reparto de cargas y beneficios sin configurar una nueva estructura predial,

garantizando la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes.

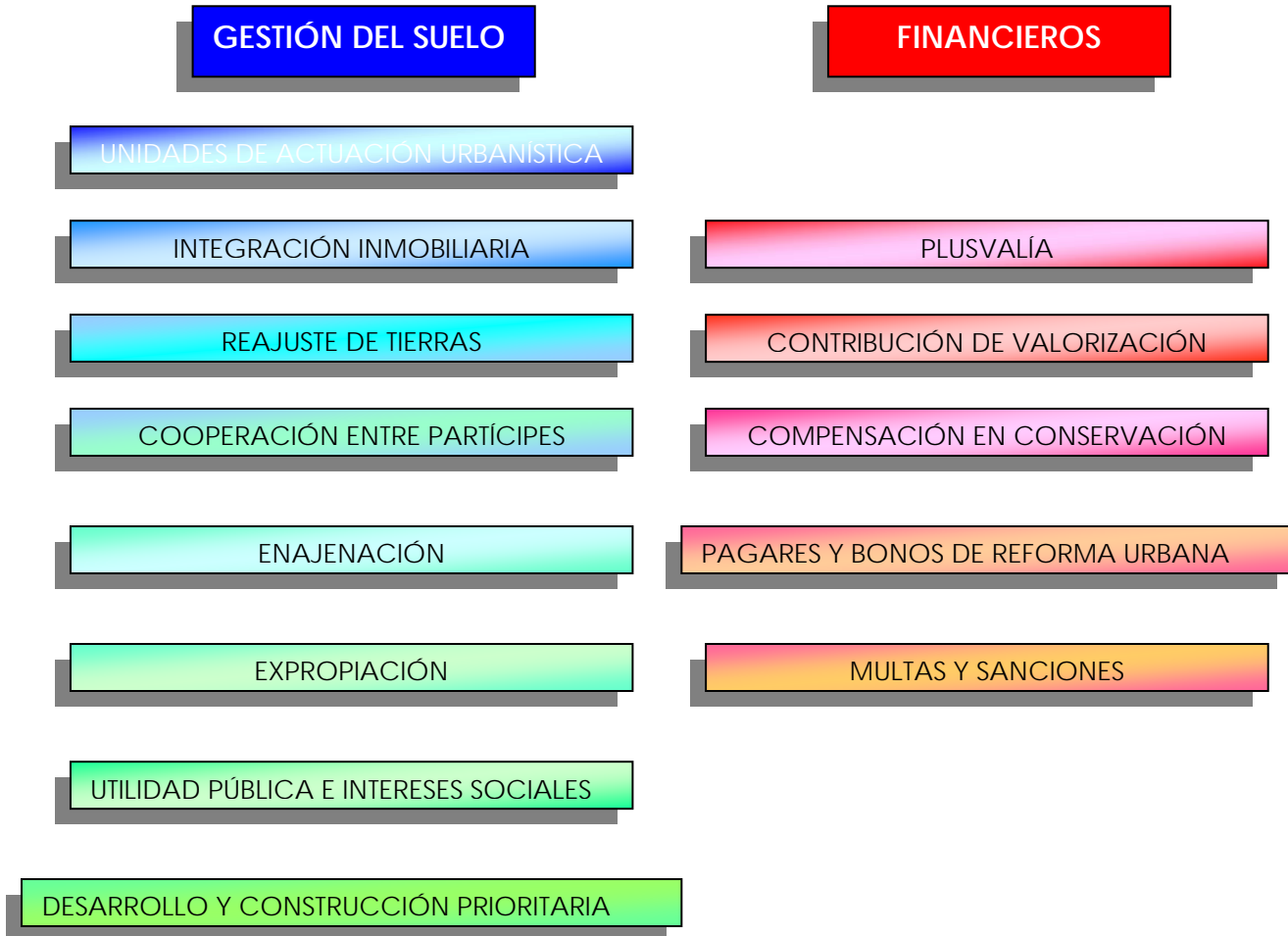
- C. Enajenación voluntaria: expropiación por vía judicial y administrativa, las cuales, bajo la declaratoria de utilidad pública, permiten a las entidades del orden territorial la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas políticas de desarrollo urbano y el ejercicio de los principios de función social y ecológica de la propiedad, tanto en el pleno derecho de dominio como en los demás derechos reales, sobre la base de la concordancia con las determinaciones del Plan de Ordenamiento.
- D. Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios: que determinan tiempos máximos para urbanizar suelos de expansión, terrenos urbanos no urbanizados o urbanizados sin construir, que en caso de incumplimiento habilita la iniciación de procesos de enajenación forzosa.
- E. Declaratoria de Utilidad Pública: que posibilita, cuando se consideren condiciones particulares definidas en la Ley o especiales de urgencia, la iniciación de procesos de expropiación administrativa.
- F. Derecho de Preferencia: que establece la posibilidad por parte del estado de tener la prevalencia para adquirir la propiedad de determinados inmuebles.

1.3.2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Viabilizan la recuperación de cargas urbanísticas, el mayor valor generado por ellas, o establecen mecanismos de compensación frente a las inequidades que producen los procesos de Planificación y que permiten de esta forma, ampliar los mecanismos de financiación del desarrollo urbano. Entre estos se encuentran:

- A. **Captación de Plusvalías:** entendida como la posibilidad de participar en el mayor valor en los precios del suelo, causado por decisiones administrativas que permiten una mayor intensidad en el uso u ocupación de determinado predio.
- B. **Contribución de Valorización:** que a pesar de no hacer parte de la Ley 388, es un instrumento complementario de tradición en el país, que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad.

Gráfico 6-VI- 1 Instrumentos



- C. **Compensación en tratamientos de conservación:** que transfiere derechos de construcción a aquellos predios que sean zonificados como de conservación arquitectónica, urbanística, histórica o ambiental.
- D. **Pagarés y Bonos de Reforma Urbana:** consistentes en la posibilidad de emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de terrenos adquiridos por las entidades públicas en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación.

E. **Multas y Sanciones Urbanísticas:** surgidas de las infracciones e incumplimientos a las normativas y procedimientos establecidos en las reglamentaciones urbanísticas.

En resumen, definiendo el contexto de la Ley de Desarrollo Territorial, los instrumentos de Planificación (POT y Plan Parcial) y los instrumentos de gestión urbanística y financiera, forman un lazo indisoluble, que mediante su combinación y complementariedad permiten desarrollar las intervenciones en el territorio. El Plan Parcial emerge entonces, como una figura que incorpora dos facetas:

1. Los contenidos propios de un proceso de Planificación del territorio.
2. La definición de los instrumentos y su forma de aplicación, de manera que permitan la gestión de las propuestas de Planificación.

Este doble carácter confiere al Plan Parcial su papel preponderante dentro del ordenamiento del territorio.

1.4. ORIGEN E INTERRELACIONES DE UN PLAN PARCIAL

El Plan Parcial como se ha venido planteando, es entonces un instrumento con una doble condición, que no puede verse aislado de los otros instrumentos, tanto de Planeación como de gestión, con los cuales conserva relaciones sistémicas y un agudo grado de articulación. Bajo esta concepción y a manera de epílogo, se plantea a continuación el "mapa" que contextualiza la figura del Plan Parcial en su relación con los otros instrumentos. Esta relación puede ser determinada a partir de dos criterios:

- A. **El Origen:** en el sentido que ciertos instrumentos son los generadores y los que dan paso para la formulación de otros instrumentos.
- B. **Los niveles de Prevalencia:** en el sentido que determinados instrumentos subordinan los contenidos y las decisiones de otro instrumento. De este análisis, se podrán identificar las condicionantes de un Plan Parcial y los lineamientos que este define a otro tipo de instrumentos.

Estos dos aspectos, vistos de forma conjunta, muestran el marco de interrelaciones de un Plan Parcial, marco que retoma y concluye lo expuesto en este Prefacio:

1.4.1. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y DE POLÍTICA

Como instrumentos que establecen un marco de relaciones se encuentran los siguientes: (Ver gráfico)

- A. Política Urbana, como marco rector de la actuación en las ciudades.
- B. Plan de Ordenamiento y Plan de Desarrollo, como instrumentos generales de Planeación, los cuales se articulan a escala estratégica y a partir del Plan de inversión y del programa de ejecución, respectivamente.
- C. Plan Parcial, como instrumento de Planeación de escala intermedia.
- D. Macroproyecto, como instrumento de Planeación y gestión de condiciones particulares.
- E. La Unidad de Actuación que adicionalmente hace referencia al "modo" de intervenir respecto a la ejecución y a la aplicación de las herramientas de Ley 388.

1.4.2. NIVELES DE PREVALENCIA

Dentro de los instrumentos enunciados, se jerarquizan claramente unos sobre otros, lo que determina relaciones de subordinación en el ordenamiento físico frente a los mandatos de cada uno y sus posibilidades de intervención. Los niveles de prevalencia en las determinaciones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía son las siguientes:

NIVEL A: Del nivel Nacional

A la nación le compete la política general de ordenamiento del territorio en los asuntos de nivel nacional: áreas de parques nacionales y áreas protegidas; localización de grandes proyectos de infraestructura... etc.

Formula y coordina la política urbana nacional, incorporándola al Plan Nacional de Desarrollo.

Le compete reglamentar e instrumentar la Ley, en concertación con los entes Territoriales.

NIVEL B: Del nivel departamental

En el ámbito departamental le corresponde la elaboración de las directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio.

Define orientaciones sobre asentamientos poblacionales y centros urbanos, en armonía con las políticas Nacionales.

Le compete prestar asistencia técnica a los municipios para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial y la aplicación de la Ley.

NIVEL C: Del nivel metropolitano

A escala metropolitano le corresponde la elaboración de los planes integrales de desarrollo metropolitano y presta asistencia técnica a los municipios para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial y la aplicación de la Ley.

NIVEL D: Del nivel Municipal.

En este nivel le compete a los municipios elaborar y poner en práctica los Planes de Ordenamiento Territorial.

Elaborar y mantener actualizado el expediente Urbano y aplicar los instrumentos de gestión del suelo para distribuir equitativamente los costos y beneficios de las acciones urbanas.

NIVEL E: Del componente general del P.O.T.

El Plan de Ordenamiento Territorial, por su alcance de largo plazo (9 años) define la estructura del territorio y por tanto los Planes de Desarrollo subsiguientes a los de 1998 no pueden modificar los componentes generales y estructurales del POT.

NIVEL F: Del componente urbano y rural del P.O.T.

Son los ámbitos donde se desarrollan un conjunto de Instrumentos para administrar el desarrollo y la ocupación del espacio físico, definiendo infraestructuras y sistemas que permitan una adecuada interacción de sus funciones.

En el Componente Urbano se definen en síntesis, la estructura general del suelo urbano, en especial el plan vial, y de servicios públicos. También las normas urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

En el Componente Rural se hace la identificación de las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de sus pobladores. En resumen el componente rural define las políticas, acciones, programas y normas para orientar la interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como las normas requeridas para determinar una conveniente utilización el suelo rural

NIVEL G: De los Planes Parciales

El Plan Parcial, el Macroproyecto, como instrumentos más especializados y focalizados, se encuentran plenamente subordinados a las determinantes tanto del Plan de Ordenamiento como del Plan de Desarrollo.

Si bien cuentan con un grado de flexibilidad en lo que se refiere a la aplicación de instrumentos y a los ajustes que por su nivel de detalle no alcanzan a desarrollar los primeros, no pueden modificar las condiciones del Planeamiento general, como tampoco las estrategias y prioridades de desarrollo a nivel local.

NIVEL H: De las Unidades de Actuación Urbanística

Las Unidades de Actuación como ámbito en el que se define un tipo de ejecución y donde se aplican las herramientas de la Ley 388/97, en lo referente a permitir el reparto equitativo de los costos y beneficios del ordenamiento básico para la operación de dicho principio.

1.4.3. ORIGEN DE UN PLAN PARCIAL

Por último, se describe el origen de los diversos instrumentos, especialmente el Plan Parcial, en el marco de las relaciones de prevalencia establecidas (Ver gráfico)

- A. El Plan de Ordenamiento Territorial se origina por la obligatoriedad legal a partir de 1998, con una vigencia de 9 años.
- B. El Plan de Desarrollo es igualmente obligatorio, cada tres años, según lo dispuesto por la Ley Orgánica de la Planeación (Ley 152 de 1994)
- C. El Plan Parcial, originado a partir de:

a) El Plan de Ordenamiento Territorial, cuando éste lo defina o lo delimite. Igualmente puede definir los criterios generales para la formulación posterior de Planes Parciales.

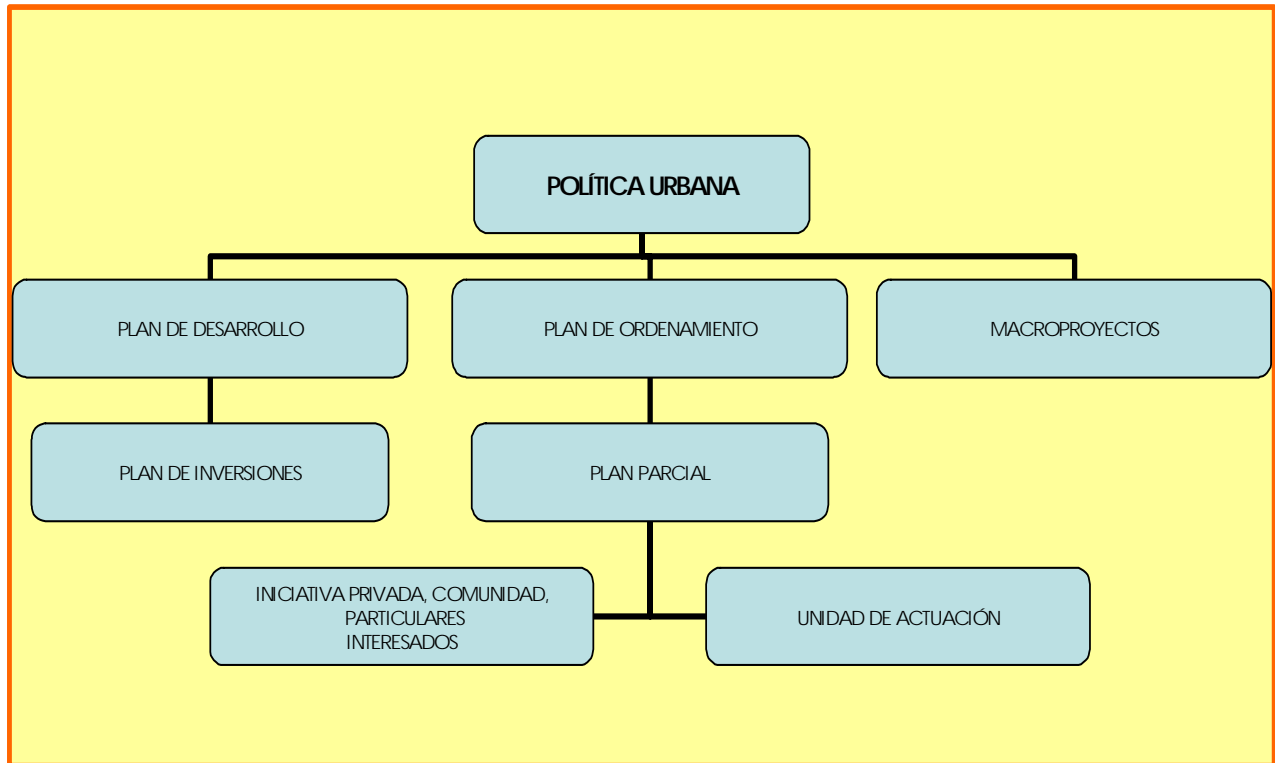
b) El Plan de Desarrollo, cuando modifique el programa de ejecución del POT, o cuando defina concentrar sus inversiones para determinada área del territorio, como parte de las estrategias de desarrollo económico, social y ambiental, siempre y cuando no comprometa las inversiones definidas en otros Planes Parciales.

c) La Iniciativa Privada, por comunidades o particulares interesados en su desarrollo, por las autoridades municipales o de planeación, como se establece en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, o como requisito (obligatorio) para ejecutar una Unidad de Actuación definida en el POT.

Igualmente, puede ser definido como necesario por un Macroproyecto Urbano para detallar un sector de ciudad y definir su forma de actuación.

d) Las Unidades de actuación se originan de determinaciones del Plan de Ordenamiento (caso en el cual requieren de un Plan Parcial) o de un Plan Parcial (en el cual la Unidad de Actuación puede comprender la totalidad o una parte del área del Plan Parcial).

Gráfico 6-VI- 2. Origen del Plan Parcial



e) **Los Macroproyectos**, pueden originarse de una política, como la Política Urbana o una política de gobierno local, caso en el cual podría o no requerir un Plan Parcial. En segundo lugar, del Plan de Ordenamiento Territorial, como podría ser un Macroproyecto asociado a algún atributo urbano (ej. Terminal de Transportes). En tercer lugar, de un Plan Parcial, que por sus características y magnitud comprendería la ejecución del mismo.

1.5. EL PLAN PARCIAL

1.5.1. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE UN PLAN PARCIAL

El artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del **espacio público**, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del **espacio público** y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud,

espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivo y directriz, de la operación o actuación respectiva.

6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, capitación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

Así mismo, recomienda: Los planes parciales también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos, cuando así lo señalare el Plan de Ordenamiento Territorial, evento en el cual se denominará planes locales.

El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras.

La simulación urbanística-financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.

El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere del caso.

Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto

del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

Frente a la definición de la Ley 388, pueden identificarse cinco puntos que estructuran los criterios de fondo que constituyen un Plan Parcial:

1. El Plan Parcial nace como un instrumento de Planeamiento de tipo operativo o de actuación que interviene en un nivel intermedio de Planificación en el espacio urbano (suelo urbano y de expansión), mediando las relaciones entre el Plan de Ordenamiento y la Actuación Urbanística. Por tanto, puede considerarse que tienen el "carácter de instrumento activo e inmediato" que requiere de las condiciones que posibiliten su gestión por lo que debe ir ligado a un sistema de actuación y vinculado a la generación de las condiciones que posibiliten su ejecución.
2. Como herramienta de Planificación de nivel intermedio, está subordinado a las determinaciones del Plan de Ordenamiento en lo referente a los sistemas estructurantes y definiciones generales sobre el espacio privado. No obstante, son evidentes las debilidades que tendrán los POTs por la carencia de una cultura de la Planificación y por la misma premura en su formulación, razón por la cual se requerirá de una cierta flexibilidad en los desarrollos de los Planes Parciales, definiendo claramente qué aspectos sería necesario incorporar o desarrollar en su elaboración, ajustando contenidos del nivel superior de planeamiento.
3. Desde el punto de vista del espacio urbano, el Plan Parcial es el instrumento que configura definitivamente el sistema de espacios públicos, la estructura urbana, el sistema de espacios construibles (ubicación y geometría de manzanas), la definición de usos detallados y las características tipológicas y parámetros básicos a llevarse a cabo en el proceso de urbanización y/o edificación, dando así forma al espacio físico de la ciudad, referido a la configuración en dos dimensiones (que define el sistema del **espacio público** y el privado) y las reglas básicas de la tercera dimensión (que define volumetrías alturas entre otros).
4. Está referido a las características y tamaños del área definida para un Plan Parcial. De acuerdo a la interpretación de la Ley, no tendría que delimitarse desde el POT, sino manejarse a nivel de criterios y adicionalmente tampoco tendría que corresponder a una Unidad de Actuación Urbanística, la cual es solo un instrumento para reparto, donde sea necesario.

Desde esta perspectiva, sería posible incorporar Planes Parciales que no hacen reparto como los de mejoramiento. Adicionalmente, la delimitación tendría que estar asociada al factor temporalidad en la ejecución, con el fin de poder ser llevado a la realidad dentro de las condiciones institucionales y financieras locales.

5. El Plan Parcial adquiere el carácter de "puente" entre la definición de la forma del espacio urbano y sus posibilidades reales de ejecución a través de la articulación con un sistema de actuación. Esto implica la necesidad de definir en sus contenidos las técnicas que permitan modelar espacial y financieramente la futura operación e incorporar desde la misma elaboración del Plan los elementos que garanticen su sostenibilidad como proceso y las condiciones para su operatividad.

Sobre la base de estas consideraciones, el Plan Parcial puede definirse como:

"Un instrumento de Planificación de tipo operativo, que actúa en la escala intermedia, en el suelo urbano o de expansión, profundizando los contenidos del Plan de Ordenamiento mediante la definición detallada del espacio urbano en sus dimensiones y atributos y el diseño de los sistemas e instrumentos para su gestión y posterior ejecución".

1.5.2. TIPOS DE PLANES PARCIALES

La definición general de los Planes Parciales, requiere ser enmarcada dentro de la heterogeneidad de situaciones que pueden presentarse en determinado sector urbano.

Como respuesta a problemáticas urbanas de diverso orden dentro de un territorio, los Planes Parciales pueden por tanto, clasificarse en diversos tipos, de acuerdo a los escenarios en que se elaboran y las metas a las cuales se dirigen.

Ante esta diversidad de situaciones se requiere incorporar diferentes tipos de Planes, que si bien se soportan sobre una misma definición o una misma estructura metodológica, cuentan con la flexibilidad en sus contenidos para adecuarse a los temas que se pretenden abordar.

Como criterios iniciales para definir los tipos de Planes se plantean los siguientes temas, que coinciden en su elaboración: (Ver TABLA 5)

1.5.2.1. POR TIPO DE SUELO

Los Planes Parciales aplican según la Ley, a suelo urbano y de expansión.

1) Planes Parciales de expansión urbana

Los Planes Parciales en suelo de expansión tienen como función el desarrollo detallado del espacio urbano futuro de la ciudad, de acuerdo a los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y donde la prioridad debe ser la posibilidad de su gestión por parte del sector privado. Estos Planes Parciales son necesarios para todo proceso de incorporación.

2) Planes Parciales de mejoramiento del espacio público

Los Planes Parciales en suelo urbano, apuntan a acciones de consolidación y mejoramiento de la estructura existente, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público, respondiendo a características de sectores homogéneos de la ciudad, tales como zonas de conservación histórica, zonas de deterioro físico y social, zonas sin urbanizar, o con desarrollos incompletos o subnormales, dándose la posibilidad de mezclar varias de ellas, para obtener una operación urbana más eficiente.

1.5.2.2. POR TRATAMIENTO URBANÍSTICO

Los tratamientos urbanísticos, surgen como respuesta de gestión, a determinadas condiciones dentro del suelo urbano, con la función de orientar la acción del sector público y privado. Los distintos tratamientos permiten identificar diferentes tipos de Planes Parciales:

1) Planes Parciales de conservación

Los cuales tienen como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial asociado a sus condiciones históricas, culturales, urbanísticas, ambientales o arquitectónicas, entre otras, y que pueden estar afectados por cambios de uso, presiones a la densificación, deterioro y desaparición de las estructuras.

2) Planes Parciales de renovación Urbana o redesarrollo

Que se aplican a sectores del suelo urbano caracterizados por el deterioro físico y socioeconómico de estructuras consolidadas, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor

beneficio para la comunidad. En este caso, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

3) Planes Parciales de mejoramiento integral

Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad.

4) Planes Parciales de desarrollo

Para áreas del suelo urbano que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano, no han sido desarrollados.

5) Planes Parciales para revisión de la norma urbanística

Norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana.

Tabla 6-VI- 5

POR TIPO DE SUELO	POR TRATAMIENTO URBANÍSTICO
	DE CONSERVACIÓN
DE EXPANSIÓN URBANA	DE RENOVACIÓN O REDESARROLLO
DE MEJORAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO	DE MEJORAMIENTO INTEGRAL
	DE DESARROLLO
	DE REVISIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

El presente Plan de Ordenamiento identifica en el suelo urbano los planes parciales en el proyecto de acuerdo (PARTE VI).

1.6. ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS

Por Áreas Morfológicas Homogéneas (AMU), se entiende las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

“Las AMU permiten reconocer la morfogénesis y estructuración urbana de la ciudad entera y, además de ser vital para entenderla, servirán también para conocerla, describirla y explicarla en toda la complejidad de su morfogénesis”.¹

Son criterios para la definición de las áreas morfológicas homogéneas, entre otros, los siguientes:

- La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano.
- Las características y unidad de la trama urbana.
- La homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo.
- Las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

Para tal fin se tuvo en cuenta el uso actual del suelo (ver mapa PCU-10) y la aptitud del suelo Urbano, con su estado de consolidación Ver mapa MCU-09.

Teniendo estos dos mapas se procede a la elaboración de sectorización del suelo urbano (Ver mapa PCU-17), reglamentación de usos que definen luego una normatividad, así mismo, ayuda a definir las áreas mas expuestas a problemas, permite planear de forma definitiva las inversiones del municipio destinadas a corregir los problemas detectados, con tratamiento urbanísticos (ver mapa PCU-18). Ver proyecto de acuerdo que adopta el Plan Básico de Ordenamiento de Puerto Boyacá.

¹ Perspectivas del Nuevo Urbanismo. Javier García B., Revista Desarrollo Urbano en Cifras No. 5, CENAC – Ministerio de Desarrollo Económico, 1998.

1.7. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

La asignación de Tratamiento Urbanístico, definidos por la Ley como “decisiones administrativas del componente urbano del plan de ordenamiento territorial, por la cual se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada”, constituye la base para la definición de la normatividad urbanística, según lo dispuesto en el artículo 296 (Acuerdo que adopta el Plan) y del decreto 879/98 cuando señala:

“...estableciendo para cada uno de ellos (los tratamientos urbanísticos), sus particularidades en cuanto a localización, usos principales, complementarios y compatibles, densidades, índices de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permiten su aplicación real”. (art. 5)

Los tratamientos urbanísticos constituyen, bajo este parámetro (los dos artículos citados), la concreción de un conjunto de política de desarrollo urbano: conservar lo que consideremos valioso, desarrollar y estimular el desarrollo donde resulta más aconsejable por cuanto se presenta la mayor aptitud y/o las mejores condiciones, renovar zonas que se encuentren deterioradas, mejorar integralmente zonas deprimidas y/o de desarrollo incompleto.

Ver las áreas urbanas que deben recibir tratamientos en el mapa PCU-18 y especificaciones en el proyecto de acuerdo que adopta el Plan Básico de Ordenamiento de Puerto Boyacá, parte V.

1.7.1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Regula el desarrollo urbanístico adecuado de los predios urbanizables y no urbanizados al interior de las áreas urbanas, determinando su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general, los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a este tratamiento.

El tratamiento de desarrollo es el determinado para orientar, a través del proceso de urbanización, la incorporación de predios urbanizables no urbanizados al desarrollo urbano de la ciudad. El proceso de urbanización se define como la actuación urbanística encaminada a dotar los predios de las condiciones de infraestructura vial, redes de

servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamientos colectivos de interés público o social.

1.7.2. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

Es el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas y arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

Está orientada a proteger las áreas y zonas cuyas estructuras físicas originales han presentado estabilidad ante los procesos de transformación propios de la localidad.

Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes del municipio y la forma como estos se articulan, referidos a su estructura urbana, inmuebles, el espacio público y privado tanto sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en su estado físico actual, por constituir bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes y valores y símbolos de la sociedad.

Está orientada a proteger las áreas y zonas cuyas estructuras físicas originales han presentado estabilidad ante los procesos de transformación propios de la ciudad. El tratamiento de conservación se reglamenta por el Decreto número 151 de 1.998.

Tiene como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.

1.7.3. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Son intervenciones que tienen como objeto introducir modificaciones por procesos de deterioro físico y/o ambiental de asentamientos. Las obras permitidas son: Mejoramiento, mantenimiento, consolidación, adecuación funcional, reconstrucción, integración, ampliación y remodelación.

Es un proceso inducido, tanto por el sector público como privado, para generar las intervenciones encaminadas a elevar la calidad de vida de la población en dichas áreas

1.7.4. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

El tratamiento de consolidación se plantea para las áreas que tienen un desarrollo definido pero a veces incompleto. Con su aplicación se busca mantener y ordenar la tendencia predominante en cuanto a tipos de construcción, usos del suelo y utilización del espacio público.

Este tratamiento tiene como objetivo concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados y susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y el tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo a lo establecido en las normas.

Cuenta en su reglamentación con una normativa que estimula la generación de espacio público y una densificación que permita aprovechar el potencial de desarrollo predial, previendo por sí mismo el equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

1.7.5. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA O REDESARROLLO

Es un proceso dinámico, correctivo y participativo de recuperación y revitalización de las áreas de la ciudad que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social y que se encuentran desarticuladas de la dinámica urbana existiendo una sustitución total de las estructuras y de los usos (restringiendo el desarrollo predio a predio y fomentando el englobe y el desarrollo integrado de manzanas y conjuntos de éstas).

1.8. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al art. 39 de la Ley 388 de 1997 , los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

1.8.1. DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los Planes de Ordenamiento Territorial.

1.8.1.1. PROCEDIMIENTO

Los Planes de Ordenamiento Territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar y determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las provisiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las provisiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

El presente Plan de Ordenamiento identifica en el suelo urbano las unidades de actuación urbanística en el proyecto de acuerdo en la PARTE VI.