

 Lineamientos para optimizar la Política de Desarrollo Urbano -PARTE II

> Decreto 2181 de 2006 Planes Parciales

> **Decreto 4300 de 2007**

Decreto 4065 de 2008 Reglamenta actuaciones y procedimientos para la urbanización en suelo urbano y de expansión



Ley 388 de 1997

Decreto 2181 de 2006 Planes Parciales

Decreto 4300 de 2007 Modifica parcialmente el Decreto 2181

Ley 1151 Plan Nacional de Desarrollo Desarrollo Urbano y Sostenible

Decreto 4065 de 2008 Reglamenta actuaciones y procedimientos para la urbanización en suelo urbano y de expansión

Normas Municipales

PLANES PARCIAL ES

- **1** Antecedentes:
 - Origen Legal y Concepto Orientación reglamentación
 - PP y la política urbana

- Decreto 2181: Estructura y alcance de la reglamentación
 - Procedimiento adopción PP
 - Contenido PP
 - Reparto de C&B

3 Conclusiones

ORIGEN LEGALY **CONCEPTO**



ORIGEN LEGAL. Artículo 19 de la Ley 388 de 1997:

"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas del suelo urbano y para áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas espaciales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley."



Con base en las disposiciones que establecen su origen legal, el **Decreto 2181 de 2006** aborda la reglamentación de la figura entendiéndola como:

CONCEPTO

El instrumento de planificación intermedia mediante el cual se diseña la configuración de espacios públicos y privados, que permitirán la aplicación de los instrumentos de gestión y ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

PLANES PARCIAL ES

- **1** Antecedentes:
 - Origen Legal y Concepto Orientación reglamentación
 - PP y la política urbana

- 2 Decreto 2181: Estructura y alcance de la reglamentación.
 - Procedimiento adopción PP
 - Contenido PP
 - Reparto de C&B

3 Conclusiones

ESTRUCTURA Y ALCANCE DE LA REGLAMENTACIÓN



Alcance del decreto 2181 de 2006:

- → Unifica la terminología
- → Reglamenta de manera general el procedimiento para la formulación y adopción de PP en tratamientos de renovación urbana, desarrollo, mejoramiento etc.
- → Reglamenta de manera especial, el contenido de PP para áreas sujetas a tratamiento de desarrollo en SU y las áreas comprendidas en SEU para su incorporación al perímetro urbano.
- Otras disposiciones: Definiciones, licencias EP, incorporación al perímetro urbano, régimen de transición etc.



PLANES PARCIALES

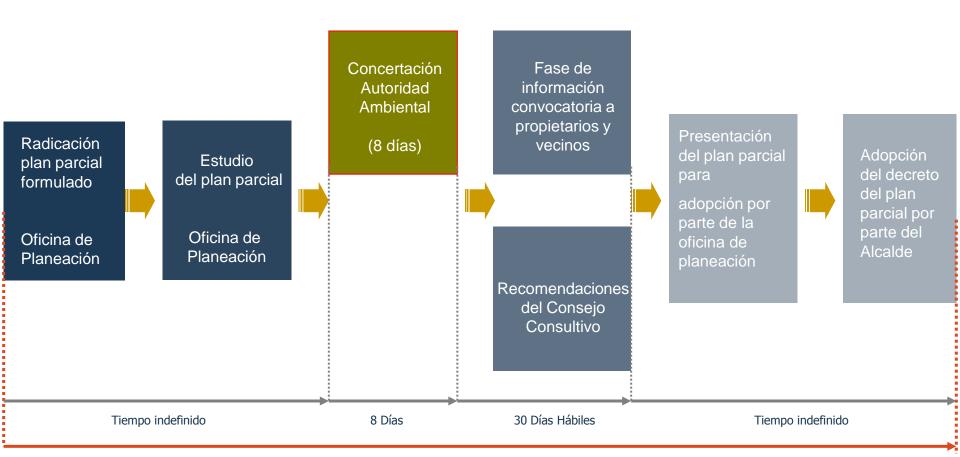


Procedimiento para la adopción de PP:

- → El procedimiento reglamentado en el Decreto 2181 es de aplicación general para la adopción de todo tipo de PP.
- → Racionaliza tiempos y procedimientos administrativos para la adopción de PP, en concordancia con las disposiciones del CCA.
- → La adopción de PP se sujeta a una secuencia de tres etapas:
 - 1. Etapa de formulación y revisión.
 - 2. Etapa de concertación y consulta.
 - 3. Etapa de adopción.

PLANES FAREIVALES

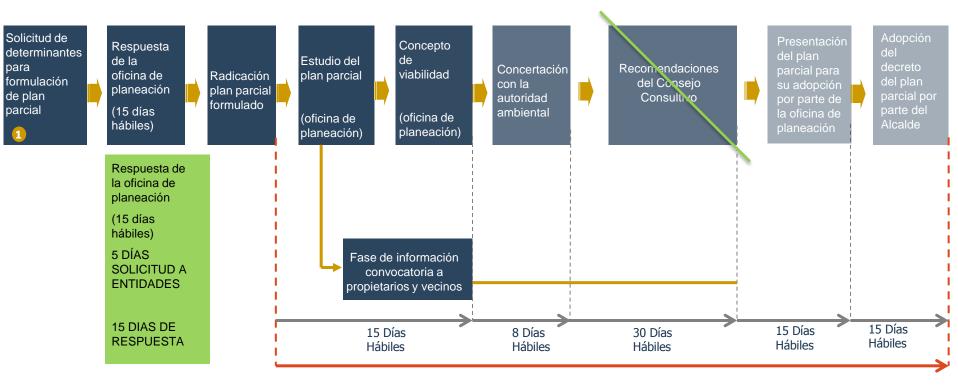
ETAPAS PARA LA FORMULACION Y ADOPCION DE UN PLAN PARCIAL (Ley 388-97)



Tiempo Estimado: 480 Días Hábiles

PLANES PARCIAL ES

ETAPAS PARA LA FORMULACION Y ADOPCION DE UN PLAN PARCIAL (D.2181-06 D.4300-07)



Tiempo Estimado: Min. 81 Días Hábiles

Max. 120 Días Hábiles



Etapa de formulación y revisión:

→ Determinantes para la formulación.

- Actuación administrativa independiente y optativa (15 días).
- Bases para la formulación del proyecto de PP.
- Efecto vinculante Vigencia: 12 meses.

→ Formulación y radicación del proyecto PP.

- Radicación documentos: DTS, planos, proyecto decreto, propuesta delimitación UAU y factibilidad SPD.
- Información pública, citación a propietarios y vecinos.
- Revisión: 15 días a 2 meses. Aclaraciones por una sola vez.



Etapa de concertación y consulta:

- → Reglas claras para la concertación del proyecto PP con las autoridades ambientales.
 - PP objeto de concertación con la autoridad ambiental.
 - Materias objeto de concertación.
- → Concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento.
 - No puede contradecir determinaciones del POT ni aspectos concertados con la autoridad ambiental. Eliminado D.4300
 - No es obligatorio, pero Oficina de Planeación debe responder.
- → Regla especial de tramitación por razones de excepcional interés público o de fuerza mayor o caso fortuito.



Etapa de adopción:

- → Expedición del decreto de adopción del plan parcial.
 - Autoridades de planeación: plazo máximo de 15 días para consolidar y presentar el proyecto de plan parcial.
 - Alcalde deberá expedirlo en un plazo no mayor a 15 días contados a partir del vencimiento del término anterior.

(Inicio)



PLANES PARCIALES



Técnico Soporte

Documento

Jiagnóstico

- Área de planificación señalando los predios y folios de matrícula inmobiliaria.
- Análisis del las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del territorio.
- Análisis de los usos y construcciones existentes.
- Localización de los sistemas estructurantes y/o generales.
- Usos, tratamientos y sectores normativos.

Localización y delimitación del plan parcial.

- Propuesta de diseño urbanístico.
- Definición de usos, índices de ocupación y construcción.
- Presupuesto de las obras de urbanización.
- Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.
- Porcentajes de suelo que se destinarán al desarrollo de
- Reparto de las cargas y beneficios.
- Programas de VIS.
- Programa de ejecución o plan de etapas y programa de financiamiento.
- Viabilidad para la prestación de servicios públicos.

Proyecto de Decreto del Plan Parcial.

Cartografía

- Plano general de la propuesta urbana.
- Plano de la red vial y perfiles viales.
- Plano de espacio público y equipamientos
- Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
- Plano de propuesta de usos y aprovechamientos.
- Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.
- Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.
- Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas.
- Plano de asignación de cargas urbanísticas.

PLANES PARCIALES

Alcance del plan parcial...

Se define en el planteamiento urbanístico la estructura urbana conformada por el espacio público y el espacio privado:

- La dimensión y localización de los espacios de uso y disfrute público, deben garantizar:
 - La continuidad de la red vial
 - La definición de los elementos ambientales.
 - La delimitación de las áreas de espacio público
 - La localización y características de los servicios públicos domiciliarios
- 2. La estructura del **espacio privado** conformado por **unidades de actuación urbanística**, con el señalamiento de:
 - La norma urbanística que define entre otros:
 - Los usos de suelo y sus intensidades
 - Los índices de ocupación y construcción
 - La asignación de cargas y obligaciones urbanísticas.



REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

PLANES PARCIALES

PLANES PARGIALES

Para la Ley 388 la unidad mínima de ejecución de actuaciones urbanísticas (parcelación, urbanización o edificación de inmuebles) es la UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA – UAU (sea todo o parte de un Plan Parcial, un macroproyecto u otra figura), con diferentes mecanismos de ejecución según su finalidad:

- CUANDO SE REQUIERA UNA NUEVA CONFIGURACIÓN PREDIAL:
 - 1. Reajuste de tierras en suelo de expansión urbana (Arts. 45 y 46 L.388)
 - 2. Integración Inmobiliaria para renovación urbana (Arts. 45 y 46 L.388)
- NO SEA NECESARIA LA CONFIGURACIÓN DE NUEVOS LOTES:
 - 3. Cooperación entre partícipes (Art. 47 L.388)

- → El reajuste de tierras para redistribuir las cargas y beneficios urbanísticos creados por los PP involucra solamente unidades cerradas en polígonos de nueva urbanización o renovación urbana = UAU.
- → La Ley 388 regula estrictamente los procedimientos y efectos jurídicos para obtener por cesiones gratuitas y obligatorias los suelos que se señalen para los sistemas de infraestructura y espacio público del nivel de planificación del plan parcial.





→ DECRETO 2181 - CARGAS LOCALES:

- 1. Corresponden a las cesiones y gastos de urbanización al servicio de la UAU, según lo definido por el POT (+) (L.388, Art 37).
- Dichos deberes y obligaciones, para no ser confiscatorios, podrán ir acompañados de unos derechos básicos otorgados por el POT para que puedan garantizar el cumplimiento de las cargas locales. (ÍNDICE BÁSICO)
- 3. Así surgen las cesiones gratuitas que impone la Ley (Arts. 13.2, 15.2.6 y 37 L.388) como un desarrollo del principio de la función social y de proporcionalidad entre deberes y derechos.





→ DECRETO 2181 - CARGAS GENERALES:

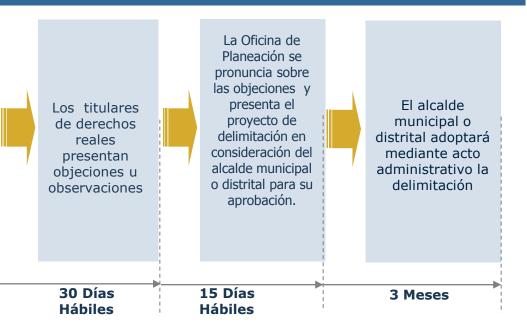
- Corresponden al costo de la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes que soporten el desarrollo de las UAU/PP (Parágrafo, Art. 39 L.388).
- 2. En SEU, dichas obligaciones podrán ser compensadas mediante la asignación de <u>derechos adicionales</u> de edificabilidad por encima del índice de edificabilidad básica (Art. 28 D.2181) de los PP afectados por los sistemas generales.



PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se presenta ante la oficina de planeación, por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el correspondiente plan parcial

Planeación municipal o distrital pone el proyecto de delimitación en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y de sus vecinos colindantes.







- **1** Antecedentes:
 - Origen Legal y Concepto Orientación reglamentación
 - PP y la política urbana

- Decreto 2181: Estructura y alcance de la reglamentación.
 - Procedimiento adopción PP
 - Contenido PP
 - Reparto de C&B

3 Conclusiones





CONCLUSIONES: NOVEDADES QUE APORTA EL DECRETO 2181 DE 2006:

- 1. Estandariza y agiliza el procedimiento administrativo para la adopción de PP.
- 2. Optimiza y reduce tiempos en el trámite.
- 3. Evita la discrecionalidad administrativa con la definición de reglas claras para municipios y propietarios (Seguridad Jurídica)
- 4. Promueve la oferta de suelo.



- 5. Reduce costos de transacción.
- 6. Establece criterios básicos de diseño.
- 7. Establece parámetros básicos para el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Con este instrumento se apoya la implementación de la política de vivienda y desarrollo territorial para lograr mejores estándares de calidad de vida urbana promoviendo el desarrollo sostenible.



DECRETO 4065 DE 2008

Por el cual se reglamentan las disposiciones de la <u>Ley 388 de 1997</u> relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en el presente decreto reglamentan las actuaciones para la urbanización e incorporación al desarrollo urbano de los predios y zonas sin urbanizar en suelo urbano y de expansión urbana y reglamenta parcialmente la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.



Artículo 2. *Definiciones.* Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

1. Actuación de urbanización. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por entidades públicas o propietarios individuales de manera aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria mediante unidades de actuación urbanística o a través de formas de asociación entre el sector público y el sector privado.



Artículo 3. Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

Parágrafo. En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la *Ley 388 de 1997*; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamiento de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.

- Artículo 4. Condiciones para adelantar la actuación de urbanización. Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la <u>Ley 388 de 1997</u>, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:
- 1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.
- 2. En suelo urbano:
- 2.1. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.
- 2.2. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:
- 2.2.1. Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.
- 2.2.2. Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 42 del *Decreto 564 de 2006*.



Parágrafo 1. En todo caso, para adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial el municipio o distrito debe contar con la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo en los términos de que trata el siguiente Capítulo, el cual se aplicará en armonía con lo dispuesto en éste decreto.

Parágrafo 2. También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del <u>Decreto 2181 de 2006</u> (Concertación Ambiental) o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 3. La adopción de los planes parciales se sujetará a lo previsto en el <u>Decreto 2181 de</u> <u>2006</u> y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del <u>Decreto 564 de 2006</u>, las normas contenidas en el presente decreto son de obligatorio cumplimiento por parte de quienes se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas en los municipios y distritos.



CAPÍTULO II TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

Artículo 7. Tratamiento urbanístico de desarrollo. En los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se deben definir para los suelos urbanos y de expansión urbana, las normas que orientan el tratamiento urbanístico de desarrollo, estableciendo sus particularidades en cuanto a localización, usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos y las densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real.

El contenido mínimo del tratamiento urbanístico de desarrollo es el siguiente:

- 1. Áreas mínimas de super-manzanas y manzanas, o super-lotes y lotes.
- 2. Normas volumétricas:
- a. índices de ocupación y construcción básicos y máximos.
- b. Aislamientos.
- c. Antejardines.
- d. Retrocesos.
- e. Sótanos y semisótanos.
- f. Rampas.
- g. Escaleras.
- h. Estacionamientos.
- i. Las cesiones obligatorias.



GRACIAS !!!



Artículo 8. *Espacio público.* Además de lo dispuesto en el artículo 50 del <u>Decreto 564 de 2006</u> o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, para la determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en las licencias de urbanización y en los proyectos urbanísticos generales se deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes.

CAPÍTULO III OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 9. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 6 del <u>Decreto 1788</u> <u>de 2004</u> y 108 del <u>Decreto 564 de 2006</u>, para el otorgamiento de licencias de urbanización y/o construcción y sus modalidades sobre predios sujetos al cobro de la participación en plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la <u>Ley 388 de 1997</u>, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística.

PLANES PARCIAL ES

LEY 388, ARTÍCULO 39, PARAGRAFO, INCISO 1°. 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.

(regresar)

PLANES PARCOLLES

LEY 388. ARTÍCULO 39. PARAGRAFO. INCISO 2°. 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.

PLANES PARCIAL ES

La ejecución de los PP mediante UAU plantea varias cosas:

- •¿Si en nuestro derecho urbanístico la equidistribución de cargas y beneficios se debe aplicar solamente a "escala local" (en unidades o polígonos cerrados de urbanización o renovación urbana) o se puede aplicar a toda escala de planeamiento que supere el ámbito de las UAU/PP para obtener el suelo y las infraestructuras de escala urbana (sistemas generales)?
- ¿Si los criterios, tiempos, efectos jurídicos y métodos para realizarlo deben ser estrictamente regulados por la ley o pueden ser "inventados" por los municipios?

PLANES PARCE A LEGISLA DE LA COMPANION DE LA C

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BÁSICO:

- Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
- El índice básico de edificabilidad (L.388, Art. 51) va a ser la base del cálculo de la gestión asociada de los PP UAU para determinar la base de lo que hay que repartir equitativamente entre todos los propietarios: RT, II, CP.



CARGAS GENERALES O ESTRUCTURANTES:

• Las cargas correspondientes al costo de la 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 y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

PLANES PARCIAL ES

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL:

- Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
- En SEU, la obtención del suelo necesario para sistemas generales en Áreas de Desarrollo Concertado (L.388, Art. 32) será posible cuando los propietarios, en lugar de recibir su pago en dinero, opten por el pago 'en especie' y 'entreguen' el suelo para dichas infraestructuras.
- La obtención de ese suelo será posible mediante la asignación de edificabilidad adicional, según lo que defina el componente urbano del POT.



APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL:

• Las cargas correspondientes al costo de las obras (no del suelo) de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos deberán ser distribuidos y recuperados por medios tributarios (según dispone el inciso 2º del parágrafo del art. 39 y el art. 51 L.388) para garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación.

PLANES PARCIALES

RESPUESTA A LA SOLICITUD DE DETERMINANTES:

- 1. Delimitación del área de planificación del PP.
- Áreas de reserva y protección ambiental zonas de riesgo: Condiciones para su manejo definidas por POT y la autoridad ambiental.
- 3. Afectaciones urbanísticas y zonas de reserva para los sistemas generales.
- 4. Bienes de interés cultural.
- 5. Normas urbanísticas aplicables para la formulación.

PLANES PARGIALES

PLANES PARCIALES OBJETO DE CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL:

- 1. Contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental (Decreto 1220 de 2005).
- 2. Requieran la delimitación de suelos de protección y/o colinden con parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.
- 3. Incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo.
- 4. Todos los que se desarrollen en SEU.

PLANES PARCIALES

MATERIAS OBJETO DE CONCERTACIÓN:

- Elementos que deban ser conservados por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos + medidas específicas de protección.
- 2. Características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área de planificación.
- 3. Áreas de reserva y protección ambiental + zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para su manejo.
- 4. Manejo y disposición de vertimientos.



ARTÍCULO 20. DEFINICIONES. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

- 1. Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.
- 2. Aprovechamiento urbanístico básico.
- 3. Aprovechamiento urbanístico adicional.
- 4. Area bruta.
- 5. Area neta urbanizable.

regresa

- 6. Area útil.
- 7. Indice de construcción.
- 8. Indice de ocupación.
- 9. Infraestructura o red vial principal.
- 10. Infraestructura o red vial secundaria.
- 11. Infraestructura o red vial local.
- 12. Plan parcial.
- 13. Sistemas generales o estructurantes.
- 14. Tratamientos urbanísticos. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.
- 15. Tratamiento urbanístico de desarrollo.
- 16. Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial