



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

Estudio de Caso sobre la influencia de la Gestión Territorial en los predios de
Expansión Urbana en el Municipio de Chiquinquirá

Plan Parcial “La Estación”

Andrés Camilo Huertas Pineda

Asesor: Ing. Gerardo Urrea

Estudio de caso como opción para optar al título de
Especialista En Gestión Territorial y Avalúos

Universidad Santo Tomás

Especialización en Gestión Territorial y Avalúos

Bogotá, D.C 2019

Tabla de Contenido

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	3
ÍNDICE DE TABLAS	4
INTRODUCCION	5
JUSTIFICACIÓN	7
OBJETIVOS.....	8
Objetivo General	8
Objetivos Específicos	8
MARCO DE REFERENCIA.....	9
Chiquinquirá	9
Cargas y Beneficios	11
Plan Parcial	11
MARCO NORMATIVO.....	13
Ley 388 de 1997	13
Decreto 2181 de 2006	13
Decreto 4300 de 2007	14
Decreto 4065 de 2008	14
PLAN PARCIAL OBJETO DE ESTUDIO.....	15
Documento Técnico de Soporte.....	17
METODOLOGÍA DE APLICACIÓN DETALLADA	20
Determinar la ubicación general del área de planificación.....	20
Topografía dentro del área de planificación.....	22
Factibilidad de vías existentes con vías de proyección	23
Planteamiento urbanístico desarrollado	24
Distribución de espacios en los accesos a zonas comunes dentro de vías de desplazamiento.	24
Zonas comunes	25
IMPACTO SOCIAL.....	26
VENTAJAS DE LOS PLANES PARCIALES.....	28
DIAGNÓSTICO	29
REGISTRO FOTOGRÁFICO	30
CONCLUSIONES	32
RECOMENDACIONES	33
REFERENCIAS	34

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización de Chiquinquirá dentro del Departamento- Fuente Propia	9
Ilustración 2. Delimitación PBOT con los EOT adyacentes - Fuente Alcaldía Chiquinquirá	10
Ilustración 3. Planes Parciales del PBOT - Fuente Alcaldía Chiquinquirá	12
Ilustración 4. Etapas de los Planes Parciales de Desarrollo. Fuente Secretaría Distrital de Planeación	14
Ilustración 5. Ubicación del Plan Parcial Formulado La Estación - Fuente Alcaldía Chiquinquirá	15
Ilustración 6. Predios que conforman el Plan Parcial - Fuente Plan Parcial La Estación	16
Ilustración 7. Evidencia del estudio técnico - Fuente Plan Parcial La Estación .	17
Ilustración 8. Localización de sistemas estructurantes - Fuente Plan Parcial La Estación	18
Ilustración 9. Ronda de protección a tener en cuenta. Fuente Plan Parcial La Estación	19
Ilustración 10. Distribución de áreas. Fuente plan parcial La Estación	21
Ilustración 11. Zonas Verdes proyectadas. Fuente Plan Parcial La Estación	22
Ilustración 12. Topografía. Fuente Plan Parcial La Estación	23
Ilustración 13. Unidad de actuación urbanística	24
Ilustración 14. Localización de los registros fotográficos obtenidos en terreno. Fuente propia	30
Ilustración 15. Vista Noroccidental (1).....	30
Ilustración 16. Vista Suroccidental (2).....	31
Ilustración 17. Vista Nororiental (3)	31

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Lotes que forman parte del Plan Parcial La Estación	16
Tabla 2. Distribución Predial del Proyecto	20
Tabla 3. Especificación de espacios de desarrollo	20
Tabla 4. Espacio reservado para zonas verdes.....	21
Tabla 5. Detalle Vía Local Principal	23

INTRODUCCION

Los instrumentos de planeación que permiten complementar los POT-PBOT y su respectivo desarrollo son los planes parciales, descritos ampliamente en la Ley 388 de 1997 (secretaria senado, 1997). Su finalidad es el desarrollo de áreas definidas de suelo urbano y las incluidas como suelo de expansión urbana.

Estos planes cuentan con unos objetivos muy específicos, encaminados al mejor aprovechamiento del suelo, articulando los bienes y servicios que abastecerán el área de operación establecida en dicho instrumento.

El presente trabajo se enfoca en el análisis del Plan Parcial “La Estación” localizado al Nororiente del Municipio de Chiquinquirá, el cual fue originado a partir de iniciativa privada y cuyo fin es el de fortalecer y viabilizar el fomento de vivienda y comercio de manera organizada e incorporar suelos de expansión urbana, necesarios para el incremento del espacio público, dotacionales e infraestructura de servicios públicos demandados para el desarrollo del plan, en el sector conformado por cinco predios pertenecientes a privados y cuya área total es de cuarenta y siete mil quinientos veintisiete metros cuadrados (47.527 m²) (Plan Parcial La Estación, 2017)

Se pretende conocer la influencia de este instrumento desarrollado para gestionar el territorio; su pertinencia, ventajas y falencias si las hubiera en este Plan Parcial llamado La Estación; dada la problemática presente en gran parte del municipio de Chiquinquirá, como son los asentamientos ilegales, la auto construcción, las irregularidades vistas en los límites de suelo de protección y los usos inadecuados del suelo.

Teniendo en cuenta este objetivo, se analiza a fondo el Plan Parcial La Estación: Los documentos técnicos de soporte como son la información general del proyecto, su diagnóstico, el análisis de los usos y construcciones existentes, la localización de los sistemas estructurantes, tratamiento y sector normativo.

Se estudia el soporte ambiental que determina los elementos naturales y paisajísticos que deben ser conservados, las características tanto geológicas como topográficas y ambientales, los servicios públicos existentes, y características de

uso del suelo, clima, vegetación, pendiente, franjas de protección en cuerpos de agua.

Se considera el planteamiento urbanístico, formulado en mayo del 2017 en el marco del plan parcial objeto de estudio, como son sus áreas de planificación, norma básica y uso del suelo, sistema vial, los espacios públicos y privados, unidades de actuación urbanística, cesiones, morfología predial y abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; todo esto, verificando que tenga concordancia con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial “PBOT” del municipio de Chiquinquirá y sus respectivos acuerdos y resoluciones que lo modifican, así como el entorno que protagoniza el instrumento objeto de estudio para determinar la importancia que tiene la planeación territorial en suelos de expansión urbana al plantearse una distribución adecuada de acuerdo con los usos de suelo y con las demandas solicitadas por un sector específico.

JUSTIFICACIÓN

El desarrollo progresivo de suelo de expansión urbana para uso residencial, comercial y agropecuario en el municipio de Chiquinquirá, necesita una planeación efectiva para poseer una articulación adecuada de bienes, servicios, dependencias Municipales y zonas verdes o de esparcimiento comunitario, utilizando los planes parciales como herramienta para este fin; identificando las zonas que requieran esta implementación, debido a que se han registrado numerosas áreas de auto construcción y parcelación que generan un proceso de crecimiento desordenado y de difícil acción para la administración, en cuanto a cobertura de necesidades básicas.

Es por esta razón, que en el sector de Villa Miryan, algunos propietarios de bienes privados, los cuales suman 4,753 Has, impulsaron en conjunto con la alcaldía, la creación de un plan parcial llamado “LA ESTACIÓN”, ubicado en la zona Nororiental de la ciudad con el fin de disminuir la construcción predio a predio y estableciendo pautas de ordenamiento contemplando áreas verdes, vías de acceso, redes de servicio adecuadas proyectadas a la densificación fijada en el plan parcial, también las delimitaciones de zonas o áreas de protección como rondas de ríos, delimitaciones en vías férreas y nacionales, garantizando así el cumplimiento de normas establecidas como son la Ley 388 de 1997, Decreto 4065 del 24 de octubre del 2008, Decreto 1478 de 2013, la reglamentación de entes ambientales como la CAR (Ministerio de Ambiente, 2007), ANLA (Autoridad Nacional de Licencias Ambientales), e INVIAS (Instituto Nacional de Vías) reglamentando las características específicas para vías nacionales de primer orden y malla vial municipal (INVIAS, 2016); Todo esto enmarcado en lo establecido en el PBOT del municipio de Chiquinquirá, toda vez que los planes parciales son instrumentos focalizados en un determinado sector, pero se encuentran en un nivel inferior a las determinantes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

OBJETIVOS

Objetivo General

Conocer la influencia de la gestión territorial en los predios de expansión urbana en el municipio de Chiquinquirá utilizando como instrumento el Plan Parcial La Estación, para analizar el impacto que se genera en un sector determinado, cuando se realiza una planeación previa a su desarrollo

Objetivos Específicos

1. Consultar la normatividad vigente del municipio de Chiquinquirá, para establecer si la formulación del plan parcial La Estación suministrado por la oficina de planeación, está acorde con lo planteado previamente en el PBOT.
2. Analizar el Plan Parcial la Estación teniendo en cuenta la ley 388 de 1997 y la normatividad vigente para la protección de ronda de causes hidrográficas y en general los usos adecuados del suelo en el sector delimitado dentro de la formulación del instrumento objeto de estudio
3. Identificar en el Plan Parcial La Estación, del municipio de Chiquinquirá, las falencias y aciertos tenidos en cuenta dentro de la formulación del mismo para obtener una posición crítica, de los ítems establecidos y de esta manera resaltar sus potencialidades y sugerir mejoras para futuros desarrollos de estos instrumentos de gestión y planeación del territorio.

MARCO DE REFERENCIA

Chiquinquirá

Es un municipio colombiano de 133 km², ubicado en la provincia de Occidente en el departamento de Boyacá, en el valle del río Suárez, a 134 km al norte de Bogotá y a 73 km de Tunja (Alcaldía Chiquinquirá, 2016). Limita por el norte con Saboya; por el sur, con San Miguel de Sema, Simijaca y Caldas; por el oriente con Tinjacá y Simijaca; y por el occidente con Caldas y Briceño. Es el centro de comercio de la región occidente del departamento de Boyacá, a la que provee de ganado y productos agrícolas. (Chiquinquirá, Economía)



Ilustración 1. Localización de Chiquinquirá dentro del Departamento- Fuente Propia

Este municipio tiene como actividad predominante el comercio de productos agrícolas y agropecuarios como la leche y sus derivados, hortalizas, papa, maíz y trigo. Se destaca también la confección de artesanías en materiales como arcilla y fique.

Tiene dos ejes viales de impacto nacional como es la vía que conecta Bogotá con Bucaramanga, y otra que comunica el occidente del departamento con el centro y demás zonas.

Cuenta con aprox. 60.000 habitantes, siendo la cuarta más poblada del departamento, después de Tunja, Sogamoso y Duitama, los cuales superan los 100.000 habitantes; debido a esto, la herramienta de planeación es el Plan Básico de Ordenamiento Territorial **PBOT** el cual se debe elaborar por municipios que tengan una población que esté en el rango de 30.000 y hasta 100.000 habitantes. Este tiene una vigencia de 12 años. (Territorial, 2004)

Está vigente en el momento el adoptado mediante acuerdo 002 del 2007.

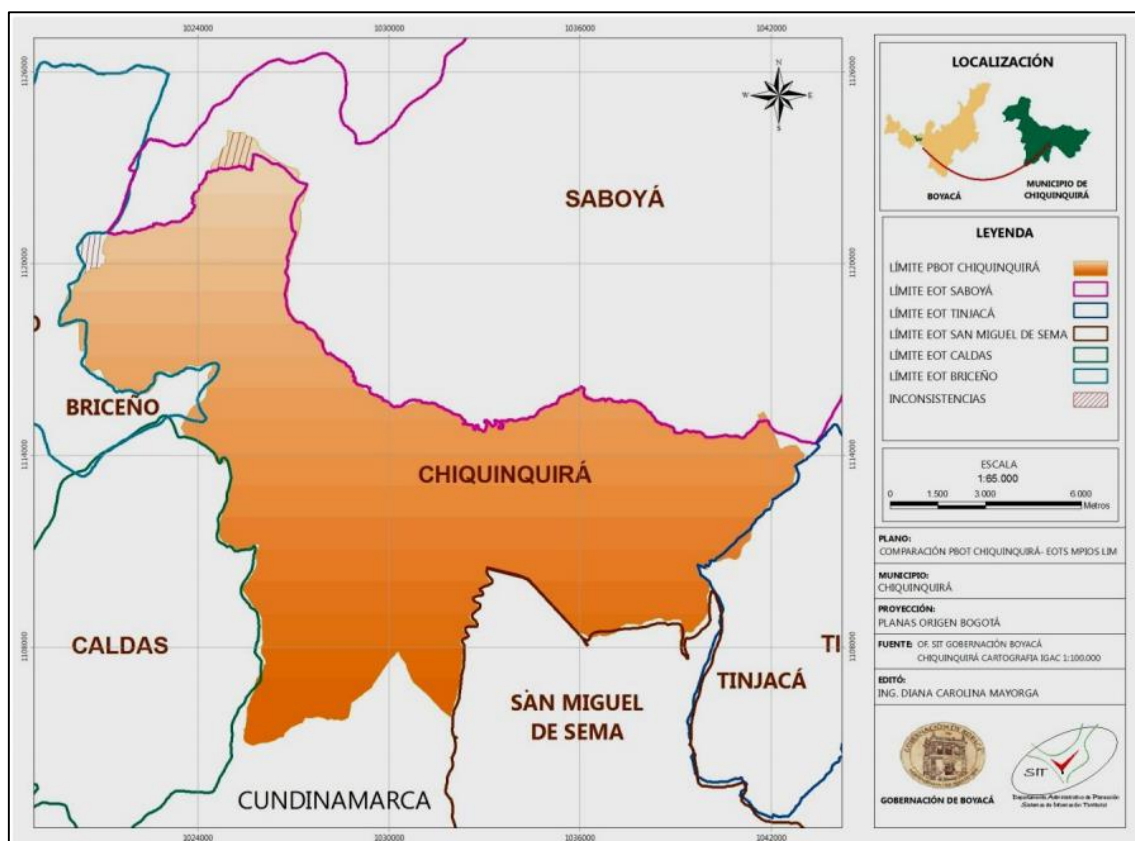


Ilustración 2. Delimitación PBOT con los EOT adyacentes - Fuente Alcaldía Chiquinquirá

Cargas y Beneficios

Uno de los principios de la ley 388 de 1997 es el reparto equitativo de cargas y beneficios, la cual está orientada principalmente, a sufragar los costos de la infraestructura de soporte a las actividades urbanas administrando los derechos de uso y edificabilidad y sus contraprestaciones, así como la obligación de provisión de viviendas de interés social, viviendas de interés prioritario y la provisión de 4 m2 de espacio público por habitante.

En la misma ley señalando que en los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.¹

El desarrollador o gestor del plan parcial obtiene el derecho a urbanizar y construir distintos productos inmobiliarios², esto como beneficio por su desarrollo y como carga o contraprestación a los beneficios otorgados, debe realizar aportes en elementos estructurantes como parques, malla vial, y espacio público.

Los predios que hacen parte de las unidades de plan parcial, deben participar en igualdad de condiciones, independientemente de si a un predio le corresponde zonas verdes y a los otros edificios. Es por esto, que se generan compensaciones económicas entre unidades (Cargas y Beneficios-Planes Parciales, 2018)

Plan Parcial

Hace parte del PBOT como herramienta de planificación, de acuerdo con la definición establecida en la ley 388 de 1997, en su artículo 19, se especifica que *“los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas*

¹ Art. 38 Ley 388 de 1997

² Reparto de cargas y beneficios-Planeación Distrital

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, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales”.³

Con el fin de planificar el desarrollo de una parte específica del municipio, se desarrollan estas herramientas las cuales pasan por unas fases determinantes como es el caso de la formulación, luego hay un periodo de concertación con las autoridades ambientales, para que suceda la adopción por medio de la alcaldía municipal y que finalmente se expidan las licencias respectivas y se proceda a la construcción de lo establecido en el plan parcial.

Dentro del PBOT del municipio, se describen seis (6) planes parciales, los cuales buscan articular las futuras áreas de desarrollo con la ciudad consolidada.

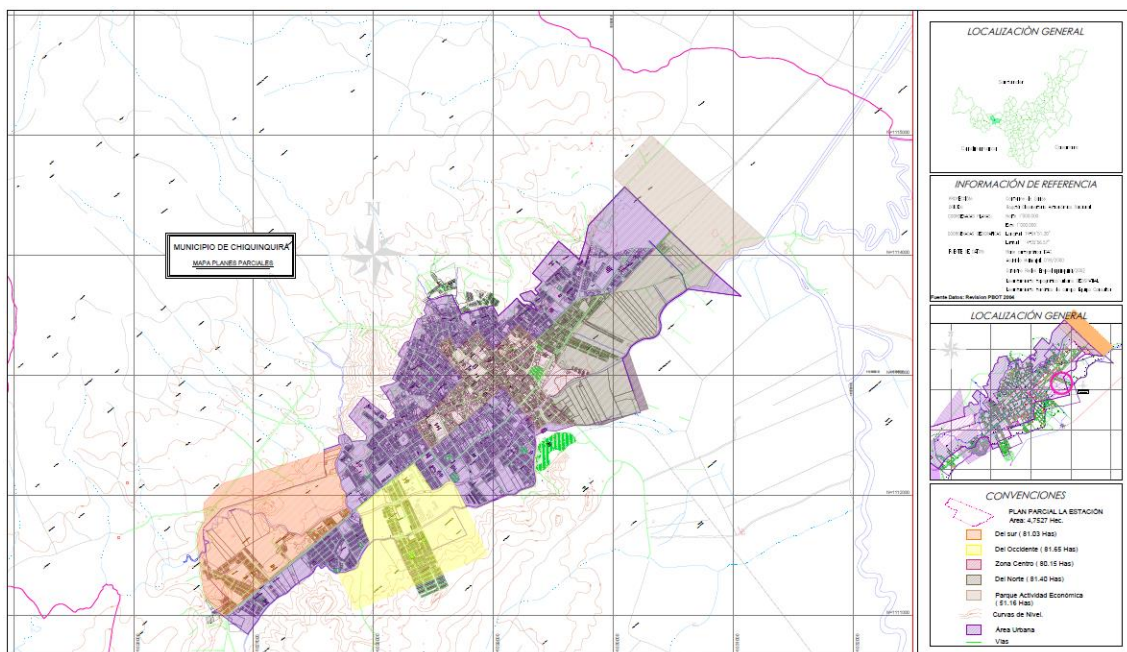


Ilustración 3. Planes Parciales del PBOT - Fuente Alcaldía Chiquinquirá

³ Art. 19 Ley 388 de 1997

MARCO NORMATIVO

Ley 388 de 1997

Incorpora el Instrumento del Plan Parcial y determina su aplicación

Esta ley, en su artículo N° 19, define los planes parciales como 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, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley., los aspectos con los que debe cumplir como delimitación, definición de objetivos, norma urbanística, trazados y espacio público y la adopción de instrumentos de manejo del suelo.

En su artículo N° 27, aclara los procedimientos para la aprobación y adopción de estos instrumentos. Especifica quienes pueden elaborarlos “autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados”; quien, y en cuanto tiempo los aprueba “oficina de planeación municipal en un término de treinta días, prorrogables por otros treinta más”; define el tiempo que debe someterse a consideración por la autoridad ambiental competente “15 días prorrogable por un tiempo igual”. Aclara los tiempos para presentar ajustes y vigencias que señala el decreto en que se adopte dicho plan. (CONGRESO DE COLOMBIA, 1997)

Decreto 2181 de 2006

Reglamentación de los Planes Parciales (Contenido y Procedimientos)

En esta norma se estipula que los planes parciales no pueden modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial que desarrollan y complementan. Además de ello, se plantea que uno de los determinantes para la formulación de un plan parcial son los planos georreferenciados disponibles en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de

la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
(Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2006)

Decreto 4300 de 2007

Modificaciones al decreto 2181 de 2006

Reglamenta el procedimiento para la formulación y adopción de los planes parciales, especifica los términos para la concertación con la autoridad ambiental, define como debe ser el proceso para la expedición del decreto de adopción del plan y como se debe hacer la coordinación interinstitucional. (<https://curaduria1bogota.com/portfolio-item/decreto-4300-de-2007/>, 2007)

Decreto 4065 de 2008

Actuaciones y Procedimientos para la urbanización e incorporación de predios en suelo urbano y expansión.

En este decreto se dictan las condiciones para adelantar la actuación de urbanización mediante plan parcial en suelo de expansión urbana y para suelo urbano puede aprobarse un proyecto urbanístico sin obligatoriedad de tramitar un plan parcial, siempre y cuando el predio o predios en cuestión cuenten con servicios públicos y que el área objeto de actuación, no supere las diez hectáreas netas urbanizables (Secretaría Judicial Distrital, 2008)



Ilustración 4. Etapas de los Planes Parciales de Desarrollo. Fuente Secretaría Distrital de Planeación

PLAN PARCIAL OBJETO DE ESTUDIO

Teniendo en cuenta que el plan parcial es un instrumento normativo que permite reducir la modalidad de construcción predio a predio y permite desarrollar sectores completos de ciudad, de manera integral, y que esta herramienta puede presentarse por iniciativa de las autoridades municipales o distritales de planeación y también por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial (Decreto Nacional 1077 de 2015 - Iniciativa de los planes parciales)⁴

Se formula a inicios del 2017 la propuesta denominada “Plan Parcial LA ESTACIÓN” por iniciativa de particulares, y con ayuda de la Administración Municipal quien decide gestionar ante las autoridades e instancias competentes el proceso de Formulación con el fin de promocionar y ejecutar el desarrollo urbanístico del área definida en aras de fortalecer y viabilizar proyectos de vivienda y comercio, e incorporar al suelo urbano suelos de expansión requeridos para el incremento del espacio público, dotación de servicios comunitarios e infraestructura de servicios públicos.⁵

La propuesta del desarrollo en cuestión, se encuentra ubicado en la Comuna Nororiental del municipio de Chiquinquirá, en el barrio Villa Myriam.

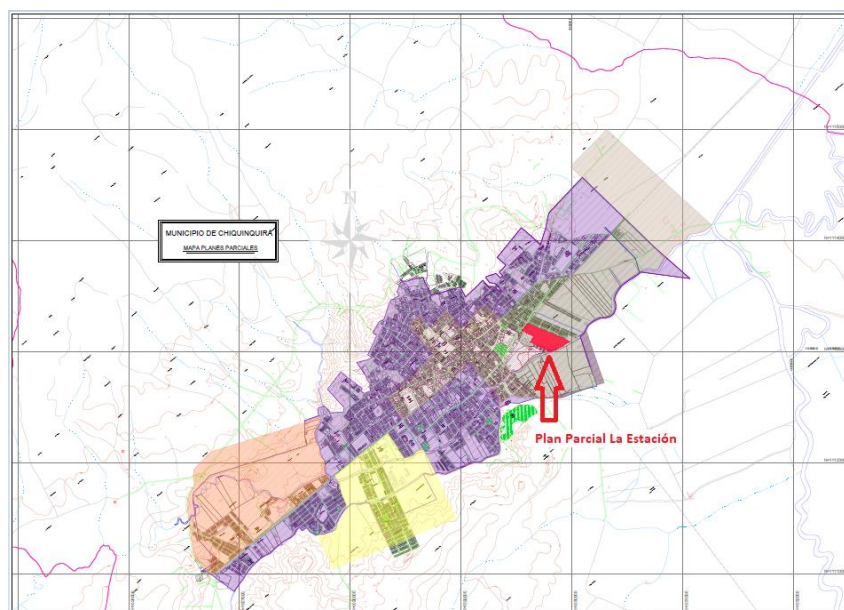


Ilustración 5. Ubicación del Plan Parcial Formulado La Estación - Fuente Alcaldía Chiquinquirá

⁴ Art 2.2.4.1.1.1

⁵ Formulación Plan Parcial La Estación

Como se observa en la imagen, el plan parcial propuesto, se encuentra dentro de los límites del plan parcial del norte, identificado en el PBOT del municipio en un plano de Planes Parciales, que hace parte de integral del mismo.

Los predios suman un área total de 47.5 Km² localizados en suelo de expansión urbana; distribuidos en cinco lotes pertenecientes a particulares.

LOTE	Nº Matricula Inmobiliaria	ÁREA	NOMBRE PROPIETARIO
L1	072-0053363	936m ²	CARLOS JULIO CAÑÓN BUITRAGO
L2	072- 0056042	720m ²	CAMILO DAVID CAÑÓN TAMAYO
			MARÍA CATALINA CAÑÓN TAMAYO
			VIVIANA ROCÍO CAÑÓN TAMAYO
L3	072-0021758	19,022m ²	CARLOS JULIO CAÑÓN BUITRAGO
L4	072-0024174	13,341m ²	ELVIA AUTORA CAÑÓN ORTEGÓN
L5	072-0021758	13,508m ²	HERMANOS CAÑÓN TAMAYO
ÁREA TOTAL		47.527 m ²	

Tabla 1. Lotes que forman parte del Plan Parcial La Estación

En el siguiente esquema, se puede visualizar la ubicación de cada uno de los predios que hacen parte del proyecto formulado.

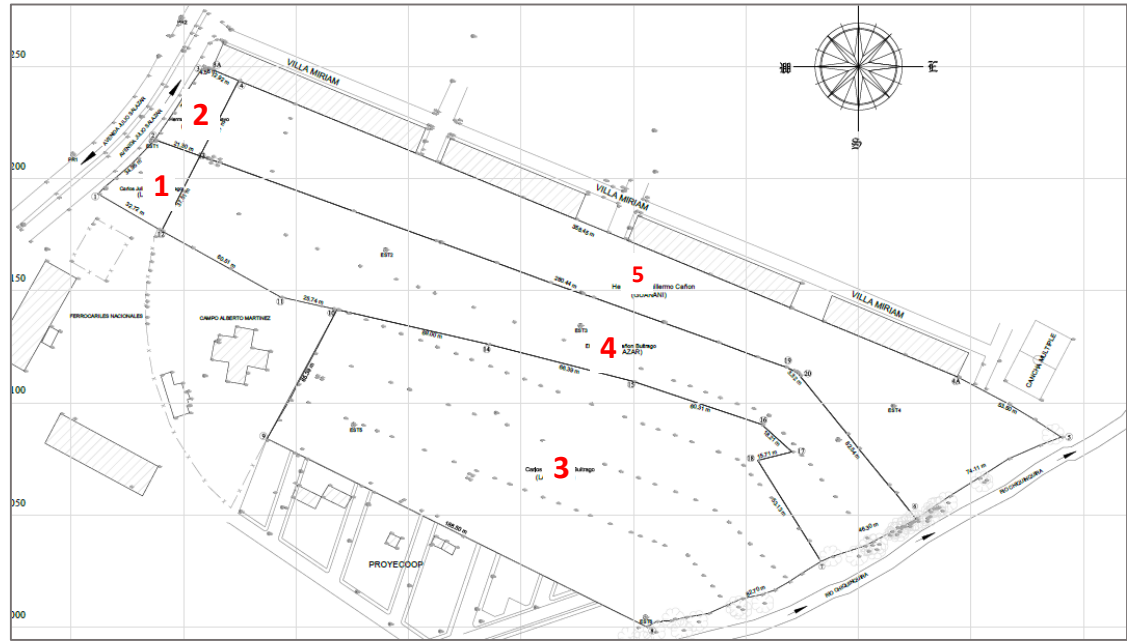


Ilustración 6. Predios que conforman el Plan Parcial - Fuente Plan Parcial La Estación

Documento Técnico de Soporte

El proyecto cuenta con la información general de cada predio “Información física y jurídica”. Se adicionó el diagnostico detallado sobre el área de planificación, un análisis de características geológicas, topográficas y ambientales del sector, mediante sondeos, se realizó la investigación del subsuelo para determinar capacidad portante y carga máxima admisible; sin embargo en el documento de plan parcial se aclara que las cifras del estudio de suelos mostradas en el documento son indicativas y que se debe constatar específicamente para cada obra civil, luego de que se realice el trámite de licencias de construcción.



Ilustración 7. Evidencia del estudio técnico - Fuente Plan Parcial La Estación

El estudio, en su fase inicial lo enfocaron en determinar las condiciones del suelo de fundición para la estructura de Torres de apartamentos de cinco o más pisos.

Se entregó dentro de la formulación un análisis de los usos del suelo y construcciones existentes del sector y aledañas. Determinando que el área comprendida en el estudio, es apta para desarrollo, toda vez que se cuenta con una vía de acceso en buenas condiciones “pavimentada”; además se garantiza el acceso a los servicios públicos, mediante certificado expedido por EMPOCHIQUINKIRA.

Sobre el área de la formulación del proyecto, no se encuentran construcciones, solo tierras cubiertas con pastos no mejorados.

Los usos permitidos según el acuerdo 002 de 2007 en su capítulo de clasificación de uso del suelo, para el sector son tanto residencial como comercial. (Chiquinquirá, 2007)

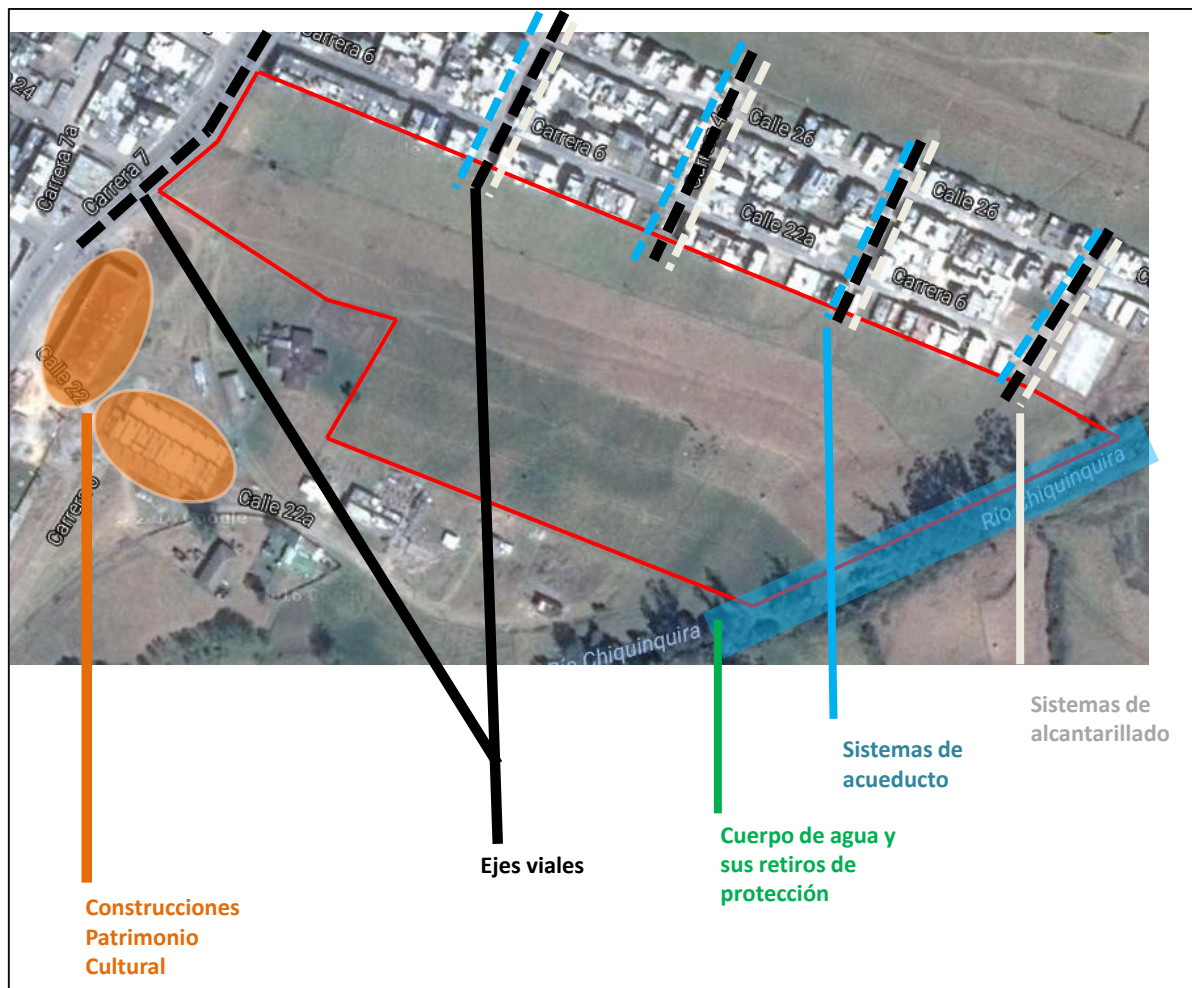


Ilustración 8. Localización de sistemas estructurantes - Fuente Plan Parcial La Estación

Soporte ambiental del Plan Parcial La Estación

El Proyecto del Plan Parcial, en su formulación, tiene en cuenta las determinantes ambientales definidas por la Corporación Autónoma Regional CAR.⁶

De acuerdo con esas directrices, se observa que el suelo de expansión a desarrollarse, mediante el Plan Parcial LA ESTACIÓN, incluye el área de protección ronda del Río Chiquinquirá, definida en el PBOT del municipio; por

⁶ Resolución 1574 de 2008

esta razón se determinan restricciones de ocupación, a fin de brindar protección a los suelos con estas características.

También se determinó que el plan parcial La Estación no interfiere en la capacidad de recarga del acuífero regional, dando viabilidad para el mismo, en ese aspecto.

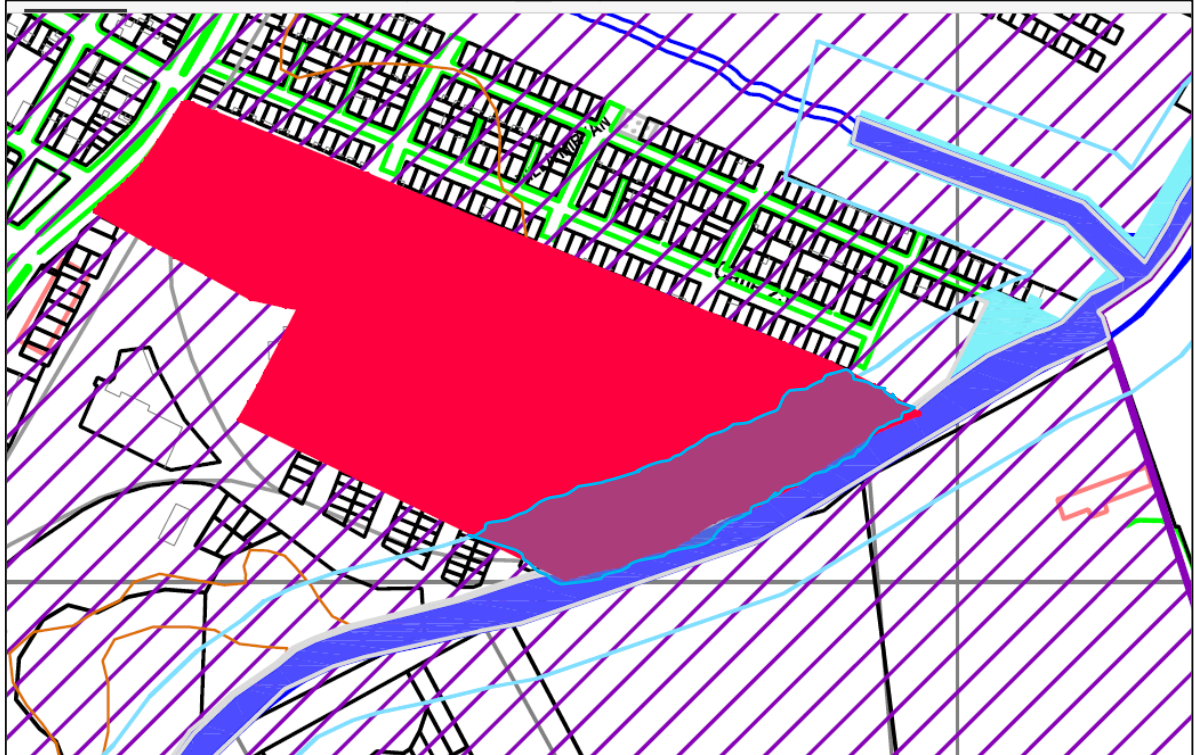


Ilustración 9. Ronda de protección a tener en cuenta. Fuente Plan Parcial La Estación

En el área susceptible al desarrollo mediante el plan parcial que se analiza, no se encontró riesgo alguno por factores de deslizamiento, ni remoción en masas.

Para el riesgo de inundación si se muestra una alerta baja media por este concepto, por lo que en la formulación se proponen unas medidas de mitigación como es realizar rellenos por encima de la cota de inundación y a su vez, no incluir en los diseños constructivos garajes subterráneos ni subniveles que puedan aumentar este riesgo.

METODOLOGÍA DE APLICACIÓN DETALLADA

Determinar la ubicación general del área de planificación.

El área de planificación del Plan Parcial “LA ESTACION”, a ser incorporada al área urbana corresponde a 47.527 metros cuadrados, los cuales pertenecen a los siguientes propietarios:

Propietarios	AREA M ²	%
Herederos Guillermo Cañón	13.508	28%
Elvira Aurora Cañón Buitrago	13.341	28%
Hermanos Cañón Tamayo	720	2%
Carlos Julio Cañón Buitrago	936	2%
Carlos Julio Cañón Buitrago	19.022	40%
Total	47.527	100%

Tabla 2. Distribución Predial del Proyecto

Así mismo, se distribuye el área conjunta arriba descrita en los espacios diseñados dentro del proyecto, teniendo en cuenta áreas para vivienda y comercio, áreas comunes, zonas verdes, y zonas de tránsito peatonal y vehicular, como se muestra en la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS	AREA M ²	%
Zonas comunes	4.853	10%
Vivienda	13.701	29%
Red Vial	6.922	15%
Área de Comercio	13.438	28%
Áreas Verdes	8.613	18%
Total	47.527	100%

Tabla 3. Especificación de espacios de desarrollo

En la siguiente imagen se puede ver gráficamente la distribución de los espacios proyectados dentro del plan parcial La estación

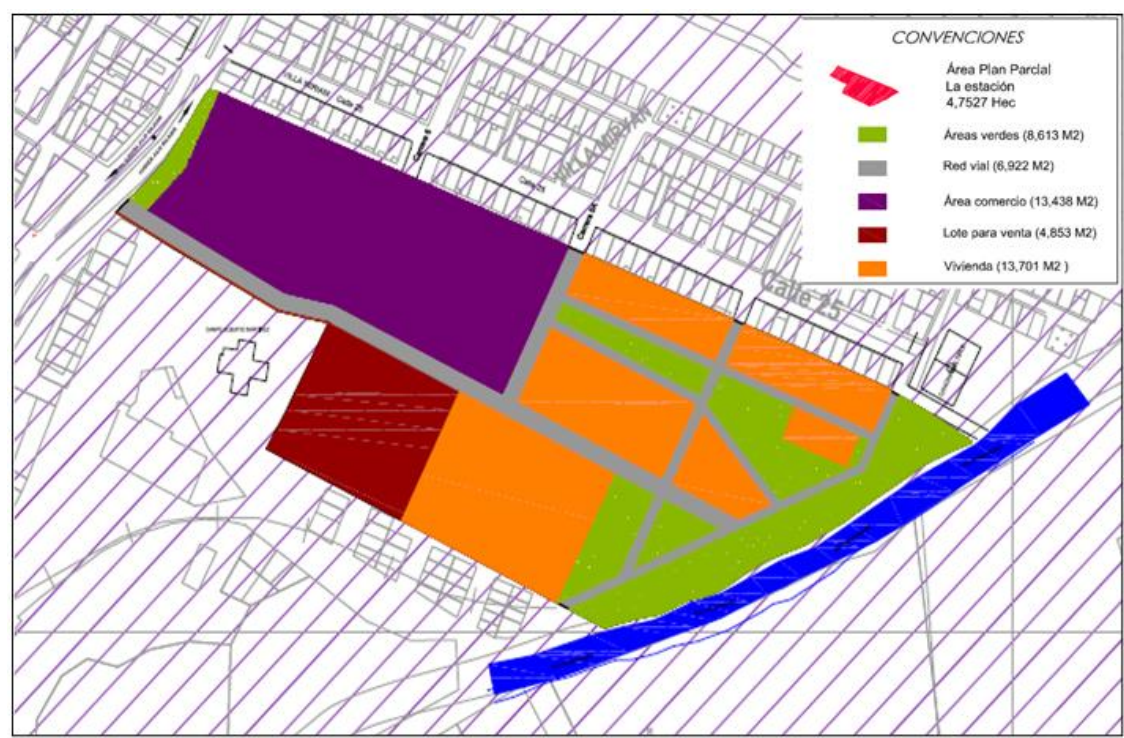


Ilustración 10. Distribución de áreas. Fuente plan parcial La Estación

El espacio público engloba elementos naturales y artificiales que por su uso y afectación cumplen una función para el colectivo, siendo éstos de carácter privado o público, esto quiere decir que incluyen las vías, los servicios públicos, los parques, plazas y equipamientos, expandiendo la visión tradicional del espacio público como lo exclusivamente peatonal. El sistema de los espacios públicos del plan parcial “La estación” está constituido por las áreas verdes producto de cesiones por los desarrollos urbanísticos o constructivos; que pueden ser de dominio público o privado y que poseen carácter ornamental, paisajístico, de seguridad o funcional. En el interior de las zonas cedidas se ubicará la construcción del equipamiento público, con el propósito de preservar dicha área como un parque arborizado destinado a la recreación pasiva.

TIPO DE ÁREA	AREA M2	%
ZONA VERDE	8.613 M2	18%
TOTAL	8.613 M2	18%

Tabla 4. Espacio reservado para zonas verdes

Topografía dentro del área de planificación.

22

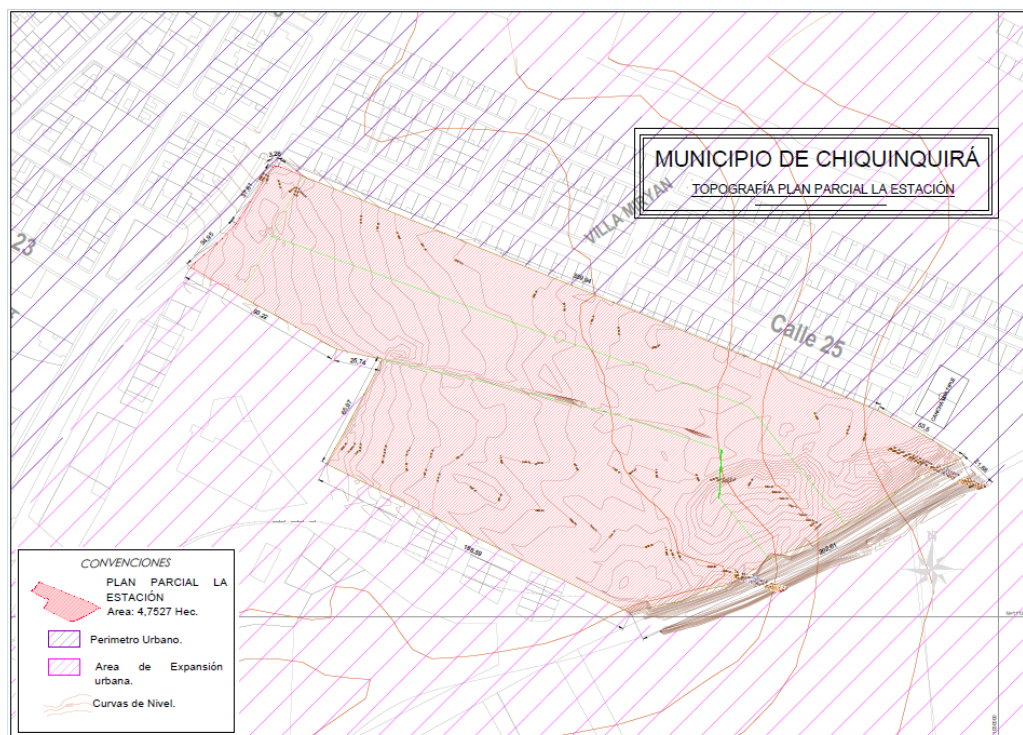


Ilustración 12. Topografía. Fuente Plan Parcial La Estación

Factibilidad de vías existentes con vías de proyección

En el área del plan parcial La estación se proyecta una conexión vial principal con la avenida Julio Salazar, esto con el fin de conectar el desarrollo de la zona propuesto con el resto del municipio.

Vía local principal: Su función es interconectar las principales actividades urbanas del plan parcial con los diferentes sectores del casco urbano. Este tipo de vía Tipo VL-1 se diseñó para la vía principal vehicular.

DETALLE	ESPECIFICACIÓN
Ancho Y Numero de Calzadas	Calzada de 6 Metros
Ancho de Andenes	1.5 Metros
Ancho Total	9 Metros

Tabla 5. Detalle Vía Local Principal

Vía local secundaria: Esta vía secundaria permite acceso a las áreas verdes, áreas comunales presentes en el plan parcial, esta busca conexión con urbanizaciones presentes en su entorno para darle continuidad al sistema vial urbano del municipio.

Planteamiento urbanístico desarrollado

Para el desarrollo de los aprovechamientos y las obligaciones, conformadas por varios inmuebles; esta deberá ceder los suelos adecuados para espacio público, lo cual incluye: engramar, arborizar, iluminar, disponer del amoblamiento necesario cumpliendo con la normativa vigente para dicho tema. Los diseños de este espacio deberán contar con el visto bueno de la oficina asesora de planeación municipal para el respectivo recibo de la obra. Estas áreas serán para el uso público y se cederán al municipio de Chiquinquirá.

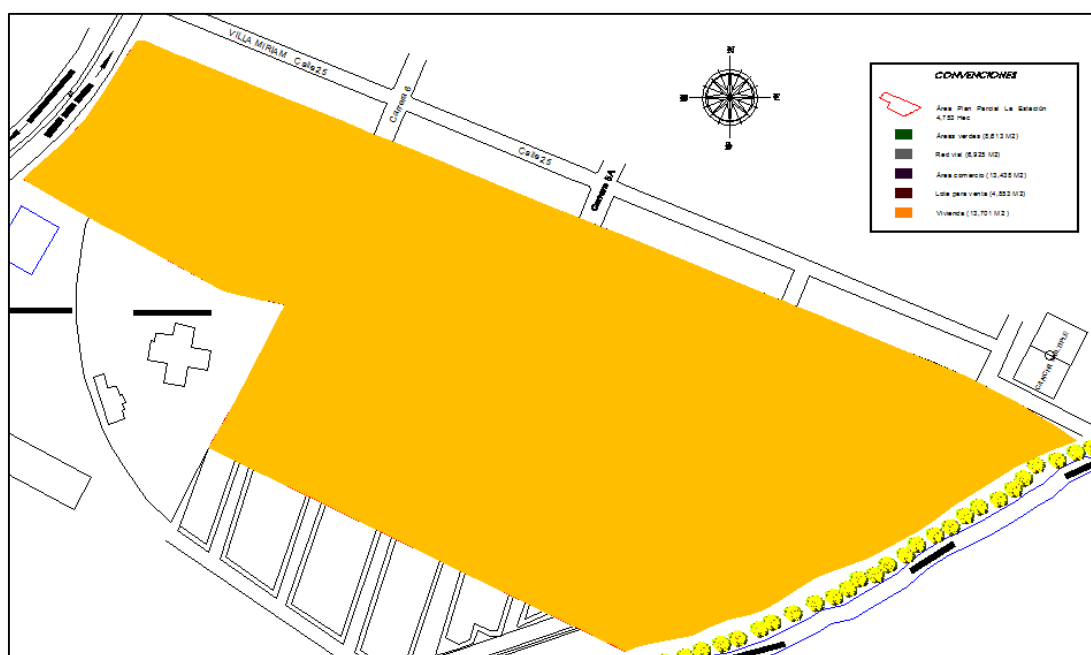


Ilustración 13. Unidad de actuación urbanística. Fuente Plan Parcial La Estación

Distribución de espacios en los accesos a zonas comunes dentro de vías de desplazamiento.

El espacio público engloba elementos naturales y artificiales que por su uso y afectación cumplen una función para el colectivo, siendo éstos de carácter privado o público, esto quiere decir que incluyen las vías, los servicios públicos, los parques, plazas y equipamientos, expandiendo la visión tradicional del espacio público como lo exclusivamente peatonal. El sistema de los espacios públicos del plan parcial “La estación” está constituido por las áreas verdes producto de cesiones por los desarrollos urbanísticos o constructivos; que pueden ser de dominio público o privado y que poseen carácter ornamental, paisajístico,

de seguridad o funcional. En el interior de las zonas cedidas se ubicará la construcción del equipamiento público, con el propósito de preservar dicha área como un parque arborizado destinado a la recreación pasiva.

Zonas comunes

Con respecto a la factibilidad en la distribución de usos de suelo y su proporción de acuerdo a la demanda requerida, serán los establecidos para las áreas predominantes en los términos que lo estipula el PBOT del municipio; permitiendo la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles con las categorías designadas.

Con respecto a las alturas que se manejarán para el desarrollo del área de planeamiento de deberá considerar para vivienda bifamiliar un máximo de 2.5 pisos y para vivienda multifamiliar hasta 6 pisos; en cuanto a retiros y aislamiento en la construcción se regirá por la norma vigente en el momento de solicitar la licencia respectiva.

IMPACTO SOCIAL

El doctor en sociología español, Manuel Castells, se refiere a los problemas urbanos como procesos sociales de consumo colectivo.⁷ Haciendo referencia a todas aquellas necesidades que van surgiendo a medida que las sociedades y sus territorios se desarrollan, y como esta dinámica ocasiona a su vez una necesidad de administrar de manera más eficiente todos los recursos y procesos de producción de la ciudad de manera que se puedan disminuir las escaseces que se generan con el crecimiento y las formas de distribución de la población. De esta nueva necesidad de control y regulación de los procesos sociales de consumo colectivo (entendido como el consumo frente a todos los servicios urbanos, no solo de equipamiento, sino de empleo, seguridad, comunicación, etc.), surge la planificación urbana, de tal forma que el espacio además de ser determinante, es determinado. (Castells, 1974)

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se puede explicar en gran medida, porque el desarrollo urbano apresurado y sin planificar que ha tenido el municipio de Chiquinquirá no permite tener infraestructura suficiente para brindar calidad de vida a sus habitantes; teniendo en cuenta que no existe un modelo de desarrollo sostenible que soporte dicho incremento, sumado al comercio y el crecimiento demográfico que se expanden aceleradamente generando en el territorio deficiencias para abastecer de servicios básicos a la comunidad.

Los planes parciales, son los instrumentos que permiten el desarrollo de sectores de forma organizada, teniendo en cuenta los espacios públicos necesarios por la comunidad que interactúa con dicho sector, incentivando espacios articulados que permiten a las entidades territoriales desplegar políticas de desarrollo económico y social⁸ (Sistema de documentación e información municipal, 2006)

Es así, como el plan parcial objeto de estudio contempla dentro de sus alcances, áreas específicas para cada necesidad de la comunidad en general, teniendo en cuenta no solo el impacto social, sino también el ambiental y económico.

⁷ La cuestión Urbana 1974

⁸ Diagnóstico de los planes parciales

Describiendo lo dicho anteriormente, en el plan parcial la estación, se define un área destinada para vivienda de 13.701 m², la cual permite ampliar la oferta en este componente, atendiendo de esta manera la demanda del sector, sin degradar el mismo ni las zonas aledañas que se vean impactadas por dicha densificación.

Al estipular dentro de este plan parcial un área para el sector comercial de 13.438 m² incentiva el desarrollo económico, soportado en la ampliación de la población permanente y teniendo en cuenta la población flotante que pueda atraer este desarrollo.

En cuanto a espacio público, se propone dentro del plan parcial para zonas verdes un área de 8.613 m² producto de zonas cedidas por parte de los predios involucrados con el propósito de preservar los parques arborizados y destinarlos a la recreación pasiva; aporte importante para la comunidad pues brinda espacios de esparcimiento y de fomento al deporte lo cual beneficia la salud de todos sus habitantes.

Otro de los impactos que se genera con el desarrollo del plan parcial la estación, es la conexión del sector con el resto del municipio, al proyectar una conexión vial principal con la avenida Julio Salazar, la cual permite que todas las actividades urbanas se desarrollen de manera fluida, evitando embotellamientos y sin mayores desventajas con sectores más centralizados al brindar una adecuada interconexión. Además, se tienen contempladas las vías locales secundarias que brindan comodidad a la hora de utilizar todos los servicios que un desarrollo de plan parcial otorga.

VENTAJAS DE LOS PLANES PARCIALES

Como se muestra en la sección anterior, las ventajas que se obtienen al desarrollar un plan parcial, radican en el aprovechamiento de los espacios privados, permitiendo que los predios se desarrollen de manera conjunta y ordenada. Además se generan dentro de estas áreas privadas, unas zonas de cesión para parques y equipamientos más grandes y de mejor calidad que benefician a mayor población.

Otra de las ventajas que se adquiere con este instrumento para el desarrollo del territorio, es que permite que en contraprestación de más metros cuadrados de construcción (edificabilidad), se obtenga el suelo y obras para las vías principales de la ciudad (malla vial arterial)⁹.

Los propietarios que hacen parte del plan parcial también se benefician en el sentido en que entre todos los miembros que hacen parte directa del proyecto se distribuyan los beneficios económicos y las obligaciones, independientemente de su localización original.

El plan parcial también posibilita la vinculación de inversionistas distintos a los propietarios, así como la de urbanizadores o constructores, en operaciones inmobiliarias en las que se movilizan recursos públicos y privados dirigidos a obtener mejores condiciones de calidad de vida, ya que los propietarios aportan el suelo y los inversionistas el dinero para la construcción del soporte urbano y el aporte que cada una de las partes haga, les es restituido con participación en los beneficios del proyecto.

⁹ Secretaría Distrital de Planeación- Panes parciales de desarrollo

DIAGNÓSTICO

El plan parcial La Estación suministrado por la alcaldía municipal de Chiquinquirá, mostró un estudio detallado, tanto en su información general “diagnostico, análisis de los usos y construcciones existentes, usos, tratamientos y sector normativo.

El soporte ambiental estuvo sustentado correctamente en cuanto a elementos naturales, ambientales y paisajísticos existentes y que deben ser conservados “Suelos de protección”. Se detallaron las características ambientales, topográficas y geológicas, validando todos los posibles riesgos y amenazas presentes en la zona del plan parcial.

En cuanto a cobertura de servicios públicos, se aclaró que se contaban con los certificados de disponibilidad expedidos por la empresa prestadora de los mismos EMPOCHIQUINQUIRA.

Se observa que el plan parcial tiene definido claramente el planteamiento urbanístico, con las normas básicas de uso del suelo, sus sistemas estructurantes, las áreas de cesión (15 Km²), y el sistema de servicios públicos domiciliarios.

Sin embargo, las especificaciones en cuanto a los planos suministrados como soporte de la planeación del plan parcial, no cumple con la escala necesaria para llegar al nivel de detalle requerido por la dirección técnica de diseño y desarrollo urbano, puesto que se manejó una escala de 1:10.000 y el detalle necesario se visualiza en escala 1:2.000.

Las mesas de trabajo conjuntas para direccionar el proyecto aquí descrito, fueron específicas en cuanto a los requerimientos necesarios y faltantes dentro del proyecto. Esto con el fin de que los interesados hicieran los ajustes o modificaciones solicitadas. Sin embargo, para la viabilidad del proyecto, los tiempos establecidos para pasar este instrumento de planificación a la etapa de adopción es de treinta días calendario luego de realizar los cambios establecidos. Pasado este tiempo, el plan parcial queda desestimado y se declara como no viable.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

En la siguiente imagen se localizan las fotos tomadas en terreno, donde se puede visualizar el cerramiento de los predios y el uso actual de los mismos



Ilustración 14. Localización de los registros fotográficos obtenidos en terreno. Fuente propia

Visualización del lote dos, colindante con el barrio Villa Miriam y la Avenida Julio Salazar. En la imagen de localización es la N° 1



Ilustración 15. Vista Noroccidental (1)

Visualización del lote uno, colindante con la Avenida Julio Salazar y con el predio de los Ferrocarriles Nacionales. En la imagen de localización es la N° 2



Ilustración 16. Vista Suroccidental (2)

Visualización del lote cinco, colindante con el barrio Villa Miriam y el río Chiquinquirá. En la imagen de localización es la N° 3



Ilustración 17. Vista Nororiental (3)

CONCLUSIONES

- Mejorar la calidad del Suelo Para garantizar mayor estabilidad en la cimentación de las estructuras a realizar, teniendo en cuenta los datos obtenidos en el Estudio de suelo que contempla material compuesto por arcilla y limos de media - alta plasticidad y una humedad Natural alta.
- Se debe definir si se presenta o no áreas protección para una futura línea férrea que transitaría dentro del área contemplada en el Plan Parcial; de serlo así se debe analizar un replanteo en general de las zonas de uso residencial, espacios verdes y zonas comunes, para garantizar la calidad de vida de las personas que residirán en el Plan Parcial La estación como estructuras aledañas.
- La creación de una Segunda vía alterna que genere un flujo de conexión fácil con la Avenida Julio Salazar o al barrio El Belencito, para disminuir la demanda que desarrollaría la única vía principal de ingreso y salida de vehículos al terreno de Plan Parcial “LA ESTACION”.
- Los usos permitidos a desarrollar en esta área serán los establecidos para las áreas predominantes en los términos que lo estipula el PBOT del municipio; permitiendo la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles con las categorías designadas.
- Con respecto a las alturas que se manejaran para el desarrollo del área de planeamiento se deberá considerar para vivienda bifamiliar un máximo de 3 pisos y para vivienda multifamiliar hasta 6 pisos; en cuanto a retiros y aislamiento en la construcción se regirá por la norma vigente en el momento de solicitar la licencia respectiva.

RECOMENDACIONES

- Hay que tener presente que para la formulación de un proyecto de esta índole “plan parcial” se debe cumplir con un mínimo de requisitos para mostrar una propuesta completa, según la normatividad vigente, como es el documento técnico de soporte, la cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000, la propuesta del decreto que adopta el plan parcial con su respectiva norma urbanística, y la factibilidad para ampliar o extender las redes de servicios públicos
- Cuando se promueva un Plan Parcial por iniciativa de particulares, se debe garantizar que la totalidad de los miembros propietarios estén de acuerdo con el mismo, a fin de facilitar los trámites necesarios durante las diferentes etapas del proyecto.
- Se debe aclarar todas las dudas sobre los levantamientos topográficos del área objeto de la actuación urbanística, necesarios para el desarrollo del instrumento de planificación en las mesas de trabajo antes de formular un Plan Parcial, para evitar generar planos que no cumplan con los requerimientos mínimos específicos, en cuanto a escalas, separación de cotas, entre otros.
- Para ejecutar un plan parcial, hay que aclarar a los propietarios y demás actores, que debe haber concertación de autoridad ambiental en cuanto a concepto y recomendaciones, además de las observaciones de propietarios y vecinos, con el fin de dar celeridad a los requisitos necesarios para iniciar el trámite y solicitud de las licencias respectivas.
- Para la viabilidad del proyecto, se debe tener en cuenta los términos máximos permitidos para realizar un proyecto de esta magnitud, tanto en su presentación, como en las modificaciones o ajustes solicitados puesto que el no cumplimiento de dichos términos dará lugar a la declaratoria de no viable por parte de la secretaría de planeación municipal.

REFERENCIAS

- Alcaldía Chiquinquirá. (2016). Obtenido de <http://chiquinquira-boyaca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx#/Cargas-y-Beneficios-Planes-Parciales>. (2018). Secretaria Distrital de Planeación. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/planes>
- Castells, M. (1974). *La Planificación Urbana*. Madrid.
- Chiquinquirá, A. (2007). *Acuerdo No. 002 PBOT de 2007*.
- Chiquinquirá, Economía. (s.f.). <http://www.chiquinquira-boyaca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Economia.aspx>.
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1997). *Ley 388*. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html
- <https://curaduria1bogota.com/portfolio-item/decreto-4300-de-2007/>. (2007). *Curaduría Bogotá*.
- INVIAS. (2016). Obtenido de <https://www.invias.gov.co/index.php/informate-contactanos/2-uncategorised/2706-clasificacion-de-las-carreteras>
- Ministerio de Ambiente, V. y. (2007). *Dto 4300*. Obtenido de http://www.minambiente.gov.co/images/normativa/decretos/2007/dec_4300_2007.pdf
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2006). Obtenido de <http://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=20809>
- (2017). *Plan Parcial La Estación*. Chiquinquirá.
- Secretaría Judicial Distrital. (2008). *Secretaría Judicial Distrital*. Obtenido de (<http://www.bogotajuridica.gov.co/sisjurMantenimiento/normas/Norma1.jsp?i=19163>, 2008)

secretaria senado. (1997). Obtenido de LEY 388 DE 1997:

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html

Sistema de documentación e información municipal. (5 de 10 de 2006).

Obtenido de

[http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/planes_uau_pto_boyaca_\(31_pag_433_kb\).pdf](http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/planes_uau_pto_boyaca_(31_pag_433_kb).pdf)

Territorial, D. d. (2004). *Información práctica para formulación de POT.*

Acosta Guevara, D. A. (2014). *La función social de los planes parciales en*

Bogotá: ¿cómo combatir la gentrificación? *Revista De Derecho Público*, (32), 5-22. Recuperado de:

<http://search.ebscohost.com.bdatos.usantotomas.edu.co:2048/login.aspx?direct=true&db=zbh&AN=97041661&lang=es&site=ehost-live>

Bernal, V. V., Díaz, F., & López, M. L. (2010). *Gestión de suelo en la*

configuración de bordes de ciudad. El caso del borde occidental de Bogotá. Territorios: Revista De Estudios Regionales Y Urbanos, (22), 65-85. Recuperado de

<http://search.ebscohost.com.bdatos.usantotomas.edu.co:2048/login.aspx?direct=true&db=zbh&AN=59357411&lang=es&site=ehost-live>.

La Corporación Autónoma Regional – CAR, Resolución 1574 de 2008

Plan Parcial de Renovación para la zona de la antigua Galería de Pereira.

Ciudad Victoria. (2007). DEARQ: Revista de Arquitectura de la Universidad de los Andes, (1), 88-95. Recuperado de

<http://search.ebscohost.com.bdatos.usantotomas.edu.co:2048/login.aspx?direct=true&db=vth&AN=57735111&lang=es&site=ehost-live>