

# Observaciones y recomendaciones al POT de Zipaquirá – Versión CAR

**Ana María Henao González**

Dirección de Gestión Pública y Ciudadana

# Lo positivo del POT de Zipaquirá



## Desarrollo económico y competitividad

- Política de competitividad y desarrollo económico y social
- El modelo de ocupación incluye una estructura denominada “estructura de producción y desarrollo económico”.
- Propone la consolidación y fortalecimiento del turismo doméstico y de naturaleza.
- Proyectos para el desarrollo del turismo tales como: el mirador turístico, teleférico, agro y eco turismo, entre otros.
- Consolida y promueve la vocación agropecuaria y agroindustrial para la seguridad alimentaria.
- Promueve el uso industrial y minero (suelo rural).
- Propone la mezcla de usos y promueve la vocación productiva de los diferentes sectores de la ciudad.
- Se tienen en cuenta estudios como el MOET.

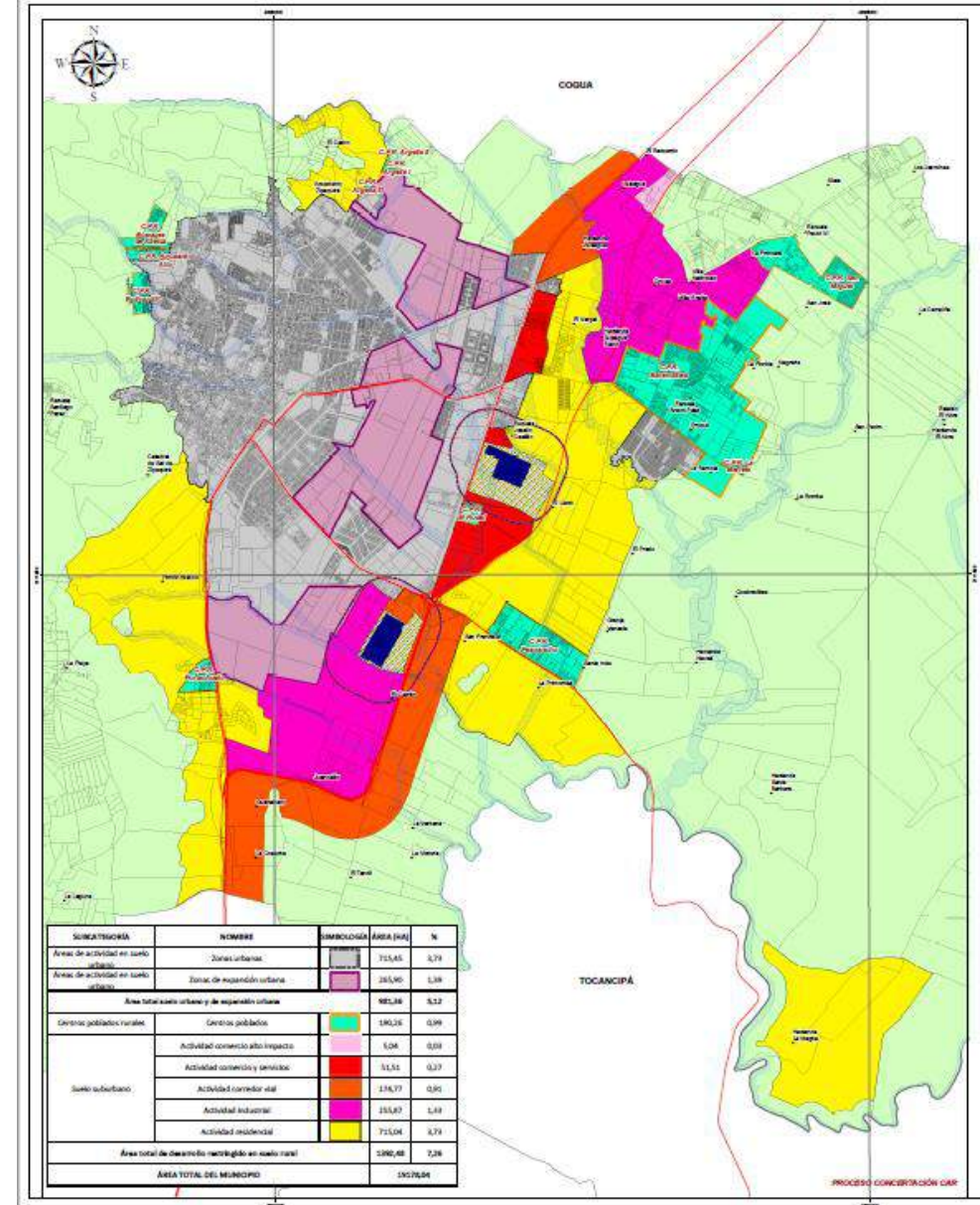
## Soportes urbanos

- Propone aumentar el espacio público, los equipamientos e infraestructura vial, estructuras de soporte para el municipio.
- Incluye una política de movilidad eficiente y sostenible.
- Plantea un sistema de ciclorrutas municipales como una alternativa para mitigar la huella de carbono y el cambio climático.
- Propone proyectos como: el metro ligero, red de transporte público, trolebús, ampliación de la red de ciclorrutas, terminal intermodal, entre otros.
- Articula el sistema de movilidad con el sistema de espacio público.

# Modelo de ciudad



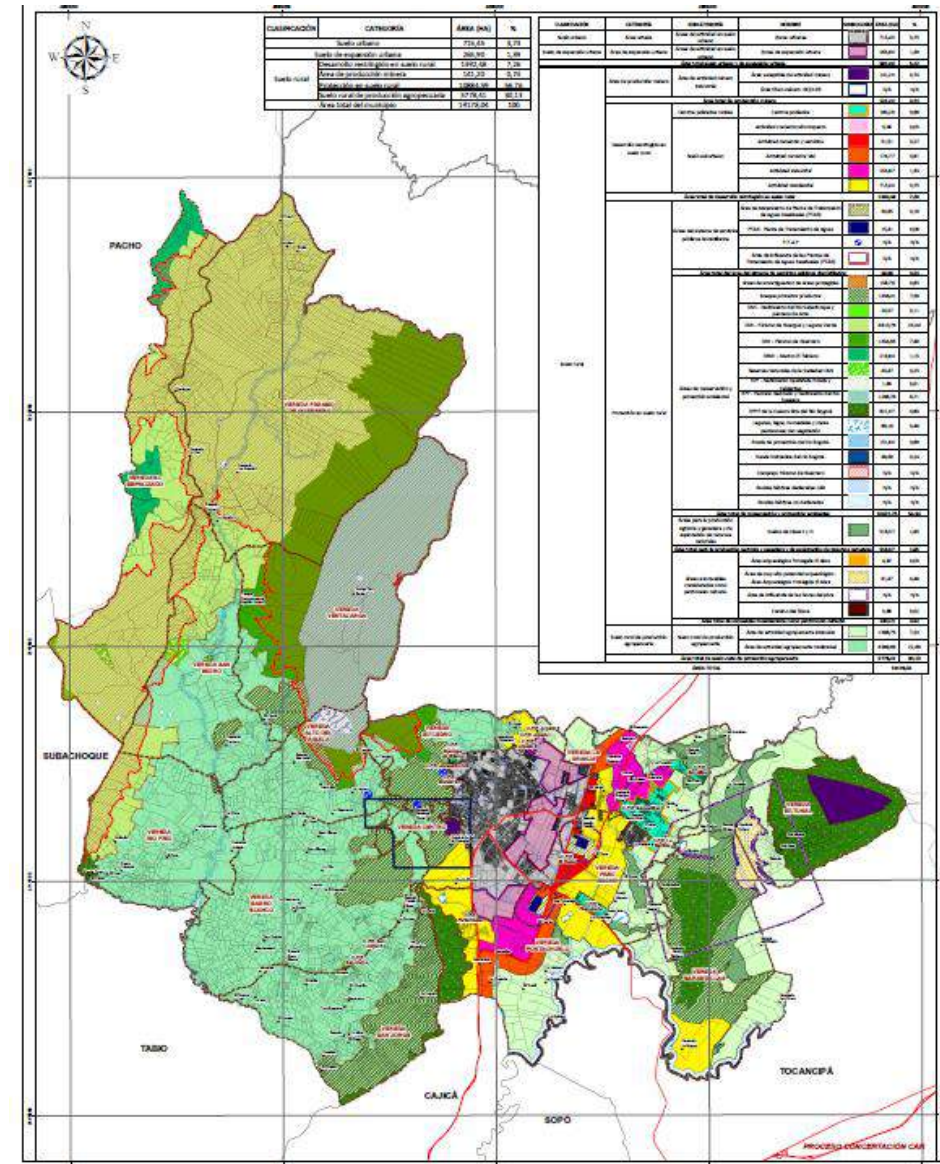
- El Modelo de ciudad plantea 4 estructuras:
  1. Áreas de conservación y protección Ambiental - Estructura Ecológica Principal
  2. Estructura funcional y de servicios públicos domiciliarios y sociales
  3. **Estructura de producción y desarrollo económico**
  4. Estructura de asentamientos humanos
- El suelo de expansión urbana se mantiene el del Acuerdo 12 de 2013. A la fecha tiene 56,66% desarrollado y 43,34% por desarrollar.
- El área de expansión cuenta con 265,90 Ha, de las cuales 122,00 Ha hacen parte del Plan Parcial Algarra, 71,94 Ha hacen parte del Plan Parcial San Rafael, 71,95 Ha en el área de formulación del Plan Parcial La Fragueta y 14,84 Ha. hacen parte de suelos de protección.



# Escala Regional



- El POT plantea una política de competitividad y desarrollo económico y social, y como estrategia permitir la articulación de planes, programas o proyectos que beneficien el bienestar económico y social de los habitantes de la región.
- También plantea iniciativas de escala regional:
  - La utilización de las vías férreas, pero no es claro como se articula con la escala regional.
  - Estación del Ferrocarril lo incluyen en el espacio público y no es claro como se va a realizar la intervención y la escala de la misma.
  - La prestación de servicios públicos domiciliarios hacia los municipios vecinos
  - Algunos equipamientos como la cárcel, el frigorífico, universidades, salud, etc.
  - **Recomienda incluir el agroparque ecológico planteado en el PECCZ al 2051.**



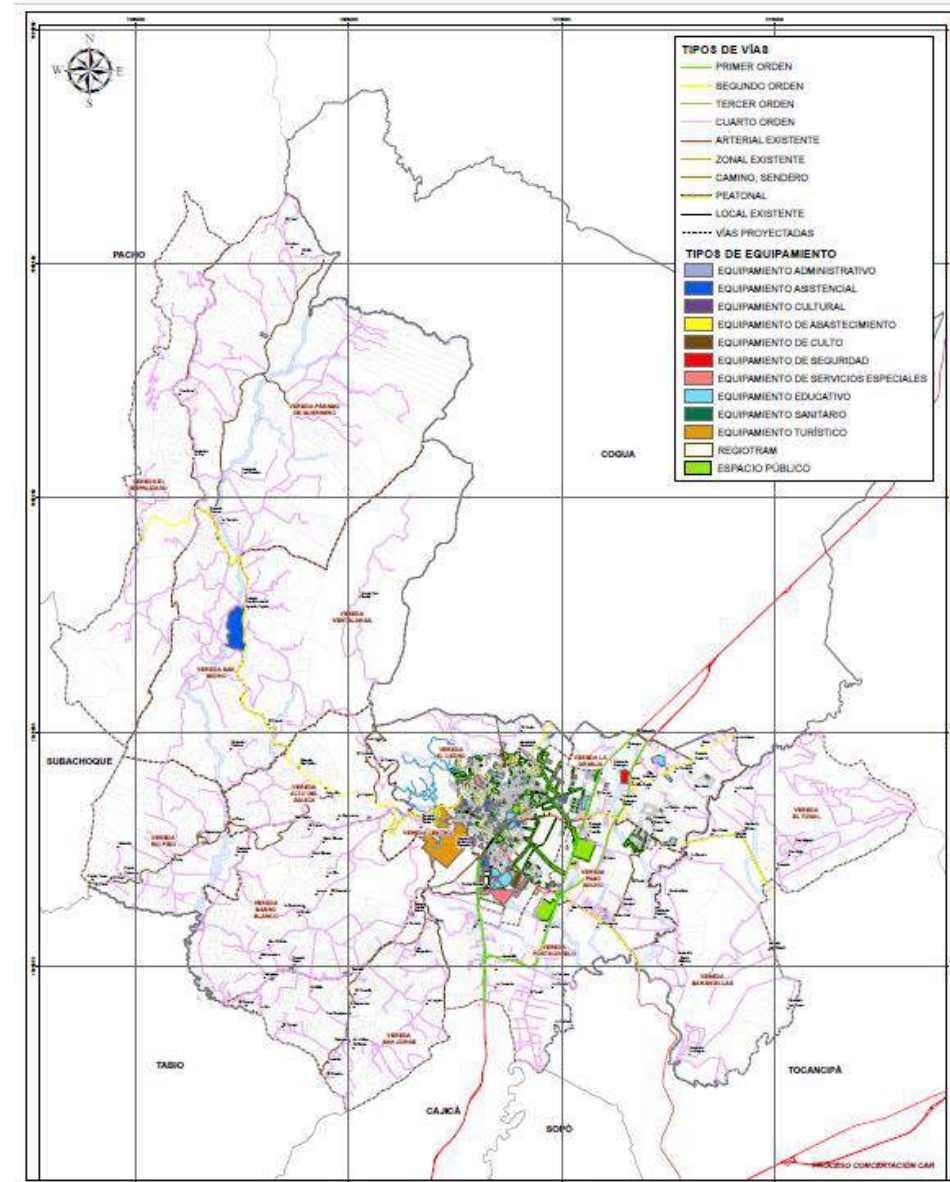
# Estructura de producción y desarrollo económico



El POT define la estructura de producción y desarrollo económico como la “Conformada también por elementos naturales que son utilizados por el hombre para el desarrollo de actividades económicas, cual es el caso de las áreas agropecuarias de alta capacidad agrológica o las ocupadas por actividades industriales, agroindustriales, de corredor vial suburbano, turísticas y de prestación de servicios”.

## Se recomienda:

- Proteger, fortalecer y consolidar las actividades económicas existentes localizadas en el municipio con el fin de evitar pérdidas de empleo.
- Incluir y generar estrategias que contribuyan a la protección de la industria artesanal y liviana en el componente urbano.
- Articular el POT con el plan estratégico de turismo e incluir las políticas y disposiciones inherentes a la conservación, preservación y restauración de los bienes públicos declarados atractivos turísticos.





# Estrategia normativa - componente urbano



- **Tratamientos:** Consolidación, mejoramiento Integral, conservación y desarrollo. No incluye la renovación urbana, pero se plantean operaciones especiales que hacen referencia a este tratamiento, además una norma de transición de planes parciales de renovación.
- **Zonas morfológicas homogéneas:** 13, sin embargo describe la situación actual y los retos para el POT. Se recomienda incluirla en el DTS y no en el articulado.
- **Normas urbanísticas:** 14 sectores normativos, sin embargo sólo el POT desarrolla 12.
- **Usos del suelo:** residenciales (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y conjuntos o agrupados); comercio y servicios en 5 grupos dependiendo de la escala (barrial, zonal, urbana, especializados y de gran escala o regional), requerimientos e impactos; dotacionales en 3 grupos dependiendo de la escala (barrial, urbana y regional) y recreativo (recreación activa y pasiva), sin embargo, no menciona usos como la industria, servicios de logística.
- **Áreas de actividad:** 13 cuadros. Residencial (general, especial), comercio y servicios, dotacional.

## 2. Morfológica del PEMP y Zona de Influencia PEMP

Uso	Ha	%	I.O.	Ha	%	Estado viv.	N. predios	%
COMERCIAL	14,57	27,91%	0 - 0,26	15,7	30,03%	bueno	822	85,2%
DOTACIONA L	11,29	21,63%	0,27 - 0,63	12,7	24,34%	malo	20	2,1%
ESPACIO PUBLICO	1,32	2,54%	0,64 - 0,88	10,8	20,72%	regular	123	12,7%
INDUSTRIAL	0,68	1,31%	> 0,89	13,0	24,91%		965	100,0%
LOTE	1,82	3,48%		52,2	100,00%			
LOTE EC	0,20	0,39%	Promedio	0,57				
MIXTO	8,19	15,69%						
RESIDENCIA L	12,34	23,65%						
SERVICIOS	1,78	3,41%						
Total, general	52,20	100,00%						
Área bruta:	70,87		Altura predom. Pisos	2	42,91%	densidad residencial	28	viv/ha
en conflicto (industrial vs residencial)	0,68	1,31%	Altura max.	3	13,52%	densidad habitacional	155	hab/ha

# Estrategia normativa - componente urbano



TRATAMIENTO	CONSOLIDACION - LA ESPERANZA				FICHA 005	
BARRIOS	LA ESPERANZA - SAN CARLOS - EL REPOSO - SANTA MONICA - SANTA RITA - EL RODEO					
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL - INSTITUCIONAL - COMERCIO					
NORMAS URBANISTICAS GENERALES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA BIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA AGRUPACION	INSTITUCIONAL	COMERCIO
ÁREA MÍNIMA DE LOTE - (M <sup>2</sup> )	50 - 60	61 - 70	> 180	N/A	> 200	> 120
FRENTE MÍNIMO DE LOTE - (M <sup>L</sup> )	6,0	6,0	7,0	N/A	10,0	8,0
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	0,7	0,7	N/A	0,6	0,6
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2,3	2,3	3,9	N/A	1,9	1,9
RETROCESO ANTEJARDÍN - (M <sup>L</sup> )	2,0	2,0	3,5	N/A	2,0	2,0
AISLAMIENTO LATERAL - (M <sup>L</sup> )	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
AISLAMIENTO POSTERIOR - (M <sup>L</sup> )	2,0	2,0	2,5	N/A	2,0	2,0
VOLADIZO - (M <sup>L</sup> )	0,6	0,6	0,6	N/A	0,6	0,6
NÚMERO DE PISOS	3	3	3	N/A	3	3
ALTILLO	NO	NO	NO	N/A	NO	NO
ÁREA MÍNIMA DE PATIO ESQUINERO - (M <sup>2</sup> )	6,0	6,0	15,0	N/A	15,0	12,0
LADO MÍNIMO DE PATIO ESQUINERO - (M <sup>L</sup> )	2,0	2,0	2,5	N/A	3,0	3,0
ALTURA MÁXIMA LIBRE ENTRE PISOS - (M <sup>L</sup> )	2,5	2,5	2,5	N/A	4,0	3,5
ALTURA MÁXIMA A CUMBRERA - (M <sup>L</sup> )	10,0	10,0	15,0	N/A	15,0	13,0
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1/ CONSTRUCCION	1/ CONSTRUCCION	1 / VIVIENDA	N/A	1/200 M <sup>2</sup>	N/A
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	N/A	N/A	N/A	N/A	1/40 M <sup>2</sup>	1/30 M <sup>2</sup>

- No es claro como se aplican los diferentes grupos de comercio y servicio y de los dotacionales, las fichas solo indican comercio o uso dotacional y no el grupo.
- Algunas fichas cuentan con observaciones, pero estas no hacen referencia a la mitigación de impactos entre usos ni tampoco como se aplica de manera específica. Ejemplo: Aislamiento posterior.

#### Observaciones:

1. Retroceso de antejardín se establece como mínimo el establecido en la tabla anterior por el ancho del lote y aplicara para los sectores o lados de manzana que urbanísticamente cuente con estos espacios.
2. El aislamiento posterior corresponde como mínimo a los metros lineales establecidos en la tabla anterior por el ancho del lote, en todos los pisos.
3. Vivienda multifamiliar en **cuatro (04) pisos** para los predios con un área superior a 200,00 metros cuadrados aplica sobre los ejes viales principales tales como: La calle 8, carrera 22. Carrera 16. Que hacen parte de esta zona de consolidación.
5. Área mínima de subdivisión
6. Para los lotes con áreas menores a la mínima establecida en la tabla anterior y protocolizados antes de entrar en vigencia el presente acuerdo, les aplicara la normativa para vivienda unifamiliar
7. Para el desarrollo de áreas comerciales se deben garantizar una zona de cargue y descargue proporcional al área a desarrollar



# Estrategia normativa - componente urbano



## Área de Actividad:

- **Áreas de actividad:** 13 cuadros. Residencial (general, especial), comercio y servicios, dotacional.
- Se menciona el uso condicionado, pero no indica la condición para localizar ese uso en el área de actividad.

Suelo urbano		I
Áreas de actividad		
Residencial		
USOS		
Uso principal	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Conjuntos o Agrupada	
Usos Compatibles	Dotacional baja escala, Comercio y Servicios Grupo baja escala, Recreacional Pasivo	
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II y Comercio y Servicios media escala (no incluye: billares, canchas de futbol o mini-fútbol sintética y grama, juegos localizados de suerte y azar, bingos, máquinas tragamonedas, casinos, club sociales y deportivas, centros comerciales, salas de cine y almacenes por departamentos, taller reparación de motos, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, almacenes de carros, autopartes, conversión de vehículos a gas natural, lavaderos de carros, cambiaderos de aceite, acopio de reciclaje)	
Usos Prohibidos	Los demás no permitidos expresamente como principales, compatibles o condicionados	

Suelo urbano		IV
Áreas de actividad		
Comercio Grupo IV o Gran Escala Especial		
USOS		
Uso principal	Comercio y Servicios Gran Escala Especial	
Usos Compatibles	Comercio y Servicios Baja Escala, Comercio y Servicios Media Escala, Comercio y Servicios Gran Escala (No se permitirá el funcionamiento de casas de lenocinio o establecimientos comerciales que presten la misma función)	
Usos Condicionados	Talleres sin ocupación del espacio público (La actividad debe ser desarrollada al interior del establecimiento)	
Usos Prohibidos	Los demás no permitidos expresamente como principales, compatibles o condicionados	

Suelo urbano		S5
Áreas de actividad		
COMERCIO Y SERVICIOS GRAN ESCALA ESPECIAL		
USOS		
Uso principal	Comercio y servicios gran escala	
Usos Compatibles	Residencial, Dotacional baja escala y 2; comercio y servicios baja escala y 2	
Usos Condicionados	Dotacional gran escala	
Usos Prohibidos	Los demás no permitidos expresamente como principales, compatibles o condicionados	

## Estrategia normativa - componente urbano



**Pertenecen al comercio y servicios grupo IV, las siguientes actividades.** Se permite el funcionamiento de bares en el primer piso de predios clasificados con nivel de intervención 1, 2T y 2C, así como en la totalidad de los predios clasificados con nivel de intervención 3R y 3V siempre y cuando se localicen dentro del sector normativo S5 – comercio y servicios gran escala especial del PEMP (Plan especial de manejo y protección del centro histórico del Municipio de Zipaquirá declarado mediante la resolución 3629 del 2015).

**Parágrafo 1:** En un plazo máximo de un año, contado a partir de la sanción del presente Acuerdo Municipal, se deberá dar el traslado de los establecimientos que no cumplan con el uso del suelo en el área de actividad respectiva. El traslado se dará al área en donde su actividad sea permitida.

- Se recomienda dar claridad a cómo se identifica el nivel de intervención de los predios donde se puede localizar este tipo de uso, ya que no es claro.

- Se recomienda incorporar los incentivos normativos y compensaciones para dichos traslados, además establecer estrategias para su integración en las nuevas localizaciones, lo anterior el marco de la reactivación económica con el fin de no generar pérdidas de tejidos productivos y empleos en el municipio.

# Estrategia normativa - componente rural



- **Usos del suelo:** Agropecuarios (agricultura-tradicional, semi-intensiva, intensiva, intensiva bajo invernadero -, pecuario – extensivo, confinado intensivo, confinado de baja intensidad -), residencial (propietario, campestre, unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar), comercio y servicios (grupos 3 y de alto impacto grupo 4), recreacionales (recreación pasiva , activa y ecoturismo), dotacional (grupos 3 de acuerdo a la escala local, urbana y metropolitana – servicios culturales, educativos, asistenciales, culto, administrativos y seguridad) y minero.
- **Condiciones para el desarrollo:** La extensión mínima de un parque, agrupación o conjunto industrial en suelo rural suburbano es de 6 ha. El índice de ocupación máxima puede llegar a 0.5. Además, señala las reglas para la subdivisión en el suelo rural suburbano para el área de actividad industrial, comercio y servicios y residencial y establece que **“las áreas de cesión obligatoria o cesión tipo A con destino a equipamiento comunal público, aplicables a proyectos localizados en suelo rural, podrán ser compensadas en dinero, o podrán ser canjeadas por otros inmuebles”**. Sin embargo, no señala el procedimiento ni mecanismos que se van a usar para ello, tampoco indica los tiempos y responsables.

- Actividad Industrial

SUELO RURAL			
SUELO SUBURBANO Actividad Industrial			
<i>Principal</i>	<i>Complementario</i>	<i>Condicionado</i>	<i>Prohibido</i>
Industria grupo I, II y III Agroindustria.	Comercio y servicios grupo II y III Infraestructura de servicios públicos Puntos Limpios y estaciones de aprovechamiento.	Dotacional grupo 2 y 3	Vivienda, parcelaciones rurales de vivienda campestre, centros de vacaciones y los demás no contemplados

- En el grupo III de comercio y servicios se incluye bodegas de almacenamiento y centros de logística.
- No se define ni incluye el uso industrial en este capítulo, sin embargo, en las fichas si se contemplan.
- Se recomienda definir el usos industrial y aclarar las actividades contemplan los 3 grupos.

# Estrategia normativa - componente rural

- **Áreas de actividad:** 33 tablas. Asignación de usos del suelo para áreas del sistema de Servicios Públicos Domiciliarios 4 tablas, para áreas de conservación y protección ambiental 13 tablas, para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales 1 tabla, para las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural 3 tablas, para las áreas de amenaza y riesgo 1 tabla, para suelos de producción agropecuaria 2 tablas, para áreas de actividad Minero Industrial 2 tablas, para suelos de desarrollo restringido – centros poblados 1 tabla, suelo suburbano – comercio de alto impacto, comercio y servicios, corredor vial, industrial, residencial – 5 tablas y de equipamientos y espacio público.
- En la ficha el uso condicionado no indica las condiciones a cumplir para localizarse en dicho suelo, se recomienda incluirlas para dar claridad a la norma urbanística.

## a. Suelos de Clase agrologica I, II y III.



SUELO RURAL Y SUELO DE PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCION (CLASE AGROLOGICA 2 Y 3)		
ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE LOS RECURSOS NATURALES (Incluye Suelos Rurales no suburbanos (sin categorías de protección) y los suelos con clase agrologica 2 y 3)		
USOS		
<i>Principal</i>	<i>Complementario/Condicionado</i>	<i>Prohibido</i>
Agropecuaria tradicional y mecanizada Protector productor al menos un 20% del predio.	Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas, cuniculas y silvicultura. Servicios ecoturísticos, agroturísticos y ecoturísticos. Cultivo de flores y de invernadero, granjas porcinas (En cumplimiento de las Determinantes Sanitarias establecidas por el ICA y determinantes ambientales establecidas por la CAR y la Administración Municipal), recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicio, agroindustria, parcelación rural por UAF	Todos los que no estén dentro de los mencionados en uso principal, complementario/condicionado. Parcelación por debajo de la UAF (2 hectáreas)

### • Actividad Residencial

SUELO RURAL			
SUELO SUBURBANO Actividad Residencial			
<i>Principal</i>	<i>Complementario</i>	<i>Condicionado</i>	<i>Prohibido</i>
Vivienda unifamiliar, bifamiliar y en agrupación, agropecuario semi-intensivo y forestal	Dotacional grupo 1, Recreacional	Comercio y servicios grupo 1, dotacional grupo 2 y 3	Los demás

### • Actividad comercio y servicios

SUELO RURAL			
SUELO SUBURBANO Actividad comercio y servicios			
<i>Principal</i>	<i>Complementario</i>	<i>Condicionado</i>	<i>Prohibido</i>
Comercio y de Servicios Grupo 2 y 3	Vivienda del propietario, recreacional (activo y pasivo).	Dotacional grupo 2 y 3	Los demás

# Estrategia normativa - componente rural



SUELO RURAL			FICHA R-13	
DESARROLLO RESTRINGIDO				
CENTRO POBLADO PORTACHUELO				
NORMAS URBANISTICAS GENERALES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA BIFAMILIAR	DOTACION AL	COMERCIO
ÁREA MÍNIMA DE LOTE - (M <sup>2</sup> )	60 - 80	81 - 200	> 200	> 100
FRENTE MÍNIMO DE LOTE - (M <sup>L</sup> )	6,0	7,0	10,0	8,0
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	0,7	0,6	0,6
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	RESULTANTE	RESULTANTE	RESULTANTE	RESULTANTE
RETROCESO ANTEJARDÍN - (M <sup>L</sup> )	2,0	2,0	2,0	2,0
AISLAMIENTO LATERAL - (M <sup>L</sup> )	N/A	N/A	N/A	N/A
AISLAMIENTO POSTERIOR - (M <sup>L</sup> )	2,0	2,0	2,0	2,0
VOLADIZO - (M <sup>L</sup> )	0,6	0,6	0,6	0,6
NÚMERO DE PISOS	2	3	3	3
ALTILLO	SI	NO	NO	NO
ÁREA MÍNIMA DE PATIO ESQUINERO- (M <sup>2</sup> )	5,0	6,0	15,0	12,0
LADO MINIMO DE PATIO ESQUINERO- (M <sup>L</sup> )	2,0	2,0	3,0	3,0
ALTURA MÁXIMA LIBRE ENTRE PISOS-(M <sup>L</sup> )	2,5	2,5	4,0	3,5
ALTURA MÁXIMA A CUMBRERA - (M <sup>L</sup> )	10,0	10,0	15,0	13,0
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 / CONSTRUCCION	1 / CONSTRUCCION	1/200 M <sup>2</sup>	N/A
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	N/A	N/A	1/40 M <sup>2</sup>	1/30 M <sup>2</sup>
PARQUEADEROS para personas con movilidad reducida 1/10				

- No es claro como se aplican los diferentes grupos de comercio y servicios y dotacionales si las fichas solo indican el uso y no el grupo.

# Estrategia normativa

- **Instrumentos de planeación:** Programa de Ejecución, lineamientos para el desarrollo y planes parciales.
- **Instrumentos de Gestión:** planes parciales, UAU, reajuste de suelos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, enajenación voluntaria, enajenación forzosa, expropiación por vía administrativa, Expropiación por vía judicial, declaratoria de desarrollo y/o construcción prioritaria, derecho de preferencia.
- **Instrumentos de captura de valor del suelo:** Participación en plusvalía, contribución de valorización, bonos de reforma, compensaciones, unidades de actuación urbanística.
- **Se recomienda incorporar en los instrumentos de planeación instrumentos que complementan el POT. Ejemplo: planes maestros servicios públicos y de movilidad sostenible.**
- Además, ajustar las definiciones a lo establecido en la Ley.

Instrumentos que garantizan la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios	Instrumentos para intervenir la estructura predial y promover la asociatividad de propietarios	Instrumentos que facilitan la adquisición de inmuebles y/o predios	Instrumentos para dinamizar el desarrollo urbano de sectores inactivos estratégicos
<b>Plan parcial</b>	<b>Reajuste de suelo</b>	<b>Enajenación voluntaria</b>	<b>Declaratoria de desarrollo y/o construcción prioritaria</b>
<i>El plan parcial debe preverse obligatoriamente para la transformación del suelo rústico a urbano en las zonas de expansión urbana. Es conveniente utilizar dicho instrumento para la transformación de</i>	<i>El reajuste de suelo permite rediseñar/ajustar la estructura predial existente en aras de cumplir con las necesidades de la nueva forma urbana, los usos y las cesiones que la misma actuación urbanística impone</i>	<i>La enajenación voluntaria consiste en la venta voluntaria que el propietario del predio realiza al Estado en el caso de un desarrollo urbano necesario para la ciudad</i>	
<b>sectores urbanos consolidados. Los planes parciales garantizan la aplicación de un reparto equitativo de cargas y beneficios</b>			
<b>Unidades de actuación urbanística</b>	<b>Integración inmobiliaria</b>	<b>Enajenación forzosa</b>	<b>Derecho de preferencia</b>
<i>La unidad de actuación urbanística permite alcanzar lo que plantea el plan parcial y sirve para lograr una gestión predial eficiente y eficaz mediante los instrumentos para reestructurar, adquirir y dinamizar la dinámica predial</i>	<i>La integración inmobiliaria permite englobar distintos inmuebles para que puedan ser rehabilitados al desarrollo / construcción de acuerdo a las nuevas normas urbanas</i>	<i>La enajenación forzosa consiste en una imposición de venta por parte del Estado de un predio privado que incumple con la función social de la propiedad; debe ser motivada mediante resolución</i>	<i>Este instrumento se traduce en el derecho de los bancos inmobiliarios a tener la preferencia en la enajenación de los inmuebles que están identificados para motivos de utilidad pública en zonas estratégicas del territorio (la utilidad debe acompañarse de una declaratoria). Los propietarios de dichos predios estarán invitados a participar y beneficiarse del desarrollo urbano correspondiente evitando enajenaciones forzosas y expropiaciones</i>



# Contenido programático



- No se definen la línea base y los indicadores de resultados que se requieren para realizar el seguimiento y evaluación del POT para poder posteriormente adelantar los procesos de seguimiento, evaluación y rendición de cuentas definidos en el Decreto 1232 de 2020.
- En los programas y proyectos no se define el monto de recursos requeridos, es importante estimar los montos de las inversiones para la implementación de los programas y proyectos, para estimar la viabilidad financiera durante la vigencia del plan, así como para identificar las fuentes de financiación del municipio, las fuentes de cofinanciación y definir los instrumentos de gestión y financiación que se pueden implementar para su asegurar su ejecución.
- **Se recomienda incluir los proyectos e iniciativas que concretan los objetivos y estrategias que se plantean a lo largo del proyecto de Acuerdo, relacionados con los componentes económicos, movilidad y de integración o servicios de escala regional.**
- **Se recomienda incluir proyectos regionales priorizados en el marco del Plan Estratégico Chía, Cajicá y Zipaquirá, formulado en alianza con la Cámara de Comercio de Bogotá, ProBogotá y el BID: el agroparque ecológico, la red de ciclorrutas y los parques metropolitanos del río Bogotá.**

**Tabla 9: Proyecto 9- Articulación del sistema de movilidad regional y actualización del Plan de Movilidad**

<b>PROYECTO</b>	Articulación del sistema de movilidad regional y actualización del Plan de Movilidad	
<b>OBJETIVO</b>	Potencializar la conectividad de Zipaquirá en el ámbito regional, aprovechando la cercanía con los municipios de la Sabana y las relaciones funcionales, así como permitir el desarrollo económicos y sociales en términos de movilidad.	
<b>DESCRIPCIÓN</b>		
Según los estudios que se elaboran para la Visión de Ordenamiento Departamental de Cundinamarca, así como el del Plan Vial departamental, Zipaquirá es privilegiada debido a su posición geoespacial. La consolidación de nuevas actividades económicas (Zona Norte) requerirán de mejoras en la interconexión terrestre con la región de la Sabana Centro. Esto traerá beneficios económicos y sociales, ya que permitirá volver a Zipaquirá más atractiva para el desarrollo de actividades que generen valor económico, de la misma manera permitirá la movilidad hacia los polos de atracción que prestan servicios de educación y salud, así como a las áreas urbanas de Barandillas. Dentro del marco del ordenamiento del territorio, articular el sistema de movilidad del municipio con la región, traerá no solo beneficios tributarios y mejorará la calidad de vida de las personas. Del mismo modo es imperativo que el municipio actualice su plan de movilidad a la luz de los parámetros establecidos en el POT municipal y las disposiciones establecidas por la Ley 1083 de 2006, Decreto 798 de 2010 y demás reglamentaciones relacionadas vigentes.		
<b>ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN</b>		
URBANO	EXPANSIÓN	RURAL
X	X	X
<b>ENTIDADES RESPONSABLES DE LA FINANCIACIÓN Y EJECUCIÓN</b>		<b>ENTIDADES RESPONSABLES DEL SEGUIMIENTO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alcaldía de Zipaquirá</li> <li>• Sector productivo industrial y logística</li> <li>• Entidades del Estado a nivel regional y nacional</li> <li>• Propietarios de predios</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alcaldía Municipal – Secretaría de Planeación e Infraestructura</li> <li>• Consejo Territorial de Planeación</li> <li>• Entidades a nivel regional y nacional</li> <li>• Concejo Municipal de Zipaquirá</li> </ul>
<b>INSTRUMENTO DE GESTIÓN</b>		
Sistema de movilidad contemplado en el POT, este proyecto se gestionará a partir de Plusvalías y valorización, así como la inversión de entidades estatales y privadas interesadas en el ámbito regional y nacional.		
<b>HORIZONTE DE EJECUCIÓN</b>		
CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
	X	

Fuente: Consorcio POT Zipaquirá 18

- Articular el POT a la norma nacional: Definición tratamientos urbanísticos e instrumentos de planeación, gestión y financiación.
- Incluir en las fichas normativas la mezcla de usos en el territorio y las acciones para mitigar los impactos entre usos.
- Generar la posibilidad de nuevos usos en la ciudad por cambios tecnológicos. Ejemplo: parques tecnológicos y de innovación.

- Incluir la industria artesanal en el componente urbano.
- Incorporar los servicios logísticos en los usos del suelo.
- Complementar la estrategia normativa, con reglas claras de juego para la inversión.



- En el POT se definen las zonas rurales y urbanas priorizadas para el desarrollo de actividades turísticas. Se recomienda revisar y ajustar las estrategias para potencializar las zonas con vocación turística, las cuales deben estar en perfecta coordinación y complementariedad con el plan de desarrollo turístico del municipio.

- Incorporar en el contenido programático del POT el proyecto “Diseño de producto de turismo de naturaleza de Sabana Centro” (que incluye a Zipaquirá), formulado por la CCB en el 2020, el cual iniciará la implementación de la Fase 1 en el 2022.

- Incorporar en el programa 3, Territorio Sostenible y Medio Ambiente, proyectos concretos que complementen el plan de desarrollo turístico del municipio dirigidos a disminuir y amortiguar los efectos nocivos sobre las comunidades o los atractivos naturales por causa del turismo.

## Recomendaciones de la CCB



- Se recomienda incluir el análisis de las zonas morfológicas homogéneas en el DTS y no en el articulado
- Incorporar en el POT el tratamiento de renovación urbana y sus modalidades: reactivación, redesarrollo y revitalización.

- Para la definición de los BIC municipales y de los inmuebles que se encuentran en zona de amenaza y riesgo, es necesario la identificación predial en el POT.
- Eliminar una serie de trámites adicionales que se establecen en el POT. Ejemplo: presentar el plan de manejo ambiental y el de inversión social a la administración (agrícola - invernadero), lo anterior de competencia de la CAR

- Revisar la exigencia de cesiones obligatorias para el desarrollo predio a predio en zonas consolidadas.
- Reglamentar el pago de las compensaciones por cesiones obligatorias.
- Incluir el contenido mínimo de la reglamentación, responsables y tiempos.

## Recomendaciones de la CCB



- Se hacen muchas referencias a diagramas del DTS, dificultando su comprensión. Revisar si se incluyen en el articulado o se definen bien los temas.
- Desarrollar los contenidos de las normas de contaminación ambiental, solo se refiere a una norma nacional que plantea que el municipio debe desarrollar el tema en el POT (mitigación impactos)

- Desarrollar el contenido de los instrumentos de planeación, gestión y financiación.
- Incorporar las UGU como instrumento de gestión.
- Incluir como instrumentos de financiación el aprovechamiento del espacio público y los fondos compensatorio, este último en el desarrollo del articulado se indica.

- El POT describe los instrumentos pero no se definen ni se indica como se deben aplicar en el marco del modelo propuesto, ni cual es el procedimiento para su implementación, entre otros. El plan parcial por ejemplo tiene un procedimiento señalado la norma nacional.

- La norma debe ser pertinente, coherente y suficiente para que los actores de la ciudad la entiendan, la implementen y se puedan tramitar las licencias.
- Generar espacios de socialización y participación incidente durante todo el proceso de formulación del POT

- Incorporar incentivos normativos para proteger las actividades económicas en el territorio.
- Generar seguridad jurídica en las decisiones. Ejemplo planes parciales de desarrollo aprobados (Algarra y San Juanito).

- Ajustar el contenido programático a la norma nacional para realizar el seguimiento, la veeduría y la rendición de cuenta, incorporar indicadores, metas y recursos.

- El sector empresarial reconoce que el municipio necesita un nuevo POT y está dispuesto a trabajar juntamente con la administración municipal para mejorar la propuesta.
- Los empresarios plantean que el diagnóstico del sector **área homogénea de La Paz – Santa Isabel** no corresponde a la realidad toda vez que, desde hace 12 o 15 años, esta zona se ha venido consolidando con comercio, servicios e industrias de bajo impacto ambiental y cumpliendo con condiciones técnicas, urbanísticas y arquitectónicas definidas por el municipio.
- Lo mismo sucede con el **área homogénea de Industria Jardín** ya que en el proyecto de POT no se contempla cómo se realizará la renovación propuesta y qué va a suceder con las actividades económicas de este sector donde hay industria (lácteos, químicos, etc.), comercio y servicios localizadas allí desde hace varios años.
- Los empresarios plantean que en el proyecto de POT radicado a consideración de la CAR desaparece el área del plan parcial la Fragueta, así como las normas generales que orientan su formulación en la normatividad actual. Consideran que esta situación es grave toda vez que los empresarios del sector llevan más de 7 años en el proceso de formulación del plan parcial, han invertido más de \$1.000 millones y todavía no cuentan con la viabilidad de acueducto ni aprobación. Los empresarios señalan que, la nueva propuesta de POT está incluyendo en esta zona en la cartografía (que es la entrada al municipio de Zipaquirá y que tiene vocación turística) un patio taller para el Regiotram del Norte y no una estación intermodal, que se constituirá en una barrera urbana; se recomienda que el patio taller se localice en una zona industrial y no en una residencial.

- No son claras las normas de usos del suelo sobre las zonas del municipio que se encuentran ocupadas con servicios de alto impacto y cuáles de las localizadas en los sectores de la calle 4ª y de la zona industrial hacia el sur deben ser reubicadas; este aspecto se ha planteado varias veces a la administración para que sea incorporado en el POT.
- En el proyecto de POT se hace mucho énfasis en las políticas de servicios públicos, pero no hay certeza como se va a garantizar la cobertura y conectividad de estos servicios en todo el suelo urbano, el de expansión; manifiestan que en el municipio constantemente se niegan las viabilidades de servicios públicos por problemas de capacidad técnica para abastecer las distintas zonas, especialmente en las zonas de expansión.
- En la Política 4, solicitan incluir una estrategia de incentivos fiscales y tributarios que promuevan la localización de nuevas empresas que aporten al desarrollo sostenible y de bajo impacto en el municipio.
- Desde las fincas a nivel de producción se afrontan los riesgos; en el POT sólo se menciona que se van a desarrollar estudios en detalle de riesgos en el corto y mediano plazo; consideran que es necesario que el POT incluya las medidas preventivas y los compromisos de acciones y proyectos por parte de la CAR, aspectos que deben quedar en el programa de ejecución.

# Observaciones empresarios



- Conocer en detalle el contenido programático porque lo que se plantea en el anexo es muy general y esquemático.

Soy  
Empresaria

William (Invitado) ...

Contactos

Compartir invitación

DM Diego Marulanda (Invitado)

FC Fernando Contreras (Invitado)

LE Luis G Estrada (Invitado)

LB Luisa Victoria Cifuentes Barr...

MP MARIA CRISTINA PRIETO (In...

PO PIEDAD OSPINA (Invitado)

SG Sandra Guerrero (Invitado)

W William (Invitado)

Luisa Victoria Cifuentes Barreto

LE SG FC PO MP DM

mpresaria