MUNICIPIO DE COTA – CUNDINAMARCA

DECRETO N°. ___ DE 2025
(27 de noviembre 2025)

“Por medio del cual se aprueba el Proyecto Especial denominado PARQUE CENTENARIO en el Municipio de Cota – Cundinamarca”

EL ALCALDE MUNICIPAL DE COTA – CUNDINAMARCA,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 de la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, la Ley 489 de 1998, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 012 de 2000 –Plan Básico de Ordenamiento Territorial–, el Decreto Municipal 089 de 2025, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 311 de la Constitución Política reconoce a los municipios como entidades fundamentales de la organización político–administrativa del Estado, responsables de ordenar el desarrollo de su territorio, prestar los servicios públicos, promover la participación comunitaria y garantizar el bienestar de sus habitantes.

Que el artículo 315 de la Constitución Política asigna al Alcalde la función de reglamentar los acuerdos municipales, ejercer funciones de coordinación y dirección de la administración local y expedir actos administrativos en cumplimiento de la ley.

Que la Ley 388 de 1997 establece el marco integral del ordenamiento territorial como función pública ejercida mediante actos administrativos de carácter general que regulan el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo.

Que el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 define la acción urbanística como el conjunto de decisiones administrativas adoptadas por los municipios sobre el uso del suelo y la ejecución de actuaciones urbanísticas, precisando que se materializan mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas particulares y deben sustentarse en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen.

Que el artículo 15 ibidem establece que dentro de las normas urbanísticas generales se incluyen la adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no previstos en el plan general, y faculta a los municipios para reglamentar instrumentos complementarios de ordenamiento.

Que el artículo 18 de la Ley 388 de 1997 dispone que los programas de ejecución de los POT deben identificar los proyectos de infraestructura y de vivienda de interés

BORRADOR

social a desarrollar en el período respectivo, señalando expresamente la localización de los terrenos y los instrumentos de ejecución.

Que el Municipio de Cota adoptó su Plan Básico de Ordenamiento Territorial –PBOT– mediante Acuerdo Municipal 012 de 2000, el cual constituye el principal instrumento normativo de planeación territorial.

Que el artículo 6 del PBOT establece expresamente que pueden adoptarse normas municipales que desarrollen y complementen el plan, reconociendo su carácter dinámico y habilitando la expedición de reglamentaciones específicas para situaciones urbanísticas complejas.

Que el Título IV, Capítulo IV del PBOT define y regula la figura de los Proyectos Especiales, señalando en su artículo 112 que son aquellos que, por su naturaleza, requieren normas particulares y aportan al desarrollo del territorio elementos significativos en materia urbanística y arquitectónica.

Que el artículo 113 del PBOT fija los requisitos técnicos mínimos de toda propuesta de Proyecto Especial (solicitud formal, levantamientos topográficos y de fachadas, anteproyecto urbanístico con estudios de impacto, etc.), garantizando soporte técnico y ambiental en las decisiones.

Que el artículo 114 del PBOT establece parámetros objetivos para evaluar su viabilidad (compatibilidad morfológica y normativa, impacto en infraestructura, movilidad, paisaje, medio ambiente, capacidad de servicios públicos y beneficios comunitarios).

Que el artículo 115 del PBOT prevé mecanismos de divulgación pública y participación ciudadana, posteriormente desarrollados en el Decreto 089 de 2025.

Que el Decreto 089 de 2025 *“por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la evaluación y aprobación de los Proyectos Especiales de iniciativa pública en el Municipio de Cota – Cundinamarca”,* establece las instancias competentes, los requisitos documentales, los parámetros de evaluación y la obligación de participación ciudadana para la evaluación y aprobación de los proyectos especiales de iniciativa pública.

Que, conforme a los artículos 3, 5 y 6 del mismo Decreto, corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal evaluar técnicamente la propuesta, emitir concepto técnico y proyectar el acto administrativo; y al Alcalde el expedir el decreto que aprueba el Proyecto Especial.

Que mediante radicado No. CI-2025-005295 del 21 de noviembre de 2025, la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas presentó ante la Secretaría de Planeación Municipal la solicitud para la aprobación del Proyecto Especial

BORRADOR

denominado *“Parque Centenario*”, anexando el documento técnico de soporte, planos urbanísticos, memoria justificativa y demás documentos requeridos en el artículo 4 del Decreto Municipal 089 de 2025.

Que el *Proyecto Parque Polideportivo Centenario* se encuentra ubicado en la zona urbana del municipio de Cota Cundinamarca, específicamente diagonal al Parque Luis Carlos Galán Sarmiento por el costado occidental, ubicado entre carreras 6 y 6ª, con calles 10 y 11, y los predios sobre los que se desarrollara el proyecto se encuentran identificados con los siguientes datos :

- Folios de matrícula inmobiliaria: 50N-812695 y 50N-20427779
- Referencias catastrales: 25-214-01-00-00-00-0068-0001-0-00-00-0000 y 25-214-01-00-00-00-0068-0002-0-00-00-0000
- Direcciones oficiales: Carrera 6 No. 10-7/59/77 / Calle 11 No. 6-9 / Calle 11 6-19 / Carrera 6ª No. 10-42 / Calle 10 No.6-24.
- Área total: 5009.54 m²,

Que dentro del área total identificada para el desarrollo del *Proyecto Especial Polideportivo Parque Centenario* se encuentra una franja aproximada de doscientos cincuenta y un metros cuadrados (251.03 m²), si bien no registra titularidad formal a favor del Municipio de Cota, constituye un espacio de uso público plenamente consolidado, destinado desde hace varios años a la circulación peatonal, el acceso, la permanencia y la articulación funcional del Parque Centenario, lo que evidencia su carácter de área de uso y disfrute colectivo.

Que el artículo 674 del Código Civil establece que los bienes de uso público son aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio, independientemente de la propiedad o titularidad del dominio, y la Ley 9 de 1989, en su artículo 5, así como el artículo 139 de la Ley 1801 de 2016, amplían tal noción al incluir dentro del espacio público no solo inmuebles de dominio público, sino también aquellos elementos naturales y arquitectónicos de inmuebles privados destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas.

Que la exclusión de esta franja generaría discontinuidades físicas, afectaría la conectividad peatonal y la articulación funcional del parque, produciría fragmentación de los componentes del espacio público y limitaría la correcta ejecución del Proyecto Especial, razón por la cual su inclusión es técnica y urbanísticamente necesaria, a fin de garantizar la integridad del diseño, la funcionalidad del equipamiento y la coherencia del sistema de espacio público.

BORRADOR

Que atendiendo el principio de ordenamiento territorial de la prevalencia del interés general sobre el particular, el Municipio de Cota tiene como obligación proteger, ordenar y regular el espacio público, por lo que resulta procedente y jurídicamente viable incorporar dicha franja dentro del ámbito del Proyecto Especial *Parque Centenario*, sin que ello implique pronunciamiento sobre la titularidad del dominio ni consolidación de derechos particulares, en consonancia con lo establecido por la Ley 388 de 1997 respecto a los actos urbanísticos de carácter general. En este sentido el área sobre la que se desarrolla el proyecto denominado *"Parque Centenario"* es la siguiente:

- Área total: 5260,57 m²,

Que con este proyecto se busca la renovación y el mejoramiento del *Parque Centenario* en el municipio de Cota, teniendo como propósito transformar este espacio público para ofrecer un entorno más atractivo, funcional y seguro para la comunidad. La propuesta prevé una intervención integral que contemple áreas recreativas, espacios de esparcimiento y contemplación, así como zonas destinadas a la diversión y la interacción social, garantizando que el parque satisfaga las necesidades y expectativas de los habitantes y visitantes del municipio de Cota.

Que, conforme a la memoria de diseño, el proyecto constituye un equipamiento urbano estratégico para el Municipio de Cota, orientado a ampliar y mejorar la oferta deportiva, recreativa y comunitaria. Las intervenciones proyectadas incluyen la renovación de espacios exteriores, la adecuación de zonas deportivas, la incorporación de senderos accesibles, el mejoramiento paisajístico y la modernización del edificio existente para integrar un gimnasio y un área administrativa, asegurando condiciones de funcionalidad, accesibilidad universal y estricto cumplimiento normativo.

Que, en consecuencia, se hace necesario adoptar normas urbanísticas particulares mediante la figura de Proyecto Especial, conforme a lo dispuesto en los artículos 112 a 115 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT y en el Decreto 089 de 2025, a fin de establecer un marco regulatorio específico que permita la adecuada implantación del proyecto.

Que el artículo 199 del Acuerdo Municipal define los lineamientos urbanísticos aplicables a la Zona Cota Tradicional – Z2, referentes al tamaño mínimo de lote, índices de ocupación y construcción, densidad, cesiones urbanísticas, aislamientos y requisitos de implantación, los cuales han sido observados y tenidos en cuenta en la formulación del presente Proyecto Especial.

BORRADOR

Que la definición de los usos permitidos dentro del ámbito del Proyecto Especial constituye una medida técnica y jurídicamente procedente, toda vez que posibilita adaptar la regulación urbanística a las condiciones específicas del área intervenida, garantizando la compatibilidad entre las actividades proyectadas, la vocación recreativa y comunitaria del *Parque Centenario* y los objetivos de ordenamiento territorial vigentes.

Que, en consecuencia, las normas urbanísticas particulares adoptadas para el desarrollo del Proyecto Especial se consideran compatibles, complementarias y plenamente armonizadas con la regulación de la Zona Cota Tradicional – Z2, asegurando coherencia normativa, adecuada destinación del suelo y la materialización del interés público asociado a la renovación integral del Parque Centenario.

Que, desde la perspectiva social, el proyecto constituye una intervención de alto impacto comunitario, estimándose un beneficio directo para cerca del 65% de la población municipal y una capacidad de aforo de aproximadamente 1.100 personas, aportando un escenario apto para actividades deportivas, recreativas, culturales y educativas. El proyecto responde a las necesidades de la población y fortalece la integración social, la participación ciudadana, la cultura del deporte y la economía local.

Que, el proyecto se formula en coherencia con el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027, ”Cota Renace”, particularmente con la Meta 28, que es *"mantener y/o adecuar dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de espacio público del municipio”.* y la Meta 251, *Implementar (3) fábricas de Desarrollo de infraestructura que permita la realización de estudios y diseños para la construcción o terminación de obras de infraestructura en el municipio*”, articulándose igualmente con los principios del ordenamiento territorial vigente y constituyéndose en un instrumento de mejoramiento del espacio público, regeneración urbana e integración territorial.

Que, en materia de movilidad y accesibilidad, se constató que las obras propuestas cumplen las disposiciones de la Ley 1618 de 2013 y del Decreto 1538 de 2005, al incorporar rampas con pendientes menores al 8%, senderos accesibles, franjas podotáctiles, señalización inclusiva y pasos peatonales seguros. Se verificó igualmente que la intervención no modifica la red vial existente ni altera la geometría de las vías Carrera 6, Carrera 6A, Calle 11 y Calle 10, preservando su funcionalidad y continuidad operativa.

Que, el proyecto prevé 23 cupos de estacionamiento incluyendo 2 espacios para personas con movilidad reducida, 30 bici parqueaderos, senderos peatonales y

BORRADOR

conexión directa con la ciclorruta municipal, lo cual mejora la integración con la red de movilidad existente.

Que, respecto a la viabilidad de servicios públicos, la empresa EMSERCOTA S.A. E.S.P. emitió concepto favorable de viabilidad de acueducto y alcantarillado, condicionada al cumplimiento de las normas técnicas aplicables (RAS 2000, NTC 1500, Decreto 1077 de 2015), a la construcción de acometidas conforme a especificaciones y a la implementación de sistemas de ahorro y manejo eficiente del agua. Se confirmó la factibilidad de conexión a las redes principales sin requerir ampliaciones de la infraestructura pública.

Que, en virtud de lo anterior, se concluye que el proyecto *Parque Centenario* es técnica, ambiental, urbanística y jurídicamente viable; cumple con las disposiciones del POT, el Plan de Desarrollo Municipal, la normativa ambiental, de accesibilidad y de servicios públicos, y constituye una intervención de carácter estratégico para el mejoramiento del espacio público y el bienestar de la comunidad.

Que conforme al Acuerdo 12 de 2000, PBOT del municipio de Cota, el área objeto del Proyecto Especial se encuentra clasificada dentro de la Zona “Cota Tradicional” (Z2), cuya norma general presenta limitaciones para el desarrollo de un equipamiento de esta naturaleza, lo cual justifica la viabilidad de su trámite bajo esta modalidad.

Que, en cumplimiento de las funciones previstas en el Decreto 089 de 2025 y del procedimiento interno del proceso “Gestión para el Desarrollo Territorial – Proyectos Especiales”, la Secretaría de Planeación Municipal adelantó la evaluación técnica de la propuesta, consignada en el Concepto Técnico de Evaluación PE-2025-001, con radicado de salida CI-2025-005419 del 25 de noviembre de 2025, en el cual se indicó:

> “*El proyecto de Renovación Integral del Parque Centenario cumple con las condiciones técnicas y jurídicas necesarias para su viabilidad, en tanto se enmarca en los objetivos de mejoramiento del espacio público establecidos en la normativa urbanística municipal y en los lineamientos de ordenamiento territorial vigentes. Desde el punto de vista técnico, la propuesta presentada contempla una intervención integral que incluye la demolición de estructuras obsoletas, la construcción de nuevos equipamientos recreativos y deportivos, la modernización de los espacios existentes, y la creación de áreas deportivas, contemplativas, esparcimiento y circulación peatonal accesible. Estos componentes permiten optimizar la funcionalidad del parque, mejorar las condiciones de seguridad, ampliar la oferta recreativa y garantizar la integración del espacio con su entorno urbano inmediato.*

BORRADOR

El diseño arquitectónico y urbanístico del proyecto contempla criterios de accesibilidad universal, diseño de áreas recreativas y deportivas, seguridad, movilidad interna, iluminación, sostenibilidad y funcionalidad, De igual forma, la intervención se ajusta a los lineamientos ambientales aplicables, al no contemplar actividades generadoras de impactos significativos y al incorporar acciones de mitigación y manejo relacionadas con la conservación del arbolado, el control de residuos y el mantenimiento de las condiciones paisajísticas del área intervenida.

El proyecto encuentra soporte en las competencias conferidas a los municipios por la Ley 388 de 1997 para planificar, administrar y adecuar el espacio público, así como en las directrices del Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT, y el Plan de Desarrollo Municipal 2024 - 2027 Cota Renace, cuyas políticas de equipamientos y espacio público plantean la necesidad de mejorar y cualificar los escenarios destinados a la recreación y el bienestar ciudadano. Así mismo, la intervención proyectada se adecúa a la normatividad municipal vigente en materia de uso del suelo, índice de ocupación, y destinación del parque como equipamiento recreativo de uso colectivo.

Se recomienda, que aunque el proyecto no altera las condiciones actuales de la red vial, y mejora la circulación peatonal con los espacios planteados, se debe definir y proyectar un plan de contingencia para mitigar posibles aglomeraciones en las cuales las áreas de parqueo resulten insuficientes, en este sentido y con fundamento en la revisión técnica se concluye que la intervención propuesta para el Parque Centenario es ***viable****, en tanto contribuye al fortalecimiento de la red municipal de equipamientos recreativos y deportivos, promueve el bienestar y la actividad física de la población, mejora las condiciones de accesibilidad y seguridad del espacio público, y se ajusta plenamente al marco normativo aplicable. Su ejecución permitirá consolidar este espacio como un referente de calidad urbana, funcionalidad y disfrute para la comunidad del municipio de Cota".*

Que el referido concepto verificó, conforme a lo dispuesto en el Decreto 089 de 2025:

1. La compatibilidad volumétrica y normativa del proyecto con el entorno urbano.
2. El impacto en la red vial y de transporte, con medidas de mitigación adecuadas.
3. La accesibilidad inmediata a vías regionales y nacionales.

BORRADOR

4. La viabilidad ambiental, ecológica y paisajística de la intervención.
5. La capacidad de prestación de servicios públicos domiciliarios.
6. Los beneficios comunitarios derivados del proyecto, en términos de espacio público, equipamientos y empleo.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 089 de 2025 y del artículo 115 del PBOT, la Secretaría de Planeación Municipal efectuó la debida divulgación del trámite mediante su publicación en la página web institucional de la Alcaldía Municipal a partir del 21 de noviembre del presente año, garantizando la publicidad del procedimiento y el cumplimiento de los principios de transparencia y participación.

Que, a la fecha de expedición del presente acto, no se recibieron observaciones, comentarios ni solicitudes formales por parte de la ciudadanía o de terceros interesados, dentro del término otorgado para tal fin.

Que, cumplidos los requisitos legales, técnicos, ambientales y de participación ciudadana, procede la aprobación del Proyecto Especial denominado *"PARQUE CENTENARIO*", como instrumento urbanístico reglamentario de carácter general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

DECRETA:

Artículo 1. Adopción del Proyecto Especial. Adoptar el Proyecto Especial denominado *"PARQUE CENTENARIO"*, ubicado en el municipio de Cota – Cundinamarca, el cual se desarrollará sobre el siguiente predio o predios:

- Folios de matrícula inmobiliaria: No 50N-20427779 y 50N-812695
- Referencias catastrales: 25-214-01-00-00-00-0068-0001-0-00-00-0000 y 25-214-01-00-00-00-0068-0002-0-00-00-0000
- Direcciones oficiales: Carrera 6 No. 10-7/59/77 / Calle 11 No. 6-9 / Calle 11 6-19 / Carrera 6ª No. 10-42 / Calle 10 No.6-24.
- Área total: 5260,57 m², de acuerdo con la licencia de intervención y ocupación del espacio público expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

BORRADOR

DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA TOTAL (M²)
Carrera 6 No. 10-7/59/77 / Calle 11 No. 6-9 / Calle 11 6-19 / Carrera 6ª No. 10-42 / Calle 10 No.6-24.	25-214-01-00-00-00-0068-0001-0-00-00-0000 25-214-01-00-00-00-0068-0002-0-00-00-0000	50N-20427779 50N-812695	5260,57 m²

Parágrafo. El área y los linderos tomados de la licencia de intervención y ocupación del espacio público expedida por la Secretaria de Planeación Municipal corresponde con la identificada en el plano de delimitación contenido en el Plano N.º A02 "PLANO DE IMPLANTACIÓN GENERAL", que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 2. Cuadro de áreas, planos y soportes. Hacen parte integral del presente Decreto el plano N.º A02 "PLANO DE IMPLANTACIÓN GENERAL", en los cuales se consignan la localización general, delimitación del área de aplicación, cuadro de áreas generales indicativas, índices de ocupación y construcción, y accesos peatonales y vehiculares, volumetría aprobada, ubicación

y zonas de parqueadero.

El cuadro de áreas generales indicativas, contenido en la evaluación técnica, es el que se relaciona a continuación:

ACUERDO 12 DEL 2000 TÍTULO VI REGLAMENTO DE LOS USOS DE SUELO URBANO CAPÍTULO II ZONA COTA TRADICIONAL – Z2		
ÍTEM	**VALOR M2**	**OBSERVACIONES**
ÁREA LOTE	5260,57	
ÁREA DE REFORESTACIÓN OBLIGATORIA	642,57	No se reportan áreas de conservación o compensación ambiental
ÁREA TOTAL OCUPADA	1804,30	Confirmado por diseño
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	2738,63	Confirmado por diseño
ÁREA LIBRE	3456,27	Confirmado por diseño
INDICES		
ÍTEM	**VALOR**	**OBSERVACIONES**
Í. OCUPACIÓN **PERMITIDO**	0.45	Según Art. 199 para lotes de esquina
Í. OCUPACIÓN **PROPUESTO**	0,34	
Í. CONSTRUCCIÓN **PERMITIDO**	1.20	Según Art. 199 para lotes de esquina
Í. CONSTRUCCIÓN **PROPUESTO**	0,52	
PARQUEADEROS		
ÍTEM	**VALOR**	**OBSERVACIONES**
PARQUEADEROS PERMITIDOS	23	1 por cada 120 m² construidos (Art. 109) "otros usos"
PARQUEADEROS PROPUESTO	23	2 Parqueaderos PMR
PARQUEADEROS PROPUESTOS BICICLETAS	30	

Parágrafo 1. Las indicaciones contenidas en el plano N.° A02 "PLANO DE IMPLANTACIÓN GENERAL", en materia de vías, tránsito, transporte, paramentos, trazados viales, secciones transversales, retrocesos y accesos, son de carácter

obligatorio y constituyen las condiciones urbanísticas aprobadas para la mitigación de los impactos generados por el Proyecto Especial. El diseño arquitectónico definitivo y la determinación de las áreas finales deberán ser verificados por el Curador Urbano competente en el trámite de las licencias urbanísticas, teniendo en cuenta las áreas mínimas y lineamientos urbanísticos señalados en el presente Decreto.

Parágrafo 2. El cuadro de áreas generales previsto en el presente artículo tiene carácter indicativo, y podrá ser objeto de ajustes como consecuencia de posteriores aclaraciones de cabida y linderos y/o de incorporaciones topográficas adelantadas ante la autoridad catastral competente, así como de precisiones derivadas de los diseños definitivos en el trámite de las licencias urbanísticas respectivas. La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá al Curador Urbano, de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.1, 2.2.6.1.1.2 y 2.2.6.1.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 3. Ámbito de aplicación del Proyecto Especial. El presente Proyecto Especial establece las normas urbanísticas particulares y complementarias al Plan Básico de Ordenamiento Territorial –PBOT–, necesarias para viabilizar la intervención aprobada, de conformidad con el artículo 112 del PBOT y el Decreto Municipal 089 de 2025. Su ámbito de aplicación comprende:

1. La determinación de los usos principales, complementarios y prohibidos, aplicables exclusivamente al área delimitada del Proyecto Especial.
2. La fijación de los índices de ocupación y construcción, densidades, alturas máximas y retranqueos, como parámetros específicos de edificabilidad.
3. La definición de las cesiones obligatorias y áreas de articulación entre el espacio público y privado, en proporción a la magnitud y localización del proyecto.
4. El señalamiento de las obligaciones urbanísticas y cargas derivadas de la ejecución, incluyendo mitigaciones en materia de movilidad, tránsito, accesibilidad universal, espacio público, medio ambiente y servicios públicos.
5. La incorporación de medidas que aseguren la compatibilidad del proyecto con el entorno urbano y paisajístico, así como su articulación funcional con la infraestructura y equipamientos existentes.

Parágrafo. El Proyecto Especial no sustituye la normatividad general del PBOT, sino que la complementa con disposiciones particulares aplicables únicamente al área delimitada. El cumplimiento de estas disposiciones será responsabilidad de la

BORRADOR

entidad gestora del proyecto, quien deberá acreditarlo ante el Curador Urbano en el trámite de licencias urbanísticas.

Artículo 4. Régimen de Usos. En el ámbito de aplicación del presente Proyecto Especial se permiten los siguientes usos, definidos como normas urbanísticas particulares aplicables exclusivamente al área delimitada y que complementan la normatividad general del PBOT:

USO	TIPO	DESCRIPCIÓN
Recreacional y Deportivo (Condicionado)	Recreacional y Deportivo	Parque y Polideportivo para la práctica de múltiples disciplinas, con áreas recreativas, de esparcimiento y servicios complementarios.

Parágrafo 1. Las actividades y servicios complementarios permitidos serán aquellos que hagan parte integral del uso principal aprobado para el Proyecto Especial, estén directamente relacionados con este y resulten necesarios para su adecuado funcionamiento.

Artículo 5. Normas urbanísticas específicas para el proyecto Parque Centenario. Se establecen las siguientes normas urbanísticas particulares para el presente Proyecto Especial, que aplican exclusivamente al área delimitada y complementan el PBOT de Cota :

5.1. Índices del proyecto

- Índice de Ocupación (I.O.): 0.45
- Índice de Construcción (I.C.): 1.20

5.2. Alturas máximas definidas

- Edificio existente (Bloque 1): 3 pisos, 13.66 metros
- Polideportivo (Bloque 2): hasta 16 metros.
- concesión (Bloque 3): 3.75 metros
- Cuarto de Vigilancia (Bloque 4): 2.91 metros

5.3. Densidades habitacionales (cuando aplique)

- No aplica.

5.4. Cesiones urbanísticas obligatorias

BORRADOR

- No aplica

5.5. Condiciones de integración

- Integración volumétrica: El diseño deberá armonizar con el entorno y generar conexiones con el espacio público existente.
- Conectividad: Garantizar la conexión con vías, andenes y ciclo–infraestructura.
- Compatibilidad paisajística: Las fachadas deberán utilizar materiales y colores adecuados al contexto del centro tradicional.

5.6. Normas complementarias

- **Aislamientos:** El edificio existente (Bloque 1) mantiene su condición actual sin aislamiento sobre la vía. El polideportivo (Bloque 2) deberá respetar los perfiles viales definidos en el PBOT, garantizando un andén ampliado para mejorar la circulación.
- **Estacionamientos:** 23 unidades para vehículos, 2 para PMR, localizadas en el costado noroccidental del predio.
- **Arborización:** Se deberá mantener la vegetación existente y crear nuevos espacios verdes, cumpliendo con la normativa ambiental vigente.

Artículo 6. Remisión a otras normas. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial –PBOT– de Cota (Acuerdo 012 de 2000), el Decreto Municipal 089 de 2025 y las demás normas urbanísticas y ambientales aplicables que los complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 7. Modificación del Proyecto Especial. Las modificaciones al presente Proyecto Especial que pretendan alterar área y linderos, sus normas urbanísticas específicas, aumentar aprovechamientos urbanísticos o variar los usos del suelo aprobados deberán tramitarse mediante un nuevo acto administrativo de modificación del Proyecto Especial, conforme al procedimiento establecido en el Decreto Municipal 089 de 2025 y en concordancia con el PBOT.

Artículo 8. Licencias urbanísticas. La expedición de licencias urbanísticas se someterá al cumplimiento de las normas urbanísticas específicas de este Decreto y solo podrá tramitarse ante la Curaduría Urbana de Cota con fundamento en el mismo.

Artículo 9. Participación y divulgación. La Secretaría de Planeación Municipal publicará este Decreto, el concepto técnico y demás documentos de soporte en la

BORRADOR

página web institucional y en medios oficiales, Una vez expedido el acto administrativo que lo apruebe, mediante estrategias de divulgación que aseguren el acceso público a los contenidos definitivos del proyecto. Asegurando transparencia y acceso ciudadano a la información, en cumplimiento del art. 8 del Decreto 089 de 2025.

Artículo 10. Obligaciones urbanísticas. El gestor del Proyecto Especial deberá ejecutar las obras de urbanismo, medidas de mitigación ambiental, de movilidad y de espacio público establecidas en este Decreto y en el concepto técnico aprobado.

Artículo 11. Control urbano. Mediante el Acuerdo Municipal No. 05 del 11 de abril de 2025, el Concejo Municipal de Cota creó la Inspección Tercera de Policía, la cual tiene competencia específica para conocer y resolver controversias de orden urbanístico, en cumplimiento de las atribuciones asignadas en los artículos 198 y 206 de la Ley 1801 de 2016, conocerá de los comportamientos contrarios a la integridad urbanística en desarrollo de las obras reguladas en el art. 135 de la citada ley, atendiendo las disposiciones de las licencias expedidas por el Curador Urbano y las obligaciones adquiridas en virtud del presente Decreto.

Artículo 12. Notificaciones, comunicaciones y publicación. El contenido del presente Decreto se notificará a la Secretaría de Infraestructura y se comunicará a la Inspección de Policía del Municipio de Cota para lo de su competencia. Asimismo, el presente Decreto será publicado en la página web oficial del Municipio de Cota y en los demás medios institucionales de divulgación.

Artículo 13. Vigencia y recursos. El presente acto administrativo estará vigente hasta el día 31 diciembre del año 2027, Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Despacho del Alcalde Municipal de Cota, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, conforme a lo previsto en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su ejecutoria y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Cota, Cundinamarca, a los ___ días del mes de ___ de 2025.

[Nombre del Alcalde]
Alcalde Municipal de Cota

BORRADOR