

# ACUERDO No. 011 DE 2005

## “POR EL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPA”

### EL CONCEJO MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ

En uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 7° y 9° del Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 388 de 1997, en particular en su Artículo 28, la Ley 810 de 2003, el Decreto 2079 de 2003, la ley 902 de 2004 y el Decreto 4002 de 2004 y

### CONSIDERANDO

Que en relación con las revisiones de los planes de ordenamiento territorial el Artículo 12 de la ley 810 del 13 de junio de 2003 dispone: “Los Concejos Municipales y Distritales podrán revisar y hacer ajustes a los Planes de Ordenamiento Territoriales ya adoptados por las entidades territoriales y por iniciativa del Alcalde. Si el concejo no aprueba en noventa (90) días calendario la iniciativa, lo podrá hacer por Decreto el Alcalde.”

Que con posterioridad a la expedición de la citada ley, el Presidente de la República en el Artículo 1° del Decreto 2079 del 25 de julio de 2003 estableció: “Las revisiones y ajustes a los Planes de Ordenamiento Territorial a que hace referencia el Artículo 12 de la ley 810 de 2003, se someterán a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los Artículos 24 y 25 de la ley 388 de 1997.”

PARAGRAFO: En todo caso, la revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento o de alguno de sus contenidos procederá cuando se cumplan las condiciones y requisitos que para tal efecto se determinan en la ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios” Que al examinar la ley 388 de 1997 y la ley 902 de 2004, por la cual se adicionan algunos Artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones, el Artículo 2 encontramos lo siguiente:

“Artículo 28. Vigencia y revisión del plan de ordenamiento. Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.

2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, justificando el inicio de un nuevo período de la administración.

3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un (1) período constitucional de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

5. Las autoridades municipales y distritales podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior.

En las revisiones de los Planes de Ordenamiento se evaluará por los respectivos Alcaldes los avances o retrocesos y se proyectarán nuevos programas para el reordenamiento de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y su incompatibilidad con usos residenciales y dotacionales educativos".

Que el Artículo 5 del decreto 4002 de 2004 establece:

**"Artículo 5º. Revisión de los planes de ordenamiento territorial.** Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de este, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes. Tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contemplados en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial para su revisión, según los criterios que establece el Artículo 28 anteriormente citado.

**Parágrafo.** Por razones de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, el alcalde municipal o distrital podrá iniciar en cualquier momento el proceso de revisión del Plan o de alguno de sus contenidos. Serán circunstancias de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, que justifiquen la revisión del Plan de Ordenamiento las siguientes:

a) La declaratoria de desastre o calamidad pública de que tratan los Artículos 18 y 48 del Decreto Ley 919 de 1989, por la ocurrencia súbita de desastres de origen natural o antrópico;

b) Los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad que justifiquen la recalificación de áreas de riesgo no mitigable y otras condiciones de restricción diferentes de las originalmente adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**Artículo 6°. Modificación Excepcional de normas urbanísticas.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el Artículo 1° de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran".

Que en cumplimiento del procedimiento establecido por la ley 388 para las revisiones la administración municipal adelantó durante el primer semestre de 2005:

- Realizó el proceso de socialización de los ajustes y modificaciones al POT con la comunidad y los diferentes gremios existentes en el municipio.
- Remitió el proyecto de revisión a Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) con el fin de adelantar el proceso de concertación de los aspectos ambientales.
- Llevó al cabo el proceso de concertación de los aspectos ambientales del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial con la autoridad ambiental, el cual culminó con la suscripción del acta de concertación de fecha 23 de septiembre de 2005.
- Remitió el proyecto al Consejo Territorial de Planeación para que dicho organismo contara con suficiente tiempo para hacer un análisis del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Que el Consejo Territorial de Planeación expidió su concepto y recomendaciones en comunicación enviada a la Alcaldía Municipal.

## ACUERDA

### Artículo 1. ADOPCION.

Adóptese la revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Tocancipá, el cual consta de un componente general, un componente urbano, un componente rural con su respectiva cartografía, los documentos técnicos de soporte y programa de ejecución.

## TITULO I

### COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### CAPITULO I

#### Concepto, Principios, Ámbito de aplicación, Documentos y Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial

##### Artículo 2. CONCEPTO.

El ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

##### Artículo 3. PRINCIPIOS.

El plan de ordenamiento debe estar enmarcado en lo económico, urbanístico, ambiental y lo social dentro de las orientaciones y estrategias que se desarrollan bajo los principios de:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios.

##### Artículo 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y los instrumentos que lo desarrollan, son aplicables a la totalidad del territorio del municipio de Tocancipá, Departamento de Cundinamarca, el cual se delimita así: por el norte con el Municipio de Gachancipá, por el oriente con los municipios de Guatavita y Guasca, por el sur con el Municipio de Sopó y por el occidente con los Municipios de Zipaquirá y Nemocón, según linderos establecidos por las Ordenanzas y Decretos Departamentales que así lo determinan.

##### Artículo 5. DOCUMENTOS.

La revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tocancipá, está conformado por los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de Soporte
2. Documento Resumen
3. Programa de ejecución
4. Acta de concertación CAR
5. Concepto Consejo Territorial de Planeación Municipal (Radicado)
6. Cartografía: Compuesta por los planos que a continuación se relacionan:  
U1 Áreas de actividad del suelo urbano

- U2 Tratamientos urbanos
- U3 Delimitación de los Centros Poblados Urbanos
- U4 Estructura ecológica urbana
- R1 Usos del suelo rural
- R2 Delimitación de los Centros Rurales
- R3 Estructura ecológica rural
- R4 Áreas de susceptibilidad a deslizamientos Sector nor-este
- R5 Perfiles viales

#### **Artículo 6. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

1. Las políticas y estrategias de largo plazo, así como el contenido estructural del componente general del presente Plan de Ordenamiento Territorial, tendrán vigencia hasta el año 2.011.
2. El componente urbano de mediano plazo del presente Plan tendrá vigencia hasta el año 2.011.
3. Los contenidos urbanos de corto plazo tendrán vigencia hasta el año 2.007.
4. El contenido rural de mediano plazo tendrá vigencia hasta el año 2.011.
5. El contenido rural de corto plazo tendrá vigencia hasta el año 2.007.

### **CAPITULO II**

#### **Objetivos, Políticas y Estrategias Generales del Plan de Ordenamiento Territorial**

#### **Artículo 7. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

##### **1. Planear el ordenamiento territorial en el largo plazo**

Este objetivo busca garantizar la sostenibilidad ambiental, económica y fiscal del Municipio de Tocancipá, alcanzando los objetivos generales, desarrollando las políticas y ejecutando los planes que orientan el desarrollo económico social y el ordenamiento territorial en el largo plazo, con el fin de aumentar la competitividad, la productividad general y sectorial de acuerdo a las expectativas fiscales. El mayor impacto en el logro de los objetivos se sustenta en una priorización de proyectos que deben incluirse en los Programas de Ejecución del Plan Ordenamiento Territorial como parte de los instrumentos que desarrollan el mismo, que permitan direccionar la consolidación del modelo de ordenamiento a través de los planes de desarrollo social y económico de los próximos dos períodos de la Administración Municipal.

##### **2. Realizar la planeación municipal articulada con el Sistema de Planeación Regional**

Las decisiones que se tomen en materia de ordenamiento del territorio municipal deberán orientarse en la perspectiva regional y consultar su conveniencia e impacto respecto de las decisiones que se concerten entre el municipio y los demás municipios, el Distrito Capital y el Departamento de Cundinamarca, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, y otras entidades o agencias con funciones de planificación regional, para lograr una eficiente planeación económica, social y territorial.

### 3. Planear el desarrollo en el marco de la integración regional

Consolidar en el municipio una estructura regional - urbana con base en las características de los sectores rurales y los centros poblados del Municipio. Determinar la estructura territorial: Consistentemente en la organización y división territorial, estableciendo relaciones coherentes entre los diferentes sectores del municipio y de estos con el entorno regional, nacional e internacional, en especial con el Distrito Capital. Mantener la jerarquía de la carretera central y el corredor férreo como ejes de comunicación municipal y regional, con un concepto urbano. Igualmente el municipio debe participar en las decisiones sobre la ejecución de proyectos estratégicos de interés común para la región con impacto local.

### 4. Proteger, recuperar y conservar el patrimonio ambiental y aprovechar sosteniblemente los recursos naturales renovables del municipio

Este objetivo persigue la conservación, recuperación, protección y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales renovables y paisajísticos existentes en el municipio, las zonas de interés patrimonial ambiental con énfasis sobre la cota de 2.800 m.s.n.m. y el recurso hídrico local tanto superficial como subterráneo, al igual que adelantar la restauración morfológica y rehabilitación de suelos de las zonas mineras que ya no están en explotación. Se debe de estricto cumplimiento a las normas ambientales por parte de los particulares. Conformación de la malla ambiental urbana con los elementos de la estructura ecológica urbana.

### 5. Reorientar el crecimiento urbano y rural

Este objetivo se propone reorientar el proceso de crecimiento y desarrollo del municipio a partir de la compactación urbana y la racionalización de los usos del suelo, aplicando los instrumentos de planificación y gestión del suelo previstos en la ley 388 de 1997. Así mismo reglamentar la ocupación del suelo rural y limitar el crecimiento de los asentamientos urbanos en zona rural mejorando las condiciones de habitabilidad de la población.

### 6. Promover el desarrollo agropecuario, industrial, turístico y de servicios

Se debe propiciar la creación de condiciones favorables para incentivar la inversión, la generación de empleo productivo, la innovación y el desarrollo tecnológico en la actividad manufacturera agrícola y de servicios y el desarrollo económico general del municipio mediante la localización de actividades productivas compatibles con el medio ambiente y la construcción de equipamientos e infraestructuras de cobertura regional con el propósito de lograr niveles significativos de competitividad dentro del mercado departamental, nacional e internacional aprovechando las ventajas comparativas del municipio. Se promoverá la integración del turismo al desarrollo municipal.

### 7. Prestar eficientemente los servicios públicos domiciliarios a toda la población

Este objetivo está orientado a la prestación de los servicios públicos domiciliarios a toda la población con calidad, continuidad y permanencia. Por tanto es necesario ajustar las inversiones en renovación de redes y ampliación de las coberturas de acuerdo a las proyecciones del plan maestro de acueducto y alcantarillado y de los demás planes estructurantes de servicios públicos. Ori- Además de establecer el perímetro de servicios sólo hasta el perímetro del área urbana, y de los asentamientos urbanos ubicados en zona rural, con el fin de evitar las conexiones ilegales y la reg conurbación con los municipios vecinos.

**8. Construir un sistema de espacio público**

Recuperar e implantar elementos que conformen una estructura del espacio público como principal eje a partir del cual se determina la conservación, defensa y protección del medio ambiente y los demás sistemas estructurantes locales. Igualmente crear espacios públicos para centros poblados para incrementar el índice de espacio público por habitante.

**9. Facilitar la participación ciudadana en las decisiones del ordenamiento territorial**

La construcción de la visión del municipio debe ser compartida con la intervención de los sectores sociales, económicos y políticos, por tanto se debe propiciar la participación ciudadana en el control y cumplimiento de las políticas, directrices y proyectos del plan de ordenamiento y garantizar la divulgación de la información y de los contenidos generales del plan para facilitar el seguimiento de los ciudadanos.

**Artículo 8. POLITICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**1. Política Ambiental.**

La política ambiental esta orientada a la recuperación y conservación del patrimonio natural y la consolidación de la Estructura Ecológica Principal, a participar con las demás entidades de la región en el diseño y cofinanciación de proyectos ambientales de impacto regional, en particular a la recuperación del río Bogotá, a la protección del patrimonio ecológico que involucra los recursos naturales, los ecosistemas estratégicos, el paisaje y el patrimonio cultural, arquitectónico e histórico municipal. Defensa del paisaje, biodiversidad (flora, fauna), disminución de polución del aire, disminución del nivel de ruido, en adición a la defensa del recurso hídrico. Es política municipal no permitir la localización de industrias altamente contaminantes.

**2. Políticas para el desarrollo regional.**

El municipio de Tocancipá participará en las decisiones de ordenamiento de las infraestructuras, equipamientos y estructura regionales, así como el desarrollo productivo con el fin de elevar la competitividad de la región en el marco de la sostenibilidad.

**3. Política sobre uso y ocupación del suelo urbano de asentamientos rurales.**

Para promover la construcción del municipio adelantará las acciones urbanísticas que permitan consolidar ordenadamente su actual estructura urbana y optimizar el uso y aprovechamiento de su territorio mediante la regulación de los centros poblados. Dicha consolidación implica acciones de carácter económico, físico, normativo y de gestión aplicables al área urbana, así como a la consolidación ordenada de los asentamientos urbanos ubicados en la zona rural para reducir la subnormalidad.

**4. Política de Movilidad.**

Orientada a mejorar la comunicación eficiente del municipio, del centro urbano principal con los asentamientos ubicados en zona rural, con el área rural y con los municipios vecinos de la región, articulando las acciones en los subsistemas de vías, transporte, terminal de transporte urbano, de acuerdo con las proyecciones del plan vial y la definición de los proyectos para su

implementación. Igualmente a destinar eficientemente los recursos captados por la aplicación de la sobretasa a la gasolina y los derivados de los demás instrumentos financieros del ordenamiento.

#### **5. Política de dotación de servicios públicos domiciliarios.**

Consiste en garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios con calidad, permanencia y continuidad a todos los habitantes en cooperación con las empresas de carácter regional que actualmente prestan estos servicios. En el caso de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, establecer la viabilidad técnica, financiera y operativa para la creación de la empresa local y definir la posibilidad de que se amplíe su radio de acción a otros municipios vecinos.

#### **6. Política sobre recuperación y manejo del espacio público.**

La política de espacio público busca construir, recuperar, mantener, producir y dotar de mobiliario y señalización el espacio público ofreciendo lugares para la convivencia, el desarrollo cultural recreativo y comunitario de la población. Al igual que responder al déficit de zonas verdes de recreación pasiva y activa en los diferentes sectores del municipio y orientar las inversiones de mantenimiento y construcción de espacio público en las zonas que presenten un mayor déficit por habitante.

#### **7. Política de dotación de equipamientos.**

El objetivo de esta política, es el fortalecimiento de la estructura urbana y los centros poblados con base en la construcción y adecuación de equipamientos en relación a la localización de la demanda y del déficit existente facilitando el acceso a toda la población.

#### **8. Política para la productividad y competitividad.**

El municipio promoverá el desarrollo de las actividades industriales, agrícolas y de servicios, con el fin de ofrecer mayores fuentes de empleo a la población y de mejorar los ingresos tributarios del fisco, así como para fortalecer el sector comercial, turístico y de servicios establecido, a través de acciones con liderazgo municipal o en conjunto con el sector privado o las instituciones de carácter departamental, nacional e internacional.

### **Artículo 9. ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

El Plan de Ordenamiento Territorial orienta las intervenciones sobre el territorio hacia los objetivos propuestos, a partir de las siguientes estrategias:

Estrategias para planear el ordenamiento a largo plazo y articularlo con la planeación regional para la ejecución de proyectos:

1. Articulación de la ejecución de proyectos definidos en el POT con los planes de inversión del Marco Fiscal a Mediano Plazo y de los Planes de Desarrollo futuros.

2. Armonización del programa de ejecución del POT con los municipios vecinos para aunar esfuerzos para la ejecución de proyectos regionales.
3. Participación en las decisiones del ordenamiento de la región Bogotá- Cundinamarca.
4. Liderazgo y gestión del municipio de Tocancipá dentro de la Asociación de Municipios de Sabana Centro o las que se creen, incrementando los niveles de coordinación y concertación municipal, concretando propuestas de proyectos regionales.

Estrategias para proteger, recuperar y conservar el patrimonio ambiental y aprovechar sosteniblemente los recursos naturales renovables del municipio:

1. Elaboración del diagnóstico y Plan Ambiental Municipal
2. Articulación de la normativa y manejo de los componentes de la estructura ecológica principal local con la estructura ecológica regional.
3. Conservación y protección de los recursos naturales existentes en el municipio ubicados especialmente en la Fuente, Tibito y la parte oriental del municipio.
4. Compra de predios en áreas donde se encuentran nacimientos de agua y las zonas de recarga de acuíferos y demás áreas de interés ambiental.
5. Creación de paseos urbanos con manejo paisajístico a lo largo de las vías municipales
6. Protección y reforestación de las rondas de los cuerpos de agua existentes en el municipio.
7. Recuperación de las zonas afectadas por la minería extractiva y la implementación del Plan de Integración Minera.
8. Las actividades mineras deben cumplir con las normas vigentes y los requisitos de la autoridad ambiental para realizar su exploración y explotación. 9. Las actividades industriales deben cumplir con las normas ambientales, el establecimiento del plan de manejo ambiental y plan de inversión social
10. Las actividades de floricultura deben cumplir con las normas ambientales, el establecimiento del plan de manejo ambiental y plan de inversión social,
11. La creación de una dependencia del orden municipal que entre otras funciones realice el seguimiento y control para la preservación y protección de los recursos naturales de conformidad con la ley.
12. Elaboración del Plan Maestro Ambiental de la zona industrial

Estrategias para reorientar del crecimiento urbano y rural:

Establecimiento de actuaciones necesarias relacionadas con el ordenamiento del territorio, que garanticen la sostenibilidad ambiental, eficiencia económica y la convivencia social.

Determinación de la ubicación de las áreas para la atención de los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos para educación y la salud, en los sectores rural y urbano.

3. Mejorar la calidad ambiental, dotar al municipio de áreas libres de esparcimiento brindarle al peatón mejores condiciones y prioridad sobre los medios de transporte. 5.
4. Consolidar el barrio en el área urbana y la vereda en el área rural, como unidades sociales básicas del municipio. 6.
5. Ordenar el desarrollo de los centros poblados a través de los instrumentos de planificación y gestión.
6. Atender mediante el desarrollo de las políticas de vivienda, la reubicación de familias localizadas en áreas consideradas en riesgo. (Estrategia territorial)
7. Generar y desarrollar suelo apto para vivienda creando condiciones que eviten los procesos de desarrollo informal del municipio. 1.
8. Implementar la interconexión municipal con un sistema de ciclorutas. 2.
9. Promover el desarrollo de vivienda para los estratos medios y altos de la población. 3.

Estrategias para promover el desarrollo económico: 4.

1. Ofrecer espacios para la localización regional de comercio, industria y servicios a empresas de escala regional, nacional e internacional. 5.
2. Mejorar las condiciones urbanas de las áreas productivas y de vivienda, a través de mejoramiento de la movilidad y funcionalidad del municipio y de la consolidación del sistema de equipamientos, servicios públicos y las áreas de comercio.
3. Propiciar la consolidación de un área industrial mediante un desarrollo planificado sostenible.
4. Mejorar las condiciones físicas y ambientales del espacio público, como articulador de las áreas de producción y de servicios. (Artículo El ter y pe y desc
5. Incentivar la oferta turística con base en los atractivos culturales, físicos y ambientales y oferta comercial y de servicios del municipio e integrar el turismo actual a los parques regionales al desarrollo municipal. (proc de i
6. Fomentar y promover la consolidación del municipio como centro industrial líder y centro regional de comercio. (natu del cali
7. Promover el desarrollo de los proyectos de zona franca, área de servicios y plataforma logística para la zona industrial. (MO

Estrategias para la prestación eficientemente de los servicios públicos domiciliarios a toda la población: (El n mo en mic cio

1. Viabilizar la creación de la empresa local de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo.
2. Elaboración e implementación del plan maestro de acueducto y alcantarillado.
3. Priorizar la inversión pública en la atención de las necesidades de las zonas con población más vulnerable de conformidad con este acuerdo.
4. El plan maestro de acueducto y alcantarillado hará especial énfasis en las soluciones que eliminen el vertimiento directo y sin tratamiento de aguas servidas a los cauces naturales.

5. Vincular la gestión de las empresas de servicios públicos domiciliarios a los objetivos de aumento de la cobertura y calidad dentro de un marco tarifario costeable para la población.
6. Promover y Viabilizar proyectos sostenibles que optimicen la prestación de los servicios públicos.

Estrategias para facilitar la participación ciudadana en las decisiones del ordenamiento territorial:

1. Crear mecanismos de participación ciudadana de acuerdo con las disposiciones legales.
2. Consolidar la participación ciudadana a través del Consejo Territorial de Planeación, así como en cada una de las instancias formales y no formales creadas por la comunidad.
3. Socializar el proceso de gestión: Difusión y divulgación amplia y efectiva del POT.
4. Propiciar la participación y vinculación del sector privado en la ejecución, evaluación, seguimiento y control de los proyectos de desarrollo identificados en este Plan.
5. Consolidar la participación de los diferentes sectores sociales, económicos, culturales, etc. del municipio para ejercer el control social a los planes y programas en ejecución.
6. Publicar en lugares estratégicos información referente a la obligación de los urbanizadores respecto de la subdivisión predial.

## **Artículo 10. MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

El territorio municipal responderá a un ordenamiento basado en un modelo que articule la región y permita que su contenido, sus políticas, directrices, estrategias y programas, propicien el desarrollo equilibrado local y regional, generando un municipio sostenible, competitivo y productivo, con base en el desarrollo industrial, agropecuario, comercial y de servicios, a través de esfuerzos de carácter colectivo de la administración municipal y la comunidad, donde naturaleza, sociedad y actividades humanas se integran en forma armónica y dinámica dentro del ordenamiento priorizando acciones concertadas para promover el mejoramiento de la calidad de vida de la población de Tocancipá.

### **MODELO REGIONAL**

El modelo de ordenamiento municipal busca propiciar la construcción y consolidación de un modelo regional sostenible, para lo cual se determinan políticas orientadas a convertir la región en una entidad líder a nivel nacional, como unidad de planeamiento regional y célula económica de alta productividad y calidad de vida de sus habitantes. En el ámbito de la Región Funcional, el Modelo de Ordenamiento busca:

1. Concretar la integración con los municipios que conforman Asocentro u otra entidad asociativa, la Sabana de Bogotá y el Distrito Capital, a partir de una estructura territorial que tenga en cuenta los elementos comunes de la Estructura Ecológica Principal.
2. Responder a los requerimientos de la región, para la localización de estructuras que permitan consolidar los actuales procesos de desarrollo de la región.

3. Complementar la oferta educativa, a través de la localización de equipamientos culturales, el mejoramiento del sistema de movilidad y el incremento de las áreas recreativas y deportivas, fortaleciendo el sector educativo, como base del desarrollo económico, social y cultural de los habitantes del Municipio.

### **MODELO URBANO**

Se opta por un Modelo de Ordenamiento Urbano concentrado, donde se busca fundamentalmente:

1. Mejorar las condiciones del área construida actual
2. Regulación de los centros poblados en el municipio con bajos niveles de intensidad de uso.
3. Conectar las áreas periféricas con el área central, donde se localizan la totalidad de equipamientos urbanos.
4. Consolidar las áreas de vivienda.
5. Generar espacios públicos en los vacíos urbanos y vincularlos con la estructura urbana
6. Construir las áreas para educación para responder a las necesidades de la población

### **MODELO RURAL**

Los objetivos específicos del Modelo de Ordenamiento Rural son:

1. Proteger, preservar y recuperar y aprovechar sosteniblemente los recursos naturales renovables del municipio.
2. Fortalecer las veredas como unidades de ordenamiento y gestión del territorio y articular su estructura con los programas de promoción de desarrollo rural.
3. Mejorar las condiciones de la población rural mediante el mejoramiento de la movilidad y la oferta de equipamientos y servicios públicos.
4. Promover e incentivar los servicios ambientales, articulando los elementos naturales con el sistema vial.
5. Mejorar las actuales condiciones de los asentamientos humanos rurales en términos de espacio público, los equipamientos y las condiciones de habitabilidad.
6. Reglamentar la construcción dispersa en suelo rural.

## **CAPITULO III**

### **Contenido Estructural del Plan de Ordenamiento Territorial**

#### **Artículo 11. OBJETIVO.**

El contenido estructural busca desarrollar y consolidar las políticas, estrategias y acciones que de acuerdo con los objetivos planteados, deberán emprenderse a corto, mediano y largo plazo con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente Acuerdo.

## **Artículo 12. ESTRUCTURA URBANO-RURAL.**

En los términos del párrafo primero del artículo 12 de la Ley 388 de 1.997, la Estructura Urbano-Rural que aquí se establece, constituye el modelo de ocupación del territorio que fija en forma general las estrategias de localización y distribución de actividades e infraestructura requerida, estableciendo las características del sistema de comunicación vial que garanticen su interacción.

## **Artículo 13. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN Y ENLACES URBANO RURALES Y URBANO REGIONALES**

Los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales con los sistemas regionales y nacionales, integran y articulan los contextos espaciales territoriales al interior y exterior del municipio. El sistema vial es el principal elemento estructurante del desarrollo físico. El sistema de comunicaciones de Tocancipá está conformado por el sistema vial local, regional y nacional, del cual hacen parte los siguientes ejes viales:

1. Vía Doble Calzada a Sogamoso y/o Vía Carretera Central del Norte
2. Vía Tocancipá - Zipaquirá por el sector de Tibitoc
3. Vía Tocancipá - Zipaquirá por la vereda La Fuente sector El Abra
4. Vía Tocancipá - Sopó y Guasca por la vía a Canavita
5. Vía a Gachancipá, Suesca y Nemocón por la vía a El Porvenir
6. Vía férrea-Ferrocarril del Nordeste

Parágrafo. En el caso de definirse del nuevo trazado de la BTS será incorporado al POT

## **Artículo 14. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.**

Definición: La Estructura Ecológica Principal es aquella porción de territorio seleccionada y delimitada para su protección y apropiación sostenible, ya que ella posee elementos tanto naturales como construidos de carácter principal, que determinan la oferta ambiental del territorio, conformando un elemento estructurante a partir del cual se organiza el espacio urbano y rural.

## **Artículo 15. OBJETIVOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.**

1. Sostener y conducir procesos ecológicos esenciales, garantizando la conexión biológica y la disponibilidad de servicios ambientales en todo el territorio.
2. Elevar la calidad ambiental y balancear su oferta a través del territorio en correspondencia con la demanda de la población.
3. Promover la apropiación y disfrute público de la oferta ambiental por parte de la población.
4. Recuperar y proteger los elementos que conforman el sistema hídrico.
5. Recuperar áreas degradadas por procesos de actividades mineras.

**Artículo 16. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.**

La Estructura Ecológica Principal está conformada por dos componentes así:

SISTEMA DE AREAS PROTEGIDAS	SISTEMA DE PARQUES
DE ORDEN NACIONAL	DE ORDEN REGIONAL
1.1. Áreas de reserva forestal protectora	1. Áreas de actividades recreativas regionales
DE ORDEN MUNICIPAL	DE ORDEN MUNICIPAL
1.2. Áreas de conservación del sistema hídrico:	1. Áreas de recreación ecoturística.
1.2.1. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, vallados, embalses y humedales	
1.2.2. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos	
1.3. Áreas de protección del sistema orográfico	2. Parques urbanos de recreación pasiva
1.3.1. Áreas forestales protectoras	
1.3.2. Áreas restauración morfológica y rehabilitación de suelos	
1.4. Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos	3. Parques urbanos de recreación activa
1.5. Áreas históricas, culturales o de protección de paisaje	

**Artículo 17. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS.**

Definición: El Sistema de Áreas Protegidas del municipio, es el conjunto de espacios con valor para el patrimonio natural, cuya conservación resulta imprescindible para el funcionamiento de los ecosistemas y la conservación de la biodiversidad y la conservación del patrimonio histórico y arqueológico.

**OBJETIVOS DEL SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS.**

Los objetivos del Sistema de Áreas Protegidas del municipio son:

1. Conservar los elementos representativos y valores singulares del patrimonio natural y paisajístico
2. Restaurar y/o preservar los ecosistemas que brindan beneficios ambientales vitales para el desarrollo sostenible del municipio.
3. Garantizar el libre acceso y disfrute colectivo del patrimonio natural y paisajístico.

4. Implementar un régimen de usos que permita la apropiación pública sostenible como estrategia tanto de educación ambiental como de socialización de responsabilidades para su conservación.

**Componentes del Sistema de Áreas Protegidas:**

1. Las áreas de conservación del Sistema Hídrico
2. Las áreas de conservación del Sistema Orográfico
3. Los parques de valor natural.
4. Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos
5. Áreas históricas, culturales, de protección de paisaje o arqueológicas

**Artículo 18. SISTEMA HÍDRICO.**

Definición: Es el conjunto de áreas de preservación ambiental y restauración periférica a nacimientos y cauces de ríos, quebradas, arroyos, embalses, vallados y humedales (numeral 3.2 Acuerdo 16/98 de la CAR), entendiéndose la zona de preservación y los cuerpos de agua como una unidad ecológica.

**Componentes del Sistema Hídrico.**

Las áreas, que según el Acuerdo 16 de 1.998 de la Corporación Autónoma Regional – CAR-, conforman el sistema hídrico municipal son:

1. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, embalses y humedales

1. Ronda y conservación de cauce:

Ronda y zona de preservación ambiental Río Bogotá.

Ronda de nacimientos:

Vereda	Nacimiento
Las Esmeraldas	Jefibre
	Peñas Blancas
	El Chuscal
Canavita	Quebrada Honda
	Cortadera
	Pantano Hondo
	Manantial Valentín
	El Cedro
	El Manantial
	El Salitre
La Fuente	La Fuente
Porvenir	Malpaso

Fuente: Plan de Desarrollo 2004-2007

1.2. Ronda y zona de preservación ambiental de quebradas afluentes del río Be

Vereda	Quebrada
Las Esmeraldas	Quindingua
	Puente Aldana
Canavita	El Manzano
	El Manantial
	Agua Nueva
	Quebrada Honda
	El Cedro
La Fuente	Chiguaque
La Fuente	La Fuente
Porvenir	Malpaso

1.3. Ronda y zona de preservación ambiental humedales y embalses:

Vereda	Humedal
Las Esmeraldas	Manantial
Centro	Los Patos
Tibitó	Arrieros
	Potrero
Tibitó	Jaime Duque
La Fuente	Finca San Diego
Centro	El Manantial
Canavita	Chico Norte
	La Cajita
El Porvenir	San Jorge

1.4 Áreas de infiltración y recarga de acuíferos:

Vereda	Cerro
Las Esmeraldas	La Esmeralda
	Peñas Blancas
Canavita	Canavita
La Fuente	El Santuario o El Abra
Tibitó	Tibitó
El Porvenir	Santuario Casablanca

### 1.5 Ronda de vallados

**Parágrafo Primero:** La UMATA o la entidad que haga sus veces será la responsable de la demarcación de rondas y zonas de manejo y de la preservación ambiental, protección y cuidado de los parques y humedales que en este Plan se incluyen y de los que en el futuro se establezcan, de conformidad con los respectivos planes de manejo, para lo cual requerirán consulta previa a la autoridad ambiental respectiva.

**Parágrafo Segundo:** En la Chagua se construirá un canal de drenaje de aguas residuales, manteniendo su cauce como escorrentía natural.

**Parágrafo Tercero:** La Administración Municipal adelantará un inventario o catastro de la red de vallados y establecerá acciones para su recuperación y mantenimiento.

## Artículo 19. SISTEMA OROGRAFICO

Definición: Es el conjunto de áreas protegidas conformadas por elementos del relieve natural del territorio municipal.

### COMPOSICION DEL SISTEMA OROGRAFICO

Dentro de este sistema se encuentran las siguientes áreas:

#### 1. De Orden Nacional:

Áreas de reserva forestal protectora

#### 2. De Orden Municipal:

Áreas de reserva forestal de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la fauna y flora nativa, según el acuerdo N° 16 de 1.998 de la CAR. Estas son:

Área Forestal Protectora – Productora. Comprende los Cerros de La Esmeralda y Canavita y Peñas Blancas a partir de la cota 2.700 m.s.n.m.

## Artículo 20. PARQUES DE VALOR NATURAL

Definición: Es el conjunto de áreas protegidas que por sus condiciones de localización y accesibilidad se destinan a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos para la educación ambiental y la recreación pasiva.

## Artículo 21. SISTEMA DE PARQUES RURALES

COMPONENTES:

### DE ORDEN REGIONAL

Áreas de actividades recreativas metropolitanas:

1. Autodromo Las Tortugas
2. Parque Jaime Duque

## DE ORDEN MUNICIPAL

Corresponden, según reglamentación adoptada por el Acuerdo N° 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional - CAR -, a la denominación de parques de valor natural las siguientes áreas:

1. Áreas de recreación ecoturística Cerros de Canavita y Peñas Blancas

### Artículo 22. SISTEMA DE PARQUES URBANOS

Definición: Son aquellas Áreas de Recreación Pública donde el predio y sus recursos sólo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos de recreación pública dadas sus características.

OBJETIVOS DE LA IMPLEMENTACION DE PARQUES URBANOS COMO COMPONENTE DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

1. Establecer y adecuar grandes áreas verdes en la categoría de parques urbanos, para el desarrollo de actividades recreacionales de forma tal que generen beneficios ambientales y urbanísticos.
2. Establecer interconexión espacial y funcional con elementos del sistema de áreas protegidas de forma tal que se aumente cualitativa y cuantitativamente la oferta ambiental urbana conformando la malla ambiental.

### COMPOSICIÓN DEL SISTEMA DE PARQUES URBANOS.

Hacen parte de este sistema, los parques de recreación pasiva y los parques de recreación activa.

#### 1. PARQUES DE RECREACIÓN PASIVA.

Son aquellos parques de donde se excluye la recreación activa como forma de uso público en los cuales se cumple una finalidad ambiental y paisajística. Hacen parte de estos parques:

- 1.1 Parque El Manantial
- 1.2 Parque ecológico Cerro de la Virgen
- 1.3 Parque Los Patos
- 1.4 Parque principal

#### 2. PARQUES DE RECREACIÓN ACTIVA.

Son aquellos parques urbanos en donde la recreación activa es la forma principal de uso público desarrollada de manera compatible con la conservación de elementos naturales y del paisaje. Hacen parte de estos:

- 2.1 Parque Villa Olímpica
- 2.2 Parque Los Patos

**Artículo 23. DEFINICION, CARACTERIZACION Y USOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RURAL**

El siguiente cuadro determina el sistema de áreas protegidas rurales. Sus usos y características se definen en el componente rural.

1. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS
DE ORDEN REGIONAL
1.1. Áreas de reserva forestal protectora
DE ORDEN MUNICIPAL
1.2. Áreas de conservación del sistema hídrico:
1.2.1. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de río, quebradas, vallados, embalses y humedales
1.2.2. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos
1.3. Áreas de protección del sistema orográfico
1.3.1. Áreas forestales protectoras
1.4. Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos
1.5. Áreas históricas, culturales o de protección de paisaje
2. SISTEMA DE PARQUES
DE ORDEN REGIONAL
2.1. Áreas de actividades recreativas regionales
DE ORDEN MUNICIPAL
2.2. Áreas de recreación ecoturística

**Artículo 24. DEFINICION, CARACTERIZACION Y USOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA.**

El siguiente cuadro determina el sistema de áreas protegidas urbanas. Sus usos y características se definen en el componente urbano.

1. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS
DE ORDEN MUNICIPAL
1. Áreas de conservación del sistema hídrico:
1.1. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua y humedales
2. Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos
2. SISTEMA DE PARQUES URBANOS
1. Parques urbanos de recreación pasiva
3. Parques urbanos de recreación activa

**Artículo 25. ÁREAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS.**

Se definen como áreas urbanizadas en zona de riesgo, aquellas cuyas condiciones puedan ocasionar pérdida de vidas humanas, personas damnificadas, daño en interrupción de actividades, debido a un fenómeno natural o de origen antrópico

**Artículo 26. REASENTAMIENTO DE VIVIENDAS UBICADAS EN ZONAS DE RIESGO.**

Áreas de estudio de reubicación por zona de riesgo.

En el municipio de Tocancipá los mayores niveles de riesgo son generados por relaciones con las explotaciones mineras, como son el riesgo de derrumbe, avalanchas y concentraciones de material particulado en el aire.

En el municipio de Tocancipá existen unos sectores de riesgo ubicados en áreas de morfología, que tienen actualmente asentamientos de población. De acuerdo a la clasificación, el barrio La Esmeralda, el asentamiento de San Victorino alto y los asentamientos conocidos como Pinzón, Los Manzanos, Cetina, Patiño, deben ser objeto de análisis por medio de la evaluación se determine el tratamiento y si es el caso se reduzca la concentración de riesgo o en si este no es viable, como última alternativa, se reubiquen las viviendas en

**Parágrafo:** La Administración Municipal de acuerdo al estudio del "análisis de susceptibilidad" determinará los movimientos en masa del sector sureste del municipio de Tocancipá (Plano R4) y establecerá acciones para minimizar los riesgos sobre las mismas o las acciones orientadas a reubicar las viviendas en las cuales el riesgo se pueda mitigar.

**Artículo 27. AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES**

Son todas aquellas resultantes del proceso de cambio de las estructuras geológicas y del planeta, debidas principalmente a su constante evolución. Estas amenazas de tipo generalmente se presentan con diferente intensidad y magnitud, afectando por lo mayor o en menor grado a las comunidades en donde se desarrollan. En muchos casos las amenazas también llamadas "Fenómenos Naturales", no llegan a ocasionar desastres por su poca magnitud o a que la comunidad está de alguna forma preparada para afrontar

**Artículo 28. DETERMINACIÓN Y UBICACIÓN POR AMENAZAS Y RIESGOS**

Los sectores afectados por los diferentes tipos de Riesgo Natural son:

**1. TIPO DE RIESGO - REMOCIÓN EN MASA**

Consiste en el movimiento de partes del terreno (pedazos de roca y porciones de suelo), desplazadas sobre las pendientes, debido a factores naturales o por acción del hombre.

**1.1 Deslizamiento a causa de explotación de canteras o explotaciones mineras.**

- a. **Áreas de riesgo y prevención de desastres**
- Sectorización áreas de riesgo y prevención de desastres

El área de riesgo y prevención de desastres del Municipio de Tocancipá se delimita en un único sector conformado por algunos predios al interior del área de Actividad Minera.

Delimitación:

El área de riesgo y prevención de desastres se define en el municipio de Tocancipá con el fin de propiciar los mecanismos de gestión para eliminar el peligro potencial de los impactos que generan las actividades relacionadas con las explotaciones mineras.

El área de riesgo y prevención de desastres está conformada por las áreas delimitadas en el plano No. R4 Mapa de susceptibilidad por movimiento en masa en el sector sureste del municipio de Tocancipá.

#### b. Áreas de riesgo y restauración morfológica:

A consecuencia de las actividades mineras, en el municipio se han generado áreas con problemas geomorfológicos por la realización de dichas explotaciones sin procesos de recuperación morfológica y vegetal. Aparecen luego sitios que por la acción de las lluvias y el viento entran en un proceso de desertificación creciente, creando inclusive cambios negativos en el microclima de la zona por efectos de la alta refracción solar, debido a la falta de cobertura vegetal. El área de riesgo y restauración morfológica está conformada por las áreas delimitadas en el plano No. R1 de Usos del Suelo Rural.

#### 1.2 Riesgo sísmico (falla geológica).

Consiste en la vibración de la corteza terrestre, ocasionada por la liberación repentina de energía que se da al producir movimientos de reajuste en las placas internas del globo terráqueo. Estas placas generan enormes fuerzas internas que pueden provocar quiebres abruptos y fuertes fricciones en sus puntos de contacto, estas perturbaciones o fracturas de la corteza terrestre han sido denominadas por científicos como fallas geológicas.

Por los movimientos que ocurren entre las superficies de contacto de las placas mencionadas, se acumula una gran cantidad de energía que al librarse se convierte en ondas que se propagan desde el lugar de origen en la falla, denominada foco o hipocentro, hasta los diferentes puntos de la superficie terrestre, causando un temblor o sacudida sísmica. El sitio de la superficie de la tierra más cercano al foco sísmico se denomina epicentro.

#### 2. TIPO DE RIESGO – INUNDACIÓN O REPRESAMIENTO

Riesgo de inundación o represamiento, debido a la deforestación de las cabeceras de ríos, quebradas y nacederos, así como también por la contaminación producida por la actividad ganadera extensiva, viviendas y empresas localizadas en las riveras de los diferentes cuerpos de agua. Cuando el suelo no está protegido por una buena capa vegetal (árboles, matorrales, hierba, cultivos bien orientados), el agua se infiltra menos y comienza a formar torrentes que se deslizan a gran velocidad ladera abajo, ocasionando el desbordamiento de quebradas y ríos e inundando los terrenos planos que lo rodean.

Entre este tipo de riesgo se encuentran las siguientes zonas:

Río Bogotá:

- ☞ Sector Vereda El Porvenir
- ☞ Sector vereda Centro
- ☞ Quebradas afluentes

### 3. TIPO DE RIESGO - HELADAS

Las heladas se presentan en la totalidad del área plana de la zona rural del municipio con cotas 2.600 y 3.000 m.s.n.m., produciéndose pérdidas de cosechas en gran parte del territorio productivo municipal.

### 4. TIPO DE RIESGO - INCENDIO FORESTAL

Riesgo entendido como el fuego fuera de control y producido por la presencia de tierra seca, En este caso material orgánico, calor y oxígeno. Este riesgo es generado en la mayoría de los casos por descuido en los procedimientos de desmonte.

#### 4.1 Incendio Forestal - Bosque de rastrojo- Bosque nativo

- ☞ Zona Periférica de Tocancipá (vía La Fuente sector los El Abra)
- ☞ Áreas colindantes al perímetro urbano
- ☞ Cerros de Canavita, Las Esmeraldas y El Porvenir

#### 4.2. Incendio Forestal - Bosque de Tala

- ☞ Vereda Verganzo y Tibitó

**Parágrafo:** El municipio adelantará los estudios correspondientes que determinen las áreas de riesgo en otros sectores del municipio.

### Artículo 29. ACTIVIDADES QUE GENERAN RIESGO

Se trata de aquellas actividades que por sus características de funcionamiento y su relación con las áreas habitadas, pueden representar amenaza en una eventual situación. Es el caso de eventos de tipo tecnológico y/o antrópico que pueden presentarse accidentalmente por negligencia o de fallas o falta de planeación.

En el municipio se presentan las siguientes actividades que generan riesgos:

#### 1. TIPO DE RIESGO - OCUPACION DEL CORREDOR FERREO

Los procesos de invasión del corredor férreo en el municipio se han producido por falta de conocimiento de las normativas que rigen actualmente para este tipo de afectación y determinan los siguientes sectores:

- ☞ Sector Verganzo
- ☞ Sector Área Urbana
- ☞ Sector Tibitó

**Parágrafo Primero:** El riesgo por ocupación del corredor férreo deberá ser objeto de estudios de carácter técnico, de titulación y tenencia de la propiedad, debidamente coordinados por el Municipio con FERROVIAS, FENOCO o la entidad pertinente y la comunidad afectada por la Ley 76 de 1.920 y la ley

## 2. TIPO DE RIESGO – CRUCE CARRETERA CENTRAL DEL NORTE Y CORREDORES VIALES

El desplazamiento de la población de la periferia al centro urbano conlleva permanentemente que esté expuesta a este tipo de riesgo. Se determinan los siguientes sectores:

- ☞ Sector Verganzo
- ☞ Sector Área Urbana
- ☞ Sector Tibitó

## 3. TIPO DE RIESGO – INCENDIO O EXPLOSION DEBIDO A LA DISTRIBUCIÓN Y ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES

Este riesgo se presenta principalmente en aquellos sitios en los que, por su principal actividad, requieren del almacenamiento y manipulación de productos inflamables, y que por su localización se convierten en una amenaza para la comunidad. Se pueden presentar dos tipos de procesos:

- Incendio: Fuego fuera de control
- Explosión: Combustión instantánea con liberación de energía dinámica y calórica dentro de un recipiente cilíndrico de gas o casas sin ventilación adecuada, produce difusión de partículas.

Entre éstos se encuentran:

### 3.1. Estaciones de Servicio:

- Estación de Servicio Texaco sector Pelpak
- Estación de Servicio Texaco Zona Industrial

### 3.2 Quienes almacenen y comercialicen líquidos inflamables:

- Complejo de Ecopetrol
- Depósito de gas propano Vereda Verganzo

## 4. TIPO DE RIESGO – DEFLAGRACIÓN O EXPLOSION DEBIDO A CONDUCCION DE PRODUCTOS INFLAMABLES

Este riesgo se debe principalmente a la localización de la planta de almacenamiento de productos derivados del petróleo, perteneciente a ECOPETROL, ubicada en el área rural (Vereda

El Porvenir), implica que la red de conducción de estos productos afecte áreas rurales municipio.

Se pueden presentar dos tipos de procesos:

1. Deflagración: Combustión instantánea con liberación de energía dinámica y calórica en espacios abiertos.
2. Explosión: Combustión instantánea con liberación de energía dinámica y calórica de un recipiente, cilíndrico de gas, produce difusión de partículas.

Se encuentran la siguiente:

- ☞ Línea del Poliducto (Barranca – Tocancipá).

## 5. TIPO DE RIESGO - INCENDIO POR BODEGAJE O ALMACENAMIENTO DE MATERIA INFLAMABLES

Este riesgo se debe principalmente a la localización de los predios o inmuebles que presenten bodegaje o almacenamiento de material combustible (maderas, telas, papel, plásticos, etc.). La Administración Municipal previo concepto del Comité Local de Prevención y Atención de Desastres – CLOPAD - determinará la localización y el inventario de estas zonas con base en lo establecido en este acuerdo.

**Parágrafo Segundo:** El Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres – CLOPAD – fundamentado en los estudios de que trata el Artículo anterior, complementará en el término de (1) año, contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, la información relacionada con las áreas urbanas y rurales en amenaza y riesgo de carácter natural, por factores de insalubridad y otros factores, siendo obligación del mismo, mantener actualizada la información de las áreas urbanas y rurales en amenazas por fenómenos de remoción en masa.

## Artículo 30. REQUISITOS PARA FUTUROS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

Además de los documentos y requisitos que conforme a la Ley 99 de 1.993, la Ley 810 de 2004, el decreto 1052 de 1.998, el decreto 1600 de 2005 y demás normas pertinentes, deben acreditarse para futuros desarrollos urbanísticos en zonas de amenaza por fenómenos de remoción en masa e inundación los siguientes requisitos:

Para licencia de urbanismo y construcción, se deberá anexar al estudio de suelos, un anexo detallado de amenazas y riesgos para el futuro desarrollo, con determinación de las respectivas medidas de mitigación y un plan de contingencia.

## Artículo 31. ESTRUCTURA URBANA

Definición: Entiéndase por Estructura Urbana aquel sistema conformado por el suelo habilitado, construido o el que se habilite o construya dentro de la vigencia del Plan, para residencia de la población urbana, localización de las actividades y funciones urbanas, incorporación de infraestructura, equipamiento y espacio libre requerido para el disfrute de los habitantes y adecuado desarrollo de sus actividades.

## Artículo 32. COMPOSICIÓN

La Estructura Urbana está compuesta por las Áreas Funcionales Urbanas, los Centros Poblados y los Sistemas Generales.

### ÁREAS FUNCIONALES URBANAS

Las áreas funcionales son grandes territorios que integran el área urbana y se diferencian entre sí por la intensidad y distribución de los usos sobre su tejido, las formas en que éstos se manifiestan y la dinámica que genera en relación con su composición geográfica. Las Áreas Funcionales están constituidas por:

1. Área Funcional Centro
2. Área Funcional Oriental
3. Área Funcional Borde Oriental

Las Áreas Funcionales se estructuran a través de los Sistemas Generales y su desarrollo se orienta por los usos y actividades definidos en el Plan de Ordenamiento para cada una de las áreas diferenciadas.

## Artículo 33. ÁREA FUNCIONAL CENTRO

**Definición:** Constituye el área de mayor jerarquía dentro de la estructura determinada como área de interés patrimonial, donde se conservan rasgos y elementos de su conformación como núcleo fundacional, tales como el tejido, la escala y conformación de las calles y las características arquitectónicas del área edificada.

El Área Funcional Centro se caracteriza por poseer una diversa e intensa dinámica del municipio, incluyendo usos que van desde lo administrativo e institucional, hasta servicios, comercio y vivienda.

El equilibrio de estos dos aspectos característicos, el funcional y el histórico, se logrará a través de intervenciones de consolidación y conservación de la estructura urbana existente.

El Área Funcional está integrada especialmente por dos componentes o zonas homogéneas:

### Centro Consolidado

**Definición:** Área comprendida entre las calles 10 a 11 y con las carreras 6 y 7 con las viviendas existentes en esta área.

**Definición:** Sector urbano al cual el Modelo de Ordenamiento atribuye el papel de centralidad histórica, la cual se debe consolidar como una zona funcional y equilibrada producto de la estructura urbana.

Las intervenciones se dirigen hacia la recuperación del centro tradicional y la valoración de los elementos que la componen.

## 2. Área de Influencia Centro Consolidado

Delimitación: Área adyacente al Centro Consolidado y comprendida al nor-occidente de la Carretera Central del Norte entre la calle 12 y la calle 17 y entre las calles 1 Este a 8 entre calles 4 a 9.

Definición: Primer ensanche del municipio a partir del núcleo fundacional y que se constituye como zona de transición entre las áreas de vivienda y el Centro Consolidado.

### Artículo 34. OBJETIVOS DEL ÁREA FUNCIONAL CENTRO.

1. Articular el Centro Histórico con su entorno inmediato y con el resto del municipio, valorando su condición de Centro Administrativo e Institucional por su valor patrimonial.
2. Aprovechar el potencial cultural de los valores históricos urbanos y arquitectónicos del centro central.
3. Mejorar la funcionalidad de la estructura urbana y propiciar el uso eficiente de los sistemas que la integran.
4. Potenciar y recuperar paisajística y ambientalmente el eje de la Carretera Central del Norte y la Vía Férrea como principales estructurantes del espacio público, a través de alamedas y ciclorutas.

### Artículo 35. ACCIONES DEL ÁREA FUNCIONAL CENTRO.

Para alcanzar los objetivos propuestos para esta área urbana, el Plan de Ordenamiento Territorial determina las siguientes acciones:

1. La consolidación de la estructura urbana a través del diseño de los sistemas funcionales estructurantes del sector, en particular las relacionadas con el espacio público, el transporte y las vías.
2. La conservación del Centro Histórico como zona de alta representatividad institucional y fortalecimiento, a partir de la valoración y protección de su patrimonio histórico.
3. La recuperación y mejoramiento del espacio público en la zona, propendiendo por el equilibrio del tráfico peatonal y vehicular.

### Artículo 36. ÁREA FUNCIONAL ORIENTAL

Definición: Esta Área Funcional se caracteriza por la existencia de grandes áreas verdes de carácter institucional y de grandes vacíos urbanos con potencial para la construcción de vivienda. Las intervenciones sobre esta área, buscarán la consolidación de las áreas urbanizables y su integración al tejido urbano existente.

Delimitación: Se determina como la zona oriental, el espacio comprendido al oriente de la Carretera Central del Norte, definiéndose como una zona residencial estructurada a partir de esta vía complementada por predios que tiendan a desarrollarse y conformar una estructura de conexión que contribuya a estructurar el sistema de espacio público y movilidad del Área Funcional Centro.

### **Artículo 37. OBJETIVOS DEL ÁREA FUNCIONAL ORIENTAL**

1. Impulsar la consolidación del sector oriental como elemento de integración del municipio con el contexto histórico y centro de actividad para el desarrollo de esta zona.
2. Propiciar el equilibrio socio-espacial de este sector reduciendo las deficiencias de accesibilidad vial y de espacio público.
3. Adecuar el eje principal de este sector como es la Carretera Central del Norte, conformándolo como corredor ambiental.

### **Artículo 38. ACCIONES DEL ÁREA FUNCIONAL ORIENTAL.**

1. La ejecución los tramos faltantes del eje zonal a través de proyectos que generen una mayor accesibilidad al sector.
2. El desarrollo por etapas, a través de un programa de vivienda de las áreas consolidadas que están previstas para tal fin.
3. La inclusión dentro del plan vial, de obras importantes de adecuación y manejo del espacio público, para una mejor accesibilidad al sector.

### **Artículo 39. ÁREA FUNCIONAL BORDE ORIENTAL**

**Definición:** Esta Área Funcional se constituye como el elemento de borde oriental del municipio, se caracteriza por la existencia de desarrollos de vivienda de interés social y vacíos urbanos con potencial para la construcción de vivienda. Las intervenciones sobre esta área, buscarán la consolidación de las áreas urbanizables y la integración al tejido urbano existente.

**Delimitación:** Esta área está comprendida por las áreas al oriente del área Oriental y hasta el borde de los cerros orientales en los sectores de El Manantial y La Esmeralda, límite oriental del perímetro urbano.

### **Artículo 40. OBJETIVOS DEL ÁREA FUNCIONAL BORDE ORIENTAL.**

1. Conservar y proteger el valor ambiental de los espacios naturales que conforman esta área y que hacen parte a su vez de la Estructura Ecológica Principal Urbana.
2. Articular esta zona del municipio al tejido urbano existente, mejorando la accesibilidad y reduciendo las limitantes de conectividad y desplazamiento.
3. Consolidar física y funcionalmente el borde oriental del municipio mediante la oferta de nuevo suelo para uso residencial y el desarrollo de los vacíos existentes.
4. Mejorar las condiciones de habitabilidad y potencializar el mejoramiento integral del sector.
5. Propiciar el equilibrio socio-espacial de este sector reduciendo las deficiencias de accesibilidad vial, implementando como ejes, elementos que estructuren los pasos peatonales sobre el eje principal (Vía La esmeralda).

### Artículo 41. ACCIONES DEL ÁREA FUNCIONAL BORDE ORIENTAL.

Para alcanzar los objetivos propuestos en esta Área Funcional Urbana se realizarán las siguientes acciones:

1. La creación de nuevos espacios verdes públicos que permitan la conformación del corredor ambiental oriental.
2. La implementación de un sistema de espacio público y de movilidad que propicie la accesibilidad y la conectividad a los sectores residenciales nuevos y existentes, así como al corredor ambiental.
3. La implementación de un sistema de nuevos equipamientos urbanos para esta área municipal que fortalezcan y complementen su función como prestador de servicios ambientales y de recreación.
4. La planeación y desarrollo de las áreas de expansión residencial e institucional y comercial, así como de los vacíos existentes en el interior de esta Área Funcional.
5. El mejoramiento integral de la zona a través de la complementación, creación y desarrollo de los sistemas generales, que permitan una adecuada interacción con el resto del municipio y un mejoramiento en las condiciones de vida de sus habitantes.

### Artículo 42. SISTEMA DE CENTROS POBLADOS URBANOS Centros Poblados (U-CP)

Los centros poblados son asentamientos de vivienda, donde la concentración de usos es mixta de acuerdo a su localización en el área Municipal. Los centros poblados son los siguientes:  
 Centro Poblado Localización (Vereda) 1 La Fuente La Fuente 2 Tolima-Mileniun Verganzo 3 Antonia Santos Verganzo 4 Colpapel Canavita 5 San Javier Verganzo

No.	Centro Poblado	Localización (Vereda)
1	La Fuente	La Fuente
2	Tolima-Mileniun	Verganzo
3	Antonia Santos	Verganzo
4	Colpapel	Canavita
5	San Javier	Verganzo

### Artículo 43. USOS EN LOS CENTROS POBLADOS URBANOS

El área actual de los centros poblados requiere para su control, definir una normativa que permita el desarrollo homogéneo como política de Mejoramiento Integral, para lo cual se establecen

1. Usos institucionales locales: como centros de salud, dotación en educación, en seguridad y recreación.
2. Usos comerciales de vereda: Tiendas de víveres, abarrotes, restaurantes y usos compatibles con la vivienda.
3. Usos de vivienda: Vivienda familiar, bifamiliar o agrupaciones.
4. Usos ambientales: Agrícolas compatibles con la vivienda (huerta casera), protección de cuerpos de agua, planta de tratamiento de aguas residuales.
5. Usos prohibidos: Industria, agroindustria, explotaciones pecuarias, comercio y servicios de escala urbana y regional, bares, tabernas, discotecas y similares.

**Parágrafo Primero:** Los usos de comercio clase I existentes a la aprobación del presente acuerdo dentro del Área de los centros poblados urbanos (Plano U-3), relacionado con productos de bebidas alcohólicas solo se permitirán como venta de las mismas y no para consumo dentro del establecimiento.

**Parágrafo Segundo:** A partir de la aprobación del presente acuerdo no se permitirán usos comerciales en el Área de Actividad Residencial (Plano U-3) definida en este acuerdo y en la que definan los planes parciales.

#### **Artículo 44. POLITICAS DE MANEJO DE LOS CENTROS POBLADOS URBANOS**

De conformidad con la localización de los centros poblados se determinan las siguientes políticas:

1. La Administración Municipal determinará los índices de ocupación, espacio público, asignación de usos y construcción de conformidad con lo establecido en este acuerdo.
2. Diseño y zonificación de uso de suelo de acuerdo a los anteriores parámetros.

**Parágrafo:** Para el desarrollo de la delimitación física por coordenadas, normativa y políticas de consolidación se elaborarán mediante Plan Parcial en un término de un (1) año a partir de la fecha de adopción del presente Acuerdo.

#### **Artículo 45. EQUIPAMIENTOS DE LOS CENTROS POBLADOS URBANOS**

La Administración Municipal, mediante estudio detallado de cada uno de los centros poblados, definirá los equipamientos requeridos de infraestructura, amoblamiento, sociales, ambientales e institucionales requeridos en el término de un (1) año, contado a partir de la sanción del Plan de Ordenamiento Territorial. Este estudio formará parte del Plan Parcial respectivo.

#### **Artículo 46. SISTEMAS GENERALES.**

**Definición:** Constituyen las redes de soporte funcional del municipio, su estructura básica y el urbanismo principal y primario. Su desarrollo es condición previa para cualquier proceso de construcción de edificaciones.

**Artículo 47. COMPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

El presente Plan de Ordenamiento Territorial define los siguientes Sistemas Generales:

1. Sistema Vial
2. Sistema de Transporte
3. Sistema de Espacio Público
4. Sistema de Equipamientos
5. Sistema de Acueducto: Abastecimiento y distribución de agua potable.
6. Sistema de Saneamiento Básico
7. Sistema de Generación, transmisión y distribución de Energía
8. Sistema de Telecomunicaciones
9. Sistema de Gas Natural Domiciliario

**Artículo 48. ESTRUCTURA RURAL.**

Definición: Conformada por la porción del territorio destinada fundamentalmente a formar vida rural, y al desarrollo de actividades agrícolas, forestales, extractivas y pecuarias, compatible con el medio rural, a fin de preservar la riqueza escénica, biótica y cultural propia del entorno. Los suelos clasificados como rurales incluyen también el área de actividades mineras delimitada por las coordenadas mineras expedidas por el Ministerio del Medio Ambiente en la resolución 1197 de 2004. De acuerdo con el modelo territorial, la estructura rural constituye la mayor porción del territorio municipal que soporta el sistema de bosques productores de agua y contiene la mayoría de reservas naturales así como suelos aprovechables para actividades productivas en el campo agropecuario, forestal y minero. También la estructura rural es soporte de un sistema de asentamientos de núcleos de población que conservan formas de vida rural y están vinculadas a actividades agropecuarias.

**Artículo 49. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA RURAL.**

La Estructura Rural está compuesta por Sistemas Generales, Sistema de Asentamientos y Sistema de Usos.

**Artículo 50. SISTEMAS GENERALES EN LA ESTRUCTURA RURAL.**

Los Sistemas Generales de la Estructura Rural, actúan como mailas que cubren y afectan la totalidad del territorio y se diferencian en categorías a partir de las cuales se definen las dotaciones, equipamientos y el régimen de usos asociados a cada una.

**Artículo 51. COMPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE LA ESTRUCTURA RURAL.**

El presente Plan de Ordenamiento Territorial define los siguientes Sistemas Generales de la Estructura Rural:

- . El Sistema de Áreas Protegidas y Parques
- . El Sistema de Asentamientos Humanos

El Sistema Vial Los Sistemas aquí determinados se encuentran desarrollados en el Título III Componente Rural de este Plan.

## **Artículo 52. CLASIFICACION DEL SUELO.**

El presente Plan de Ordenamiento Territorial clasifica el suelo del municipio de Tocancipá, así:

### **1. SUELO URBANO**

El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal que de acuerdo con el presente Plan están destinadas a usos urbanos y poseen infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, al igual que en áreas de los centros poblados urbanos (Plano U1 y U3).

### **2. SUELO RURAL**

Conformado por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Pertenecen a esta categoría los Centros Poblados Rurales.

## **Artículo 53. CATEGORÍAS DEL SUELO.**

Establézcase para efectos del presente Plan la siguiente categoría de suelo:

### **1. SUELO DE PROTECCIÓN**

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Corresponden a esta categoría las siguientes áreas:

- a. Todos los componentes de la Estructura Ecológica Principal conformados por el sistema de áreas protegidas municipales y nacionales, los parques urbanos y las áreas de la ronda de nacimiento, cauces de ríos, quebradas, embalses, vallados y humedales ubicados en Tocancipá. Los elementos que componen esta estructura, clasificados de acuerdo a la definición precedente, están identificados en detalle en el capítulo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal.
- b. Las zonas declaradas de alto riesgo
- c. Las áreas reservadas para la protección de infraestructura para servicios públicos.
  - Planta de Tratamiento de Aguas residuales y Zona para la disposición de lodos
  - Área de infraestructura de acueductos urbanos, rurales y regionales
  - Planta Termoeléctrica Martín del Corral

**Parágrafo:** El suelo protegido rural incluye, en el caso de ríos, cuerpos de agua o humedales, la ronda hídrica (30 metros a cada lado del cauce en el caso de quebradas, de 130 metros en el

caso del río Bogotá y 30 metros a la redonda de la cota de creciente máxima e humedales y embalses y de 5 metros cada lado del cauce en el caso de vallados drenaje).

#### Artículo 54. PERÍMETRO DEL SUELO URBANO

El perímetro del suelo urbano es el siguiente:

COORDENADAS PERÍMETRO URBANO TOCANCIPÁ								
	X	Y		X	Y		X	Y
M1	1017660	1041398	M38	1019331	1041072	M75	1018597	1040187
M2	1017739	1041412	M39	1019299	1041042	M76	1018559	1040150
M3	1017780	1041392	M40	1019249	1041083	M77	1018529	1040198
M4	1017822	1041352	M41	1019243	1041083	M78	1018524	1040128
M5	1017866	1041321	M42	1019166	1040989	M79	1018520	1040122
M6	1017913	1041304	M43	1019137	1041012	M80	1018501	1040133
M7	1017954	1041305	M44	1019141	1040919	M81	1018474	1040081
M8	1017981	1011328	M45	1019103	1040878	M82	1018345	1040224
M9	1017994	1041372	M46	1019158	1040915	M83	1018271	1040124
M10	1017977	1041408	M47	1019033	1040884	M84	1018180	1040200
M11	1017867	1041515	M48	1019089	1040838	M85	1018146	1040129
M12	1017864	1041526	M49	1019136	1040816	M86	1018117	1040121
M13	1017868	1041543	M50	1019135	10408	M87	1018047	1040123
M14	1017920	1041572	M51	1019149	1040788	M88	1018038	1040089
M15	1018000	1041587	M52	1019133	1040757	M89	1018022	1040070
M16	1018140	1041578	M53	1019133	1040745	M90	1017972	1040080
M17	1018161	1041579	M54	1019139	1040741	M91	1017926	1040081
M18	1018205	1041540	M55	1019156	1040713	M92	1017899	1040089
M19	1018411	1041447	M56	1019159	140695	M93	1017803	1040203
M20	1018281	1041292	M57	1019120	1040646	M94	1017753	1040237
M21	1018296	1041276	M58	1019123	1040636	M95	1017717	1040227
M22	1018302	1041282	M59	1019120	1040577	M96	1017710	1040271
M23	1018345	1041289	M60	1019141	1040543	M97	1017703	1040286
M24	1018632	1041212	M61	1019085	1040531	M98	1017686	1040268
M25	1018702	1041213	M62	1019091	1040506	M99	1017547	1040414
M26	1018846	1041255	M63	1019073	1040458	M100	1017677	1040456
M27	1018849	1041233	M64	1019027	1040489	M101	1017677	1040469
M28	1018880	1041252	M65	1018953	1040429	M102	1017550	1040540
M29	1018943	1041193	M66	1018894	1040497	M103	1017487	1040542
M30	1018945	1041158	M67	1018879	1040483	M104	1017770	1040662
M31	1019055	1041159	M68	1018860	1040500	M105	1017759	1040714
M32	1019192	1041146	M69	1018837	1040470	M106	1017865	1040840
M33	1019229	1041133	M70	1018854	1040449	M107	1017769	1040933
M34	1019364	1041114	M71	1018861	1040366	M108	1017780	1040948
M35	1019385	1041084	M72	1018789	1040274	M109	1017827	1040970
M36	1019384	1041066	M73	1018692	1040204	M110	1017953	1041064
M37	1019360	1041042	M74	1018635	1040137			

**Artículo 55. PERÍMETRO DEL SUELO RURAL**

El perímetro del suelo rural se encuentra definido y delimitado en el plano R1, Usos del Suelo Rural

**Artículo 56. PERÍMETRO DEL SUELO DE PROTECCIÓN**

El perímetro del suelo de protección se encuentra definido y delimitado en el plano R1, Usos del Suelo Rural y en el plano U1, Áreas de actividad del Suelo Urbano.

**TITULO II****COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL****CAPITULO I****Políticas Urbanas****Artículo 57. POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO SOBRE USOS Y OCUPACION DEL SUELO URBANO.**

1. Son políticas sobre Medio ambiente y recursos naturales, las siguientes:
  - Consolidar la Estructura Ecológica Principal, de forma que se amplíe la oferta ambiental.
  - Orientar espacial y cualitativamente el desarrollo de las redes de servicios públicos y equipamientos urbanos bajo criterios ambientales, de modo que contribuyan a aumentar el nivel de vida de la población.
  - Articular los procesos de planificación y manejo y la gestión ambiental integrado al territorio en la región y orientado a la preservación de los recursos naturales.
  
2. Son políticas sobre el sistema vial y el transporte, las siguientes:
  - Aumentar la oferta vial hacia los sectores orientales del Área Funcional Centro.
  - Poner en marcha un sistema integrado de transporte público, conformado por rutas jerarquizadas y sistemas de Ciclorutas.
  - Definir el equipamiento del sistema del transporte público
  - Conformar una red vial secundaria de apoyo a la red principal, para mejorar los desplazamientos zonales y locales.
  
3. Son políticas sobre la dotación de equipamientos y de espacio público, las siguientes:
  - Conformar una red de equipamientos, que responda a las exigencias funcionales y a la conformación de la estructura urbana propuesta.
  - Construir un sistema de parques urbanos y zonales, mejorando la relación de espacio verde por habitante.
  - Mejorar la calidad del espacio público en las vías principales, además del amoblamiento urbano.

**Artículo 58. POLÍTICAS DE CORTO PLAZO SOBRE USOS Y OCUPACION DEL SUELO URBANO.**

1. Son políticas sobre medio ambiente y recursos naturales, las siguientes:

- Concertar y coordinar las bases programáticas de la gestión ambiental de la región, con las instancias ambientales y territoriales competentes.
- Proteger el potencial ecológico, paisajístico y recreacional ofrecido por los ecosistemas urbanos, aumentando la disponibilidad del espacio público.
- Orientar los procesos de uso, ocupación y transformación del territorio, teniendo en cuenta las limitantes y potencialidades ambientales, en dirección a un aprovechamiento sostenible del territorio.
- Desarrollar proyectos que permitan consolidar y normalizar procesos de ordenación de actividades en el territorio y contribuyan a hacer más eficiente la aplicación de instrumentos de gestión ambiental.

2. Son políticas sobre sistema vial y el transporte, las siguientes:

- Establecer una malla vial jerarquizada y definir una clasificación tipológica que tenga correspondencia con los modos de transporte y la red de espacios públicos peatonales.
- Mejorar la accesibilidad al Centro Consolidado desde las zonas de vivienda. ? Establecer un sistema de estacionamientos.
- Mejorar el tráfico de tal forma que permita el desplazamiento eficiente, particularmente para el transporte público en buses, colectivo y taxis.

3. Son políticas sobre dotación de equipamientos y manejo de espacio público, las siguientes:

- Localizar nuevos equipamientos de escala municipal y zonal con el fin de potenciar el ordenamiento y sus funciones en zonas estratégicas de las áreas de vivienda.
- Intervenir mediante operaciones urbanas específicas los espacios públicos principales con el fin de recuperar su importancia histórica y cultural.
- Adecuar los espacios públicos peatonales en el Centro Consolidado, permitiendo el funcionamiento del comercio.

**Artículo 59. DEFINICION, CARACTERIZACION Y USOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA.**

Los siguientes cuadros determinan el sistema de áreas protegidas urbanas y parques urbanos, sus usos y características, así:

**1. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS (U-P)**

a. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, embalses, vallados y humedales.

Caracterización	Usos
<p>Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas, a cada lado de los cauces quebradas y arroyos sean permanentes o no y de 30 metros alrededor de lagos, embalses y humedales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ronda Quebrada Agua Nueva</li> <li>• Ronda Quebrada El Manantial</li> <li>• Ronda de vallados</li> </ul> <p>Ronda y zona de preservación ambiental humedales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Manantial</li> <li>• Los Patos</li> </ul>	<p>USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.</p> <p>USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva o contemplativa.</p> <p>USOS CONDICIONALES: Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación y puentes.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: Usos agropecuarios industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala, rocería de la vegetación y nivelación topográfica (rellenos)</p>

b. Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos

Caracterización	Usos
<p>Corresponde a las unidades territoriales previstas para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tanque de almacenamiento de agua sector urbano</li> <li>2. Cementerio</li> </ol>	<p>USO PRINCIPAL: Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.</p> <p>USOS COMPATIBLES: Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.</p> <p>USOS CONDICIONADOS: Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: Industria, minería, agropecuarios y vivienda.</p>

## 2. SISTEMA DE PARQUES URBANOS (U-R)

### a. Parques de recreación pasiva

Caracterización	Usos
Parques destinados a la recreación pasiva, orientados principalmente a la conexión ecológica, sirviendo como corredores verdes urbanos dentro de la Estructura Ecológica Principal: Parque El Manantial, Parque Ecológico Cerro de la Virgen, Parque principal, Parque Los Patos	USO PRINCIPAL: Conservación de valores paisajísticos y culturales de investigación. USOS COMPATIBLES: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación. USOS CONDICIONADOS: Recreación general. Infraestructura de servicios. USOS PROHIBIDOS: Los demás

### b. Parques de recreación activa

Caracterización	Usos
Corresponde a aquellos parques urbanos en donde la recreación activa es la forma principal de uso público desarrollada de manera compatible con la conservación de elementos naturales y del paisaje: Parque estadio municipal, Parque Los Patos	USO PRINCIPAL: Recreación masiva, cultural y turismo. USOS COMPATIBLES: Restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales. USOS PROHIBIDOS: Los demás.

## Artículo 60. PROYECTOS DE CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS DE PROTECCIÓN URBANAS

Los proyectos para la protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano de las siguientes acciones:

1. Protección de la ronda de la Quebrada Agua Nueva en las zonas no urbanizadas ni construidas del perímetro urbano, mediante la exigencia a urbanizadores y/o constructores de respetar la ronda de la misma, en una distancia mínima de 30 metros a lado y lado del borde del cauce, y su revegetalización con especies nativas recomendadas por la UMATA o que cumpla sus funciones en el Municipio.
2. Recuperación de la ronda en zonas urbanizadas, en donde ello sea posible, de tal forma que la quebrada pueda funcionar como canal abierto.
3. Recuperación y protección de un área de 100 mts a la redonda de la captación del Manantial situado en el piedemonte occidental del cerro de La Virgen, en donde 80 mts son de reserva ecológica que no puede albergar ningún tipo de construcción ni actividad que afecte el suelo y el subsuelo y la franja de 20 mts adyacente a la ribera se destinará exclusivamente para ser zona de bosque protector.

4. Ejecución del proyecto Parque El Manantial
5. Proyecto parque ecológico La Virgen
6. Proyecto Parque Los Patos

**Parágrafo.** Las autoridades municipales utilizarán los instrumentos legales y administrativos disponibles para el logro de los anteriores fines, y aplicarán las sanciones a que haya lugar, en los casos de incumplimiento de esta norma.

## CAPITULO II

### Sistemas Generales

#### **Artículo 61. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LOS SISTEMAS GENERALES URBANOS.**

Los Sistemas Generales Urbanos están conformados por:

1. Sistema Vial
2. Sistema de Transporte
3. Sistema de Acueducto: Abastecimiento y distribución de agua potable.
4. Sistema de Saneamiento Básico
5. Sistema de Espacio Público
6. Sistema de Equipamientos
7. Sistema de Energía
8. Sistema de Telecomunicaciones
9. Sistema de Gas Natural Domiciliario

#### **Artículo 62. INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA VIAL.**

Objetivos: El ordenamiento del sistema vial para Tocancipá parte de la redefinición, mejoramiento y complemento de la red vial existente para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

1. Articular el sistema urbano existente para integrarlo al sistema vial regional y nacional.
2. Lo anterior implica actuar sobre los corredores regionales que acceden al municipio, para fijar su perfil vial específico, los modos de transporte permitidos y su relación con el resto de la malla vial.
3. Garantizar una eficiente movilidad vial desde las áreas Oriental y Borde Oriental a través de una red primaria.
4. Mejorar las condiciones actuales de la movilidad en el centro urbano, mediante la racionalización y diseño específico de los corredores que la atraviesan y que soportarán sistemas de transporte y peatones, a través de la Carretera Central del Norte para que actúe como vínculo con el resto de la estructura vial.
5. Establecer una clasificación vial que tenga en cuenta tanto la función (volúmenes y modos de tráfico) como la morfología urbana y las actividades propias de los diferentes sectores de la población.

- 6 Esta nueva clasificación vial debe garantizar prioritariamente que el sistema de transporte se desplace por los corredores viales destinados para tal fin.

### Artículo 63. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL

El sistema vial se define en relación con las determinaciones fijadas para el sistema de transporte y por los requerimientos de carga y mercancías. El sistema vial está constituido por una estructura primaria básica, que actúa como soporte funcional urbano y regional y una estructura secundaria que garantiza la funcionalidad de la población a escala zonal y local.

- 1. ESTRUCTURA PRIMARIA:** Se compone de dos (2) subsistemas interactuantes: Un sistema primario que integra el municipio y la región y un sistema de conexión del centro urbano con los barrios residenciales
- 2. ESTRUCTURA SECUNDARIA:** La constituye la malla vial arterial que conforma la red vial regional y la malla vial local. Para conectar esta nueva estructura es necesario fijar unos nuevos señalamientos en la clasificación vial que relacione las funciones determinadas para cada vía con las condiciones propias de la morfología de las áreas urbanas que soporta.

### Artículo 64. CLASIFICACION DEL SISTEMA VIAL

El Sistema Vial se clasifica en Estructura Primaria y Estructura Secundaria.

#### ESTRUCTURA PRIMARIA

Conforma un Sistema de Integración Ciudad – Región integrado por vías de alta especificidad que conectan a los municipios aledaños y a la red nacional principalmente y una estructura interna de tratamiento especial vial. Esta estructura actúa como articulador regional y distribuidor de flujos a todo el municipio, por eso se considera como la mayor red de conexión y de soporte principal urbana (Carretera Central del Norte).

#### SISTEMA DE INTEGRACIÓN CIUDAD REGIÓN

NOMBRE VIA	DESDE	HASTA
Carretera Central del Norte	Al sur, Límite con la zona industrial.	Al norte del municipio, en inmediaciones del sector PQP.
Vía Regional a Zipaquirá	Carrera 7	Limite Perímetro urbano

#### ESTRUCTURA INTERNA DE TRATAMIENTO ESPECIAL VIAL

NOMBRE VIA	DESDE	HASTA
Carretera 7	Al Sur desde la Carretera Central del Norte	al Norte hasta la Carretera Central del Norte del municipio en inmediaciones de PQP

**ESTRUCTURA SECUNDARIA.**

Esta estructura está compuesta por dos mallas complementarias, la malla vial zonal y la malla vial local.

**MALLA VIAL ZONAL**

VIAS ZONALES		
IDENTIFICACION VIA	DESDE	HASTA
Carrera 5	Calle 9	Diagonal 14
Carrera 6	Carrera 4	Trans. 7
Carrera 7	Carrera 4	Calle 13
Carrera 8	Calle 6A	Calle 13
Calle 14	Carrera 4	Trans. 7
Calle 7	Carrera 8	Variante
Diagonal 5	Carrera 4	Límite perímetro urbano
Calle 9	Carrera 4	Carrera 8
Calle 10	Carrera 4	Carrera 8
Calle 11	Carrera 4	Carrera 8
Calle 12	Carrera 4	Carrera 8
Calle 13	Carrera 8	Carrera 4
Calle 8	Carrera 8	Carrera 4
Calle 6A	Carrera 7	Carrera 8
Calle 15A	Carrera 4	Carrera 4A
Calle 15	Carrera 4	Límite perímetro urbano
Transv. 7	Carrera 4	Calle 13

**MALLA VIAL LOCAL**

Cuenta con una red complementaria, la cual conformará una retícula al interior de cada sector o barrio; en su interior existirá una vía de carácter peatonal y circulación vehicular restringida, como elemento para garantizar la accesibilidad a la vivienda.

**Artículo 65. CLASIFICACION VIAL**

La nueva clasificación vial se hizo teniendo en cuenta el nivel de conexión tanto nacional como regional y urbano, que permitirán la organización del tráfico y del transporte de carga, los cuales tendrán como estructura una red vial principal (primaria) y complementaria (secundaria) y una red vial zonal y local. Para esta clasificación vial se ha definido, para cada una de ellas, un perfil vial que permitirá adecuarlo según el tipo de vía. (Plano R5 perfiles viales)

**Artículo 66. TIPOS DE VÍAS**

La clasificación vial contempla las vías regionales, las vías principales de conexión urbana, las vías zonales y locales, las cuales presentan variaciones que dependen de su localización en sectores urbanos, tipos de conexión y tratamiento. Los criterios generales a considerar para la determinación de las secciones viales son las siguientes:

1. El adecuado dimensionamiento y tratamiento urbanístico del espacio peatonal, de el entorno y con los requerimientos de amoblamiento urbano (senderos, Ciclorutas)
2. El manejo de separadores de dimensión variable que constituyan elementos urban mismo tiempo que sirvan como elementos de seguridad para la circulación vial.
3. La fijación de anchos de carril acordes con el entorno y con las velocidades dese operación.
4. El reconocimiento de vías singulares que por su emplazamiento exigen especificaciones particulares y que por su confinamiento sirvan de límite al cre urbano.

TIPO DE VIA	CLASIFICACION VIAL	IDENTIFICACION DE LA VIA	No. DE CARRILES	No. DE CALZADAS	ANCHO TOTAL (M)	OBSERVACION
V - 1	VIA REGIONAL	Carretera Central del Norte	4	2	25	15 metros control ambiental cada lado de vía.
V - 1A	VIA REGIONAL	Calle 13 entre Kra. 7 y 8	2	1	12	
V - 2	ZONAL	Carrera 5	2	1	10	
		Carrera 6				
		Calle 14 entre Carrera 4 y Trans. 7				
		Calle 7 entre Carreras 4 y 2 Diagonal 5				
V - 3	ZONAL	Calle 9	2	1	8	
		Calle 10				
		Calle 11				
		Calle 12				
		Calle 13 entre Kra. 4 y 7				
		Carrera 1 Carrera 8				
V - 4	ZONAL	Calle 17 entre trans. 7 y Carrera 4	2	1	7	
V - 5	LOCAL	Calle 8	2	1	6	
		Calle 7 entre Carreras 4				
		Calle 6A				
		Calle 15A Calle 15				

V - 5	LOCAL-VIAL	Carrera 5 entre Calles 7 y 8, Carreras 7 y 8	1	1	6	
V - 6	LOCAL - VIAL	Calle 17 entre Carrera 4 y Variante Carrera 4A	1	1	5	
		Diagonal 14 entre Carreras 4 y 4A				
V - 7	LOCAL-PEATONAL	Calle 13A Calle 13B Calle 13C Carrera 5A Calle 13D Carrera 6 entre Calles 10 y 11 Calle 11 entre Carreras 6 y 7	0	0	3,5	

**Artículo 67. OBJETIVOS DE LA ESTRUCTURA DEL SISTEMA VIAL** Son objetivos del Sistema Vial:

1. Garantizar a corto y mediano plazo el desarrollo de áreas Oriental y Borde Oriental y su integración con la estructura urbana.
2. Mejorar la accesibilidad a los sectores del municipio que actualmente presentan las mayores deficiencias en este sentido.
3. Complementar tramos de la malla vial y mejorar la continuidad del tráfico.
4. Dar soporte a las rutas del sistema de transporte.
5. Prever la afectación conjuntamente con otras obras civiles, particularmente con aquellas de los sistemas de acueducto, alcantarillado. (Prolongación de vías).

**Artículo 68. PROYECTOS DEL SISTEMA VIAL**

Los proyectos prioritarios del sistema vial serán:

1. Construcción de la prolongación de la carrera 8 hasta la vía Verganzo
2. Construcción calle 15, desde la carrera 4 hasta la transversal 7
3. Construcción y ampliación de la carrera 4 este (Tinjacá)
4. Construcción de la calle 13 desde la carrera 4 hasta la transversal 4
5. Construcción de la carrera 4A entre las calles 13 y 15
6. Construcción de la carrera 4 entre las calles 13 y 16

**Parágrafo:** Las vías que en el futuro se proyecten, como resultado del Plan Vial Municipal podrán ser incorporadas mediante Decreto al presente Plan, previo concepto favorable de la Oficina Asesora de Planeación o quien haga sus veces.

### **Artículo 69. INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE TRANSPORTE**

Como complemento a la nueva estructura vial se determinan directrices para el funcionamiento adecuado de un sistema de transporte de pasajeros y de carga. De esta forma se clasifican las vías que soportan el transporte urbano e intermunicipal, de acuerdo a las características presentadas por los diferentes niveles de movilidad. Como complemento se propone estructurar la red municipal de Ciclorutas, que constituyen un sistema alternativo de transporte.

### **Artículo 70. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE TRANSPORTE**

Son objetivos de la Infraestructura del Sistema de Transporte:

1. Dar prelación al transporte público sobre el particular.
2. Desestimular el uso del vehículo particular en la zona central y su área de influencia.
3. Estimular la construcción de parqueaderos públicos.
4. Reducir la contaminación ambiental producida por el transporte público y particular.
5. Establecer una adecuada política de vías peatonales.
6. Fijar las directrices para el establecimiento de un sistema de transporte regional complementario al sistema intermunicipal que contemple la organización urbana del tráfico de carga y mercancías.
7. Extender y garantizar el servicio de transporte público a sectores Oriental y Borde Oriental que presentan los más bajos niveles de accesibilidad, e igualmente reforzar el servicio hacia las áreas de concentración de actividades industriales y centros poblados.

### **Artículo 71. SISTEMA DE TRANSPORTE REGIONAL**

Con el objetivo específico de mejorar las condiciones actuales de movilidad en el municipio de Tocancipá, el Plan de Ordenamiento Territorial adopta las determinaciones para integrar el sistema de transporte municipal, a un sistema de transporte regional a mediano plazo, con el Tren de Cercanías, (Tocancipá-Bogotá D.C.) complementario al sistema de transporte intermunicipal. Dicho proyecto debe llevarse a cabo en coordinación con las Entidades competentes.

### **Artículo 72. SISTEMA DE TRANSPORTE MUNICIPAL**

Para el municipio de Tocancipá se determina un sistema de transporte municipal que tendrá un Terminal de tipo municipal y regional el cual funcionará tanto para el municipio como para organizar el tráfico intermunicipal. Dicho Terminal funcionará en el área que determine el Plan de Ordenamiento Territorial Vial Municipal.

### **Artículo 73. SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO**

Para el sistema de transporte urbano se determina un conjunto de rutas que circularán por las vías que se han determinado como de mayor jerarquía, y que facilitan la conexión de los diferentes sectores. Las rutas principales de transporte intermunicipal que llegan al Terminal de Transporte complementan mediante las rutas urbanas (microbuses, colectivos) y taxis, ya que no se tiene un parqueadero establecido dentro del casco urbano para el transporte intermunicipal una vez que se encuentra en funcionamiento el terminal de transportes. El objetivo de este sistema es generar condiciones fundamentales en el concepto de prestación del servicio y hacerlo compatible con el desarrollo del municipio.

**Parágrafo Primero:** Las rutas de transporte urbano se determinarán mediante Decreto, previo estudio efectuado por parte de una entidad especializada contratada por la Administración Municipal para el efecto.

**Parágrafo Segundo:** Para el caso concreto del área de influencia del Parque Principal, no se permite el flujo de transporte público ni particular entre: Carrera 6 entre calles 10 y 11 y Calle 11 entre Carreras 6 y 7.

**Parágrafo Tercero:** El plan vial municipal establecerá las vías para la circulación de tráfico pesado en el área urbana.

#### **Artículo 74. SISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS**

La política Municipal del sistema de estacionamientos públicos, tiene como objeto fundamental, el devolver al espacio público su condición de elemento estructural básico del municipio y garantizar el uso de andenes, plazas, jardines para los peatones, etc. Para ello es necesario prohibir el estacionamiento de vehículos sobre los mismos y establecer simultáneamente un sistema de parqueaderos con capacidad de dar respuesta a la demanda actual y futura del municipio.

#### **Artículo 75. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS**

1. Establecer una red de estacionamientos en lugares apropiados para tal fin, localizados en puntos de mayor demanda por efecto de la nueva estructura urbana.
2. Fijar las condiciones para los estacionamientos en paralelo sobre la malla vial primaria y local en los sectores que presentan mayor demanda, como para los nuevos desarrollos.
3. Generar una red de parqueaderos localizados en correspondencia con el Terminal de Transporte
4. Dar solución al parqueo de vehículos que acceden a sitios de concurrencia masiva, localizados en el Centro Consolidado.
5. Consolidar un sistema de parqueos en las Calles y Carreras, que de acuerdo con los estudios y aforos respectivos presenten mayor grado de concurrencia.

#### **Artículo 76. SISTEMA DE CICLORUTAS**

Es un subsistema de movilidad que hace parte del sistema vial y sirve como estructurante de comunicación entre los diferentes sectores que conforman el área urbana y rural. Está conformado por una red principal, la cual es alimentada por una red secundaria y complementada por una estructura ambiental y recreativa.

##### **RED PRINCIPAL**

La red principal es aquella que une en forma más directa los centros de empleo y educación con las áreas residenciales más densas.

Esta red se desarrolla sobre los ejes viales más importantes que unen el Centro Consolidado con sectores residenciales del municipio, los equipamientos educativos y el área de actividades industriales.

Corredor Principal

CORREDOR	DESDE	HASTA
Carretera Central del Norte (Carrera 4)	Sector PQP	Zona Industrial

### RED SECUNDARIA

La red secundaria es una red alimentadora de la red principal que cumple funciones de abastecer y distribuir los flujos, desde las áreas de actividad comercial, de servicios y vivienda hacia la red principal. El plan vial definirá los proyectos de la Red secundaria de ciclorutas los cuales como parte de este acuerdo una vez cuenten con la aprobación de la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

### Artículo 77. INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO

El Sistema de Acueducto municipal está constituido por la infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua potable y por las redes matrices y secundarias para la distribución de la misma en todo el territorio. Las determinaciones básicas del sistema de acueducto encaminadas a garantizar el abastecimiento de agua para el municipio, a la superación del déficit actual respecto a las redes de distribución y a la extensión ordenada de las mismas en los sectores de mayor expectativa de crecimiento urbano en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial.

### Artículo 78. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO

Garantizar el abastecimiento futuro para el municipio, mediante el aprovechamiento óptimo de las fuentes e infraestructura instaladas:

1. Garantizar la expansión ordenada de las redes de abastecimiento, tomando como base los resultados del Plan Maestro de Acueducto.
2. Actualizar y mejorar las redes existentes para solucionar los problemas de presión que se presentan en diferentes sectores del municipio.
3. Sectorizar la red matriz del municipio para así controlar el suministro de agua, tomando como base los resultados arrojados por el Plan Maestro de Acueducto.
4. Renovar las redes de distribución obsoletas.

### Artículo 79. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO

Los sistemas que abastecen y distribuyen el agua para el municipio son:

1. Línea de Conducción de Tibitoc al municipio
2. Tanques de almacenamiento

3. Redes de distribución
4. Pozos Profundos

### **Artículo 80. PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL ALMACENAMIENTO Y ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO**

Los proyectos de infraestructura del Sistema de Acueducto serán:

1. Construcción del Tanque Manantial 1 y 2
2. Construcción de Estación de Bombeo
3. Construcción y optimización de Redes de distribución
4. Viabilizar una alternativa de abastecimiento de agua para el acueducto municipal

### **Artículo 81. INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO**

El sistema de Saneamiento Básico está compuesto por la red de alcantarillado sanitario y pluvial, el sistema para el tratamiento de las aguas residuales y el sistema para la recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

### **Artículo 82. OBJETIVOS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO**

Son objetivos del Sistema de Saneamiento Básico:

1. Construir y optimizar el alcantarillado sanitario para el área urbana.
2. Construir el alcantarillado pluvial en las áreas deficitarias a fin de consolidar en el largo plazo, un sistema de conducción de aguas lluvias, que permita disminuir el volumen de aguas que llegará a la planta de tratamiento.
3. Coordinar con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR las obras o intervenciones necesarias para la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales.
4. Garantizar una solución integral para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos y la disposición final de escombros con la formulación del PGIRS municipal

### **Artículo 83. COMPONENTES DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO**

El Sistema de Saneamiento Básico está compuesto por:

1. Redes de alcantarillado sanitario
2. Redes de alcantarillado pluvial
3. Redes de alcantarillado combinado
4. Planta de tratamiento de aguas residuales, ubicada en el sector Los Patos
5. Área de transferencia de residuos sólidos
6. Centros de acopio de material reciclable

#### **Artículo 84. AREAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE ESCOMBRERAS**

Los sitios determinados por el Plan de Ordenamiento para la localización de escombreras y suelos degradados por la actividad de minería localizados únicamente en el área de restauración morfológica y rehabilitación de suelos.

**Parágrafo:** La conformación de escombreras deberá contar con el concepto previo de la autoridad ambiental (CAR), quien definirá los parámetros técnicos y ambientales a seguir por parte de los operadores de las mismas.

#### **Artículo 85. PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO**

Los proyectos prioritarios de infraestructura del Sistema de Alcantarillado Sanitario, Pluvial y tratamiento de aguas residuales serán:

1. Construcción de colectores e interceptores
2. Construcción alcantarillado de La Fuente
3. Modernizar y optimizar la planta de tratamiento de aguas residuales
4. Construcción del colector de alcantarillado pluvial zona centro
5. Construcción y optimización de redes de alcantarillado

#### **Artículo 86. INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ENERGÍA**

Este sistema está conformado por la infraestructura destinada para la transmisión y distribución de energía eléctrica.

#### **Artículo 87. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE ENERGÍA**

Son objetivos del sistema de energía eléctrica:

1. Garantizar el abastecimiento del servicio a las futuras áreas de crecimiento dispuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con las intervenciones de los demás sistemas generales.
2. Generar la expansión ordenada de las redes de distribución, modificando el sistema tradicional por el subterráneo, para permitir así un mayor aprovechamiento del espacio público.
3. Realizar la evaluación y desarrollo de obras necesarias para el cambio de las redes existentes por subterráneas en la zona de mayor interés patrimonial (Centro Consolidado) así mismo coordinarlas con las intervenciones proyectadas para los demás sistemas generales en especial el de espacio público.

**Parágrafo:** Todos los proyectos necesarios para la ampliación de las redes de distribución y demás obras de infraestructura, así como los estudios técnicos necesarios, serán elaborados por las empresas prestadoras del servicio de energía eléctrica según corresponda, en coordinación con la Administración Municipal y tomando como base las directrices para los nuevos desarrollos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

### **Artículo 88. PROYECTOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO**

1. Levantar inventario detallado de la cobertura y estado de mantenimiento de la red y demás elementos de la infraestructura
2. Definir los proyectos y prioridades de inversión de las empresas prestadoras del servicio de alumbrado público para el mejoramiento en la calidad del servicio.
3. Sustitución progresiva de las redes aéreas por redes subterráneas.

### **Artículo 89. INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES**

Agrupar las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos de torres de antenas, estaciones terrestres y demás elementos auxiliares de conexión de las redes para servicios de telecomunicaciones.

### **Artículo 90. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES**

1. Coordinar la integración del sistema de telecomunicaciones a los servicios de telefonía inalámbrica, para generar una mayor cobertura del servicio urbano y rural.
2. Realizar la evaluación e intervenciones necesarias para el cambio de la red aérea existente, por la subterránea, en la zona Central y coordinarlas con las intervenciones proyectadas por los demás sistemas generales, primordialmente el de espacio público.
3. Garantizar el abastecimiento del servicio de las futuras áreas de desarrollo definidas como tal en el Plan de Ordenamiento Territorial.
4. En el caso de las Empresas de Telecomunicaciones, generar la expansión ordenada de las redes, cambiando el sistema aéreo tradicional por el subterráneo, para así permitir un mayor aprovechamiento del espacio público.

Todos los proyectos necesarios, para la ampliación de las redes de distribución y demás obras de infraestructura, así como los estudios técnicos necesarios serán elaborados por las Empresas de Telecomunicaciones en coordinación con la Administración Municipal y tomando como base las directrices para los nuevos desarrollos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo.** Respecto de la infraestructura de telecomunicaciones, la Oficina Asesora de Planeación Municipal y los propietarios de antenas, concertarán un programa de desarrollo para el sector de las telecomunicaciones, que apunte a la centralización de las estructuras de telecomunicación de largo alcance, evitando su dispersión a través del sistema orográfico y congregando varios usuarios y tecnologías en no más de dos áreas dentro del sistema orográfico del Municipio de Tocancipá, y a más de 200 metros de asentamientos humanos.

### **Artículo 91. SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO**

El sistema de prestación del servicio de gas domiciliario lo conforman gasoductos a través de los cuales se transporta al municipio, las estaciones urbanas de recibo y almacenamiento, así como las redes matrices y secundarias que posibilitan su distribución en el territorio urbano.

**Artículo 92. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO**

Son objetivos de la intervención en el sistema de gas domiciliario los siguientes:

1. Garantizar la provisión futura del servicio para el municipio.
2. Garantizar la extensión ordenada de las redes de distribución proyectadas en todo urbano y centros poblados en concordancia con las obras y proyectos descritos en los sistemas generales.

**Artículo 93. PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO**

Se establece como proyecto a corto plazo, la construcción por parte de los Operadores del servicio, de las redes urbanas para la distribución y acometidas que de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas sean necesarias para la distribución de gas domiciliario.

**Artículo 94. INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

El Sistema de Espacio Público está integrado por los parques urbanos, zonales y locales, plazas, las plazas y los espacios destinados para el disfrute de los ciudadanos y los elementos con características naturales en los términos del decreto 1504 de 1998 o las demás normas que lo reemplacen o modifiquen.

**Artículo 95. OBJETIVOS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL ESPACIO PÚBLICO**

Son Objetivos de la infraestructura del Espacio Público:

1. Generar un sistema general de espacio público que responda a las necesidades del municipio así como al modelo de ciudad planteado en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Recuperar y construir parques de escala local, zonal y municipal que garanticen la calidad del sistema general de espacio público.
3. Consolidar una red de parques y zonas verdes en todo el municipio.
4. Garantizar la debida movilidad peatonal, favoreciendo el espacio público de los centros urbanos por medio de su ampliación y/o construcción.
5. Equilibrar las diferentes zonas del municipio en materia de espacios recreativos con parques en la escala zonal, mediante la construcción y recuperación de parques.
6. Recuperar y aprovechar para uso recreativo, contemplativo y/o paisajístico los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal. (Parque El Manantial, Parque La Virgen, Parque Ecológico La Virgen).
7. Diseñar y construir dentro del sistema de espacio público elementos que permitan la movilidad de las personas con limitaciones físicas.

**Artículo 96. SISTEMA DE PARQUES**

El Sistema de parques está compuesto por los espacios verdes de uso colectivo, los cuales actúan como reguladores del equilibrio ambiental, destinados a la recreación y contemplación.

**Artículo 97. CLASIFICACION DEL SISTEMA DE PARQUES**

1. Parques Municipales: Son áreas con uso básico de recreación activa y pasiva, cuya área de influencia abarca todo el conjunto del área urbana y rural.
2. Parques Zonales: Son áreas dedicadas a las necesidades de recreación activa y pasiva y con una escala de influencia zonal.
3. Parques Locales o de barrio: Son áreas dedicadas a las necesidades de recreación activa y pasiva y con una escala de influencia local

**Artículo 98. IDENTIFICACIÓN DE PARQUES EXISTENTES**

La estructura de parques existentes en el Municipio es:

NOMBRE	CLASIFICACION	R. A.	R. P.	E. Q.
Parque Principal	Municipal		X	
Parque Villa Olímpica	Municipal	X		X
Urbanización Las Esmeraldas	Local	X		
Urbanización San Carlos	Local	X		
Urb. Los Alpes	Local	X		
Verganzo	Local	X		
San Javier	Local	X		

- =Recreación Activa
- =Recreación Pasiva
- =Equipamiento

**Artículo 99. PROYECTOS DE PARQUES**

El proyecto de parques se enmarca en la intervención directa de los existentes y la generación de nuevos espacios recreativos, buscando la creación de un sistema de espacio público integrado.

**Parques urbanos por construir o intervenir:**

- Parque El Manantial
- Parque Lineal Quebrada El Manantial-Humedal Los Patos
- Parque Ecológico La Virgen
- Parque Los Patos

**Parques Zonales por construir o intervenir:**

- Parque Oriental

**3. Parques Locales por construir o intervenir:**

- a. En desarrollo por urbanización

**Artículo 100. ESPACIOS PEATONALES**

Conformación: Los espacios peatonales están constituidos por los espacios públicos de jerarquía o significado en el municipio. La base de estos espacios es la red de alamedas y andenes. Busca la generación de corredores de circulación peatonal, los cuales deben ser continuos, arborizados y dotados del mobiliario urbano necesario.

**Parágrafo:**

Se diseñarán, construirán y adecuarán espacios públicos que permitan la movilidad de peatones con limitaciones físicas.

**Artículo 101. PROYECTOS DE ALAMEDAS.**

CORREDOR	DESDE	HASTA
Carretera Central del Norte (Carrera 4)	Sector PQP	Zona Industrial

**Artículo 102. INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.**

Definición: Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y bienestar social y prestar servicios funcionales a la administración pública. Estos espacios están dirigidos a dotar al área urbana de servicios necesarios para articular las áreas de vivienda con las demás actividades. Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto.

**Artículo 103. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO URBANO**

Son objetivos del Sistema de Equipamiento Urbano:

- a. Servir de soporte colectivo y articulador de los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y rurales de municipio
- b. Proveer los espacios y la estructura necesaria que les permita servir como elementos fundamentales dentro de la organización de la comunidad, así como ordenadores de los espacios.
- c. Crear, mantener y mejorar la infraestructura requerida de acuerdo a las necesidades de los diferentes sectores de la población.

**Artículo 104. ACCIONES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO URBANO**

Son acciones del Sistema de Equipamiento urbano las siguientes:

- 1. Orientación de la inversión del sector público de la Administración Municipal, así como

instituciones del orden nacional, departamental y municipal y de las entidades privadas, proporcionando los lineamientos básicos para establecer políticas de localización y cubrimiento coherentes con las particularidades del territorio, a fin de lograr un conjunto funcional articulado.

2. Determinación de parámetros y criterios necesarios para la producción del suelo, a través de la inversión directa o por medio de las cesiones obligatorias de los procesos de urbanización.
3. Establecimiento de las relaciones necesarias entre el sistema de equipamientos colectivos y los demás sistemas funcionales del Plan de Ordenamiento Territorial, garantizando el papel articulador que los diferentes equipamientos colectivos tienen en la organización social del municipio.
4. Reordenamiento físico de las zonas del Borde Oriental a partir de la localización y accesibilidad equilibrada de los equipamientos colectivos.
5. Organización racional del financiamiento, la administración, la construcción y el mantenimiento de las diferentes clases de equipamientos a cargo de las entidades del orden municipal.
6. Vinculación de los ciudadanos de los diferentes sectores en la planeación, desarrollo y control de los equipamientos.

#### **Artículo 105. EQUIPAMIENTOS URBANOS SEGÚN LA ESCALA DE CUBRIMIENTO**

Los equipamientos urbanos según la escala de cubrimiento se clasifican en:

1. Regionales
2. Municipales
3. Locales

### **CAPITULO III**

#### **Operaciones Urbanas**

#### **Artículo 106. DEFINICIÓN.**

Las operaciones urbanas o estructurantes, son el conjunto de actuaciones y acciones urbanísticas sobre cada una de las Áreas Funcionales, necesarias para cumplir sus objetivos de ordenamiento, enfocando la inversión pública e incentivando la inversión privada. Son instrumentos de gestión que permiten realizar proyectos integrales en zonas estratégicas del municipio.

#### **Artículo 107. OPERACIONES ESPECÍFICAS**

El Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Tocancipá, desarrollará las siguientes operaciones específicas:

1. Operación Centro
2. Operación Oriental
3. Operación Borde Oriental

**Artículo 108. OPERACIÓN CENTRO (Tratamiento de Conservación y Consolidación)**

Definición: Esta Operación tiene por objeto la consolidación del área de mayor jerarquía del municipio y la valoración de sus inmuebles y espacios de interés patrimonial. El tratamiento de consolidación que se plantea para esta área pretende regular la dinámica existente, garantizando coherencia entre la dinámica urbana (generada por su uso residencial, comercial, institucional y de servicios) y el sistema de espacio público y movilidad.

**Artículo 109. COMPONENTES DE LA OPERACIÓN CENTRO**

1. Rediseño y mejoramiento de parques y plazas públicas existentes.
2. Creación de nuevos espacios públicos que complementen el sistema de espacio público propuestos.
3. Valoración y preservación de inmuebles y conjuntos representativos.
4. Readequación de equipamientos urbanos
5. Intervención de espacio público sobre ejes viales
6. Intervención Carrera 8
7. Intervención Alameda Carretera Central del Norte
8. Recuperación de espacio público de las vías en el Centro Consolidado.
9. Readequación, ampliación y mejoramiento de la red vial en el Centro y prolongación de vías.
10. Solución de intersecciones y cruces peatonales.

**Artículo 110. PROYECTOS DE LA OPERACIÓN CENTRO**

La Operación Centro incluye los siguientes proyectos:

**1. Espacio público**

- a. Intervención sobre los espacios representativos del municipio, Parque Principal buscando mejor aprovechamiento del potencial turístico y económico del centro del municipio.
- b. Adecuación de la malla vial, mediante la regularización de calzadas, ampliación de vías y en el caso del Parque Principal la recuperación de espacio público en las vías de acceso.
- c. Generación de nuevos espacios públicos y su integración con el sistema general de espacio público. Estos espacios buscarán la creación de áreas abiertas que permitan la integración de las personas y a su vez suplan en parte el déficit de espacios de este tipo que posee el centro municipal.
- d. Construcción del parque lineal Quebrada Manantial-Humedal Los Patos
- e. Parque de los Patos

**2. En el sistema vial**

- a. Se proyecta la regularización de las calzadas y mejoramiento total de las vías.
- b. Solución de las intersecciones viales y peatonales mediante señalización.

### 3. Equipamientos colectivos

- a. Remodelación y readecuación de la Plaza de Mercado, convirtiendo su uso principal en el centro minorista municipal.
- b. Intervención en los equipamientos urbanos más relevantes de la zona centro, lo cual permite el mejoramiento de la imagen y potenciar su uso e interconexión con los diferentes sistemas generales del sector.

### 4. Conservación Arquitectónica

Intervención en todos aquellos inmuebles que de acuerdo a lo dispuesto por este Plan de Ordenamiento Territorial sean sujeto de conservación para garantizar el mantenimiento de las características físicas, así como la imagen del Centro Histórico Municipal.

#### Artículo 111. OPERACIÓN ORIENTAL (Tratamiento de Desarrollo y Consolidación).

Definición: Las intervenciones sobre esta área, tienden a consolidar su conformación como borde caracterizado por la existencia de áreas sin desarrollar que la hacen un sector desintegrado del tejido urbano del municipio. Además del desarrollo de dichos vacíos, las intervenciones buscarán desarrollar espacios públicos, dada la existencia de elementos cuyo valor paisajístico y ambiental deben ser potencializados y conservados.

#### Artículo 112. COMPONENTES DE LA OPERACIÓN ORIENTAL

##### 1. Corredor Ambiental Oriental

- a. Parque Lineal El Manantial
- b. Parque ecológico del cerro de la Virgen

##### 2. Equipamiento Colectivo Urbano

- a. Equipamiento de tipo cultural, educativo, recreativo e institucional que apoye y complemente la dinámica del sector.

##### 3. Intervención de Espacio Público sobre ejes viales

- a. Construcción alameda Carretera Central del Norte

##### 4. Mejoramiento de la red vial existente

- a. Interconexión vial con el Centro Consolidado

##### 5. Creación nuevas plazas públicas que complementen el sistema de espacio público propuesto.

- a. Parques zonales
- b. Parques municipales

#### Artículo 113. PROYECTOS OPERACIÓN ORIENTAL

1. **Ambientales** Mediante la recuperación y mantenimiento de la ronda de la Quebrada Quindigua, y construcción del Parque El Manantial.

##### 2. Espacio público

- a. Apoyando el proyecto ambiental se generará un sistema de espacios públicos interconectados con la Alameda de la Carretera Central del Norte

- b. Consolidar la Carrera 4 o CCN como eje turístico de interconexión con el Parque Manantial y con el Centro Consolidado
- c. Creación de nuevos espacios públicos (plazas y plazoletas) y áreas recreativas lo que permitan el disfrute de los habitantes del sector. Dentro de la política general pretende que las plazas públicas propuestas tengan relación con equipamientos
- d. Construcción Parque lineal El Manantial

### 3. Equipamientos Colectivos

- a. Se propone la generación de equipamientos de escala regional, urbana, zonal y local con el objetivo principal de subsanar el déficit actual y mejorar las condiciones de los equipamientos existentes.
- b. Fortalecimiento de los equipamientos educativos existentes mediante el mejoramiento del entorno relacionado directamente con el sistema vial y de espacio público.

### 4. Sistema Vial

- a. El proyecto vial busca la conectividad del sector Oriental con el resto del municipio, mediante la prolongación de las vías del Centro Consolidado
- b. Solución de intersecciones viales y cruces peatonales

## Artículo 114. OPERACION BORDE ORIENTAL

(Tratamiento de Desarrollo y Mejoramiento Integral)

Definición: Esta operación tiene por objeto estructurar, consolidar y mejorar el tejido residencial existente, el cual se encuentra aislado, configurando su territorio alrededor de las zonas bordeadas por los Cerros Orientales.

Este sector presenta hoy condiciones precarias y con carencia total de espacio público y equipamientos colectivos. Se espera, mediante actuaciones de mejoramiento, una mayor conectividad, permeabilidad del sector existente y el resto del área urbana, dotándolos de una escala zonal y local, de manera que, como complemento a las actuaciones de la estructura vial, constituye como unidad funcional a nivel urbano.

Esta Operación incorpora importantes actuaciones dirigidas a la recuperación ambiental y valoración de sus principales elementos naturales como el Cerro La Esmeralda parte baja y b, crear y fortalecer la estructura de espacio público y equipamiento de escala zonal y local mediante proyectos específicos de espacio público, vías y equipamientos que suplirán los requerimientos de los sectores ya consolidados sin dotaciones y los propuestos para nuevos desarrollos.

## Artículo 115. COMPONENTES DE LA OPERACIÓN BORDE ORIENTAL.

- 1. Corredor Peatonal y Ambiental El Manantial
  - a. Franja Ambiental (amortiguación)
  - b. Sendero Peatonal c. Parque Zonal
- 2. Consolidación del sector
  - a. Proyección de vías locales
  - b. Conformación de manzanas

### 3. Conformación del Sistema de espacio Público, parques y plazas

- a. Vía peatonal
- b. Ciclorutas

### 4. Intervención sobre ejes viales

- a. Intervención sobre la malla vial del sector (mejoramiento)
- b. Adecuación de la vía de la Esmeralda

### 5. Equipamiento Colectivo

Equipamiento de tipo cultural, educativo, recreativo e institucional que subsane la carencia del sector y se articule al sistema de espacio público.

### 6. Incorporación Áreas de Desarrollo

Como área de oportunidad para el desarrollo del municipio y cuya estructura urbana permita su integración con el resto del municipio y suplir la necesidad de vivienda digna.

## Artículo 116. PROYECTOS DE LA OPERACIÓN BORDE ORIENTAL

La Operación BORDE ORIENTAL incluye los siguientes proyectos:

- a. Parques y nuevas áreas recreativas y espacios públicos peatonales
  1. Parque
  2. Plazas y plazoletas que complementan la actividad de los parques recreativos que contengan los equipamientos colectivos
- b. Equipamientos públicos zonales y locales
- c. Recuperación morfológica de los suelos de las antiguas explotaciones mineras y su posterior vinculación a la Estructura Ecológica Principal.
- d. Mejoramiento de la malla vial existente a través de la intervención del espacio público y creación de la vía paisajística del borde oriental.
- e. Desarrollo de los vacíos existentes creando facilidades de acceso al sector, consolidando y mejorando el tejido urbano existente.
- f. Construcción de la vía la Esmeralda (calle 17) de la cra 4 hasta el acceso a la Urbanización la Esmeralda.

## CAPITULO IV

### Programas Estructurantes

#### Artículo 117. DEFINICIÓN.

Los programas estructurantes establecen las actuaciones que debe realizar o impulsar la Administración Municipal, en los tres temas relevantes para el desarrollo del municipio y la puesta en práctica del Modelo de Ordenamiento a saber:

1. Programas de Vivienda
2. Programa de Mejoramiento Integral
3. Programa de Patrimonio Construido

### **Artículo 118. PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

La Política de Vivienda Municipal, tiene como objetivo establecer un modelo mediante el cual se pueda adelantar un proceso de construcción de vivienda permanente y sostenible durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, creando alternativas de vivienda acordes con las posibilidades de la población con prioridad para la población vulnerable y reubicar.

**Parágrafo Primero:** El presente acuerdo define el polígono en el cual se puede desarrollar los programas de Vivienda de Interés Social en el Plano (U - 5).

**Parágrafo Segundo:** Los programas de Vivienda de Interés Social se desarrollarán a través de la Administración Municipal en el polígono definido en el parágrafo anterior.

### **Artículo 119. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

El programa de vivienda de interés social, tendrá como objetivos:

1. Equilibrar el territorio municipal, propiciando el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social – VIS – dentro del polígono definido para tal fin por el presente Acuerdo.
2. Promover proyectos con condiciones económicas acordes a la capacidad de la población objetivo y dotación de servicios, equipamientos y espacio público adecuado.
3. Crear el Banco Inmobiliario para promover vivienda digna de interés social a bajo costo.
4. Reducir las condiciones de hacinamiento actual de los hogares más pobres del municipio.
5. La prioridad de los programas de VIS desarrollados a través de la Alcaldía Municipal será la reubicación de las viviendas localizadas en riesgo como resultado del análisis de susceptibilidad por movimientos en masa del sector sureste del municipio de Tocancá (Plano R4).

### **Artículo 120. ESTRATEGIAS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

Se determinan como estrategias para desarrollar el programa de vivienda de interés social las siguientes:

1. Desarrollar programas de vivienda con condiciones dignas para la población.
2. Canalizar los recursos provenientes de la participación en plusvalía, y los que forman parte del fondo de vivienda de interés social para impulsar la construcción de vivienda y implementar el Banco Inmobiliario, por parte de la Oficina Asesora de Planeación y la Secretaría de Hacienda, a fin de obtener tanto recursos como predios para el desarrollo de Vivienda de Interés Social.
3. Gestionar los recursos que otorga el Estado y los que se deriven de entes territoriales como el Departamento.

4. Propiciar la participación de organismos internacionales y organizaciones no gubernamentales, que puedan ayudar a la cofinanciación y el desarrollo de los proyectos.
5. Apoyo y acompañamiento a las familias para el desarrollo de vivienda en lote propio.

#### **Artículo 121. ESTRATEGIAS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA EN NIVELES MEDIO ALTO Y ALTO.**

Se determinan como estrategias para desarrollar el programa de vivienda de medio alto y alto las siguientes:

1. Estímulos tributarios contenido en el Estatuto de Rentas.
2. Establecer normativa urbanística que permita incentivar el desarrollo de vivienda.
3. Construir infraestructuras principales que permitan la conexión de los nuevos sectores de desarrollo

#### **Artículo 122. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Definición: Es aquel que rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos humanos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura del municipio, de conformidad con las directrices establecidas en el Modelo de Ordenamiento. El tratamiento de mejoramiento integral contempla la articulación de actuaciones en el espacio público, la infraestructura básica de servicios y equipamientos y las unidades de vivienda. El programa busca corregir las deficiencias físicas y ambientales generadas por su origen desordenado y permitir que sus habitantes accedan a la calidad de vida urbana definida para el municipio.

**Artículo 123. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL** Los objetivos del programa de mejoramiento integral son:

1. Determinar las áreas específicas de intervención y definir sus características, con el fin de establecer las directrices y las acciones prioritarias a ejecutar.
2. Articular la participación de la población del área definida en el diagnóstico, planeación y ejecución de los proyectos de mejoramiento integral.
3. Articular a través de las diferentes áreas administrativas del municipio y sus entes descentralizados, las gestiones y los recursos económicos que impulsen el desarrollo del programa en sus diferentes aspectos.
4. Implementar un sistema de información que permita la constante confrontación entre las metas propuestas y el desarrollo del programa.
5. Mejorar las condiciones ambientales del sector y de la calidad de vida de cada familia.

#### **Artículo 124. ESTRATEGIAS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

1. Caracterizar las áreas funcionales objeto de la aplicación del programa y establecer las prioridades de acción que permitan corregir, encauzar o reordenar las condiciones físicas, ambientales y de riesgo de origen natural que presenten estos asentamientos.
2. Canalizar y orientar en cada plan de inversión de las entidades involucradas, los recursos de inversión requeridos para la ejecución de los componentes del programa.
3. Aplicar los instrumentos de planeación y de actuación urbanística previstos en este plan, para la adecuación de las situaciones de hecho.

4. Vincular en forma directa y efectiva al promotor, propietario o gestor del desarrollo, al proceso de legalización e incorporación, para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
5. Realizar programas y proyectos para lograr la calidad de vida urbana en concordancia con las definiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

#### **Artículo 125. ELEMENTOS O FACTORES QUE CONFORMAN EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

El programa de Mejoramiento Integral contempla los siguientes elementos, los cuales se diagnosticarán y medirse para priorizar la intervención y realizar el control.

1. Condición Económica del Grupo Familiar: Determinar nivel de ingreso familiar y su capacidad de ahorro.
2. Factor Ambiental: Condición de localización, situación de riesgo, reubicación de viviendas.
3. Infraestructura de Servicios Públicos: Calidad y cobertura de los suministros, estado de las redes.
4. Movilidad y Transporte: Accesibilidad desde y hacia otros sectores del municipio a través del peatonal y vehicular de transporte público.
5. Diagnóstico Individual de la Vivienda: Títulos y tenencia, aspectos físicos, estructura y condiciones funcionales.
6. Equipamientos de Educación, Salud y Actividades Culturales y Cívicas: Espacios y edificaciones destinadas a las actividades administrativas, de recreación, educación, salud y bienestar social.

**Parágrafo:** Se definen las siguientes áreas de aplicación del programa de mejoramiento integral en orden de prioridad, dadas sus condiciones actuales:

- a. Sector desarrollado del Área Funcional Borde Oriental
- b. La Esmeralda
- c. Centros Poblados

#### **Artículo 126. PROGRAMA DE PATRIMONIO CONSTRUIDO**

Definición: Este programa incluye la definición de normas para cada uno de los inmuebles de las zonas homogéneas declaradas de interés patrimonial, a través de acciones de mejoramiento general y conservación de los elementos identificados, así como acciones de compensación a los propietarios para incentivar su protección.

#### **Artículo 127. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE PATRIMONIO CONSTRUIDO**

1. Incorporar las zonas patrimoniales como componentes estructurales del Modelo de Plan de Ordenamiento Territorial con el fin de guiar el ordenamiento de conservación y de los espacios urbanos.
2. Cualificar las áreas e inmuebles de valor patrimonial como elementos representativos de la identidad del municipio.

#### **Artículo 128. DECLARATORIA DE INMUEBLES Y ÁREAS DE INTERÉS PATRIMONIAL MUNICIPAL**

La declaratoria de inmuebles y áreas de interés patrimonial se hará a través de un estudio de patrimonio para el Municipio, el cual deberá coordinar la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

Este estudio deberá contemplar la elaboración de una ficha de valoración individual de inmuebles de conservación que establezca el tipo de intervenciones permitidas sobre dicho inmueble.

**Artículo 129. ACTUACIONES DEL PROGRAMA DE PATRIMONIO CONSTRUIDO.**

Actuación en los Inmuebles Individuales de Interés Patrimonial Municipal Los inmuebles clasificados como Inmuebles de Interés Patrimonial deberán contar con una normatividad especial que incentive la recuperación de estos inmuebles. Dentro de esta actuación se contemplan:

1. CONSERVACIÓN MONUMENTAL
2. CONSERVACIÓN ARQUITECTONICA
3. CONSERVACIÓN TIPOLOGICA

**Parágrafo Primero:** Para edificaciones que posean algún valor de tipo Arquitectónico y que no estén contemplados en el presente Acuerdo, se podrán incluir y recibir todos los beneficios para su mantenimiento y protección siempre y cuando se demuestre mediante los estudios necesarios su valor real.

**Parágrafo Segundo:** Se autoriza a la Oficina Asesora de Planeación Municipal, para que dentro de un término no mayor a dos (2) años se identifique las construcciones que puedan ser declaradas de valor patrimonial municipal, a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

**Artículo 130. CLASIFICACION DE LOS INMUEBLES DE PATRIMONIO MUNICIPAL**

Según categorías de intervención los inmuebles y áreas de interés patrimonial, deben clasificarse a partir de una valoración individual que de ellos se realice, según las categorías de intervención aquí definidas:

**1. CONSERVACIÓN MONUMENTAL**

INMUEBLES	ACCIONES	TIPOS DE OBRA
Aplicada a inmuebles de valor arquitectónico de interés patrimonial municipal, declarados o propuestos para ser declarados como bienes de interés patrimonial de ámbito nacional, a partir de una valoración posterior al Plan de Ordenamiento Territorial.	Las establecidas por el Gobierno Nacional	Las definidas por el Gobierno Nacional para el manejo de los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional o Monumentos Nacionales.

## 2. CONSERVACIÓN ARQUITECTONICA

INMUEBLES	ACCIONES	TIPOS DE OBRA
<p>Aplicado a inmuebles de valor arquitectónico de interés Patrimonial Municipal que cuentan con valores culturales excepcionales de representativos determinadas épocas del desarrollo del municipio y que es necesario conservar como parte de la memoria cultural de los habitantes. Se encuentran localizados al interior de sectores de interés cultural o fuera de ellos.</p>	<p>Deben conservar o recuperar su estructura original y sus principales características como: volumetría, implantación en el predio, técnicas constructivas, diseño de fachadas, decoración interna y externa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimiento</li> <li>- Adecuación funcional</li> <li>- Liberación</li> <li>- Consolidación</li> <li>- Reconstrucción parcial</li> <li>- Reparación locativa</li> </ul>

## 3. CONSERVACIÓN TIPOLOGICA

INMUEBLES	ACCIONES	TIPOS DE OBRA
<p>Aplicado a inmuebles de valor testimonial de interés patrimonial municipal que son representativos de tipos arquitectónicos tradicionales de la época en que se construyeron, que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana que los hacen parte de un contexto a conservar. Se encuentran localizados al interior de sectores de interés cultural o excepcionalmente fuera de ellos.</p>	<p>Deben conservar o recuperar las características de su tipo arquitectónico en sus aspectos formales, volumétricos y tipológicos. Las condiciones se establecerán en forma particular para cada sector.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimiento</li> <li>- Adecuación funcional</li> <li>- Ampliación</li> <li>- Liberación</li> <li>- Consolidación</li> <li>- Reconstrucción parcial</li> <li>- Reparación locativa</li> </ul>

## CAPITULO V

### Normas Urbanísticas para Usos y Tratamientos

#### Artículo 131. OBJETIVOS.

La normatividad urbanística para usos y tratamientos tiene por objeto la regulación de las intervenciones públicas y privadas en los inmuebles del municipio, en atención a la función de cada zona según se define dentro el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

1. Buscar una perfecta complementación entre usos, tratamientos y sistemas generales para optimizar su funcionamiento y desarrollo, consolidar, estructurar y especializar las actividades al interior del municipio y de éste como eje regional.
2. Lograr, a través de la planificación de los procesos de transformación del municipio, que las diferentes actividades operen en estructuras adecuadas y funcionales, preservando el espacio público, con una proporción adecuada de zonas verdes y recreativas, suelo para equipamiento y áreas libres y garantizando un crecimiento ordenado y completo en el suelo urbano.
3. Fortalecer las zonas de consolidación determinadas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.

#### Artículo 132. ELEMENTOS DE LA NORMA URBANÍSTICA

Los usos del suelo y los tratamientos, son elementos de la norma urbanística a través de los cuales se determinan las obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano. La confluencia de estos dos elementos en una zona, determinan un sector normativo definido por su condición homogénea, esto es, por el hecho de pertenecer a un área de uso y está regulado por un único tratamiento.

#### Artículo 133. COMPONENTES DE LA NORMA URBANÍSTICA EN LOS USOS Y TRATAMIENTOS

Los usos del suelo y los tratamientos que definen formas generales de actuación, constituyen el conjunto de derechos y deberes respecto de la utilización del suelo urbano:

1. Usos del suelo: Definidos mediante la delimitación de las áreas de actividad con un uso predominante de cada una de ellas.
2. Tratamientos: Definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación.

**Parágrafo:** Las áreas de uso y los tratamientos urbanísticos se encuentran delimitados U1 Áreas de actividad del suelo urbano y U2 Tratamientos urbanos.

#### Artículo 134. USOS DEL SUELO URBANO.

Definición: Entiéndase por uso, para efectos del presente Plan, la destinación dada al suelo según actividades que en él puedan desarrollarse. Los usos urbanos requieren para su desarrollo una infraestructura urbana a través de formas idóneas de urbanización y construcción.

### Artículo 135. OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL USO DEL SUELO COMO ELEMENTO DE LA NORMA URBANÍSTICA.

El municipio de Tocancipá busca por medio del Modelo de Ordenamiento Territorial y a través de la consolidación, estructura y especialidad de las actividades residenciales, comerciales, institucionales, comerciales y de servicios y recreativa, mejorar la calidad de vida ciudadana a través de un ecosistema urbano ambientalmente sostenible, productivo y urbanísticamente ordenado.

La asignación de usos del suelo urbano deberá tener la correspondiente viabilidad de las estructuras, la idoneidad del espacio público y la respectiva escala o cobertura del uso, la cual se clasificará en: regional, municipal o zonal y local.

### Artículo 136. ÁREAS DE ACTIVIDAD.

Dentro del suelo urbano se contemplan las siguientes áreas o zonas de actividad, así:

1. Área de Actividad Residencial (U-V)
2. Área de Actividad Comercio y Servicios (U-CS)
3. Área de Actividad Industrial (U-ID)
4. Área de Actividad Institucional (U-I)
5. Área de Actividad Múltiple (U-M)
6. Área de Actividad Recreativa (U-R)

**Artículo 137. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (U-V)** Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se puede distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

1. Áreas residenciales de vivienda unifamiliar: Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
2. Áreas residenciales de vivienda bifamiliar: Son aquellas en las cuales un lote de terreno es ocupado por dos unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal y reglamento de copropiedad.
3. Áreas residenciales de vivienda multifamiliar: Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende tres o más unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos, las cuales comparten áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.
4. Áreas residenciales de conjuntos o agrupaciones: Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de copropiedad, y áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros similares.

### Artículo 138. ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS (U-CS)

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios.

De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

#### 1. Comercio y servicios de cobertura local, clase I:

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal.

Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones:

- a. Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones ni genera o requiere usos complementarios.
- b. Funcionamiento de oficinas profesionales individuales o consultorios médicos.
- c. Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud.
- d. Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.

#### 2. Comercio y servicios de cobertura municipal o zonal, clase II:

Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona urbana Municipal. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales; o ubicados en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones o en edificaciones especializadas para el uso comercial. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. En general, estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones:

- a. Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia eventual de vitrinas y bodegas.
- b. Funcionamiento de centros profesionales de oficinas o consultorios médicos
- c. Funcionamiento de parqueaderos para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas
- d. Por su tamaño, requieren zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado. Por ningún motivo estas actividades se pueden desarrollar sobre el espacio público.

### 3. Comercio y servicios de cobertura regional, clase III:

Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generada más allá de los límites Municipales, es decir, con atracción sobre otros Municipios de la región. Estos tipos de comercios pueden darse agrupados en centros comerciales empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico que requieren soluciones o tratamientos especiales.

En general cumplen las siguientes condiciones:

- a. Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, construidas especialmente para el uso comercial y la prestación de servicios, con infraestructuras variadas de carga y descarga especializados, estacionamiento al aire libre o subterráneo, entre otras.
- b. Constituyen centros de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo tanto tienden a generar comercios de clase II a su alrededor.
- c. Deberán mitigar sus impactos ambientales y urbanos mediante los correspondientes planes de mitigación que deberán ser presentados a la Oficina Asesora de Planeación.

**Parágrafo Primero:** Los predios y/o urbanizaciones de tipo comercial tendrán las condiciones de afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con algunas diferencias en relación a la proporción de las diferentes cesiones, tal como se establece en este Acuerdo.

**Parágrafo Segundo:** Las tabernas, discotecas, rockolas, maquinas traga monedas y similares deberán establecer solamente en la zona de Corredor Vial de Servicios Rurales de la Autódromo.

**Parágrafo Tercero:** Los establecimientos mencionados en el parágrafo anterior, actualmente ubicados en la zona urbana tendrán un plazo máximo de traslado al área permitida dentro del año.

**Parágrafo Cuarto:** Los usos de comercio clase I existentes a la aprobación del presente acuerdo dentro del Área de Actividad Residencial (Plano U-1), relacionado con productos de bebidas alcohólicas solo se permitirán como venta de las mismas y no para consumo dentro del establecimiento.

**Parágrafo Quinto:** A partir de la aprobación del presente acuerdo no se permitirán usos comerciales en el Área de Actividad Residencial (Plano U-1) definida en este acuerdo y en la que del presente planes parciales.

**Parágrafo Sexto:** Los expendios de cárnicos no procesados localizados en el área urbana deberán trasladarse a la Plaza de Mercado en el termino de dos (2) años a partir de la aprobación del presente acuerdo.

### Artículo 139. ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (U-ID, R-ID)

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo

características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

### 1. Industria artesanal, clase I:

Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes, y sus características principales son:

- a. Manufactura artesanal y transformación de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- c. No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes, sin embargo deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que genere.

### 2. Industria liviana a mediana de bajo impacto ambiental, clase II:

Son fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

- a. Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- c. Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.
- e. Dado que su impacto es bajo a mediano, deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que genere.

### 3. Industria mediana a pesada de alto impacto ambiental, clase III:

Son fábricas medianas y grandes, de alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización, limitadas sólo a zonas industriales.

Sus principales características son las siguientes:

- a. Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.

- c. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- d. Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica o sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de amortiguamiento ambiental adecuados.
- e. Generación de áreas industriales y de servicios y comercios complementarios alrededor.

**Parágrafo Primero:** A partir de la vigencia de este Acuerdo no se permitirán nuevas Actividades Industriales clase II y clase III en el área urbana.

**Parágrafo Segundo:** El desarrollo de la industria existente en el área urbana esta condicionado al cumplimiento de los compromisos por parte de la Empresa PQP anexos a este acuerdo.

El no cumplimiento de alguno de los compromisos implica la reubicación inmediata de la industria a la zona industrial rural.

#### **Artículo 140. ÁREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL (U-I)**

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la población. Estos servicios se clasifican básicamente:

1. Asistenciales o de salud
2. Educativos
3. Administrativos
4. Culturales
5. De seguridad
6. De culto
7. Públicos

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

##### **1. Usos institucionales locales, clase I:**

Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o sectores) que se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor medida tráfico, congestión significativa, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, deberán contar con instalaciones para mitigar este impacto. Los servicios que corresponden son:

- a. **Asistenciales:** Puestos de salud, dispensarios, sala-cunas y centros comunales
- b. **Educativos:** Guarderías y jardines infantiles
- c. **Administrativos:** Servicios aislados de administración pública y/o privada.

##### **2. Usos institucionales de cobertura municipal, clase II:**

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad en toda la zona urbana Municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones específicas.

generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. Deberán construir las instalaciones necesarias para mitigar los impactos.

Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Centros de salud, hospital, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
- b. Educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- c. Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- d. Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios y bibliotecas públicas.
- e. De culto: Centros de culto.

### 3. Usos institucionales de cobertura regional, clase III:

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores.

Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Hospitales y clínicas generales
- b. Educativos: Establecimientos de educación básica, media y superior.
- c. De seguridad: Puestos de policía, Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- d. Hoteles y centros de convenciones.
- e. Administrativo público o privado.
- f. Turísticos y recreativos.

**Parágrafo:** Los predios y/o urbanizaciones de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con algunas diferencias en cuanto a la proporción de las diferentes cesiones, tal como se establece en este Acuerdo.

#### Artículo 141. ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (U-M)

Son zonas que por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores de atracción de la actividad ciudadana y por tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial.

#### Artículo 142. ÁREA DE ACTIVIDAD RECREATIVA (U-R)

Comprende áreas dedicadas a la recreación activa o pasiva de la población. De acuerdo con

las características y cubrimiento del área y para los fines de asignación de espacios terrestres se puede distinguir los siguientes tipos de áreas recreativas:

1. Parques Locales o de barrio clase I: Son áreas dedicadas a las necesidades de recreación activa y pasiva y con una escala de influencia local
2. Parques Zonales clase II: Son áreas dedicadas a las necesidades de recreación activa y pasiva y con una escala de influencia zonal.
3. Parques Municipales clase III: Son áreas con uso básico de recreación activa y pasiva y cuyo área de influencia abarca todo el conjunto del área urbana y rural.

#### Artículo 143. ASIGNACION DE USOS

De acuerdo con el Modelo de Ordenamiento Territorial y para efectos de su asignación y reglamentación los usos urbanos específicos se determinan en las siguientes categorías:

1. Uso Principal
2. Uso Compatible
3. Uso Condicionado
4. Uso Prohibido

#### Artículo 144. DEFINICIONES

Las categorías de uso se definen de la siguiente manera:

1. Uso Principal: es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
2. Uso Compatible: son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
3. Usos Condicionados: Son aquellos que presenten algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o el municipio. Requieren para su aprobación y funcionamiento del concepto favorable del Consejo Territorial de Planeación y la Licencia Ambiental cuando sea necesaria.
4. Usos Prohibidos: son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente implican graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

#### Artículo 145. ASIGNACIÓN DE USOS POR AREAS DE ACTIVIDAD

1. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (U-V)	
Uso Principal	Vivienda unifamiliar Vivienda bifamiliar Vivienda multifamiliar
Usos Compatibles	Institucional clase I Parques clase I y II
Usos Condicionados	Comercio clase I Industrial clase I
Usos Prohibidos	Institucional clase II Los demás

## 2. AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS (U-CS)

Uso Principal	Comercial clase II
Usos Compatibles	Vivienda unifamiliar Vivienda bifamiliar Vivienda multifamiliar
Usos Condicionados	Comercial clase I Industrial I
Usos Prohibidos	Los demás

## 3. AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (U-ID)

Uso Principal	Industria clase III
Usos Compatibles	Industria clase II
Usos Condicionados	Comercio clase II
Usos Prohibidos	Los demás

## 4. AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL (U-I)

Uso Principal	Institucional Clase II y III
Usos Compatibles	Parques clase I y clase II
Usos Condicionados	Comercio clase II
Usos Prohibidos	Los demás

## 5. AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (U-M)

Uso Principal	Vivienda unifamiliar, bifamiliar Comercio clase II y III
Usos Compatibles	Parque clase II Institucional clase I y II
Usos Condicionados	Vivienda multifamiliar Industria clase I
Usos Prohibidos	Los demás.

## 6. AREA DE ACTIVIDAD RECREATIVA (U-R)

Uso Principal	Parque clase II y III
Usos Compatibles	Comercio clase II Institucional I y II
Usos Condicionados	Ninguno
Usos Prohibidos	Los demás

### **Artículo 146. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

Entiéndase por tratamiento el conjunto de prácticas urbanísticas y ambientales adoptadas para un área urbana o para el ejercicio de un uso en un sector dado de la zona urbana. En especial los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general, diversas formas de regulación sectorizada.

### **Artículo 147. CLASES DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

El Plan de Ordenamiento territorial establece de acuerdo con su importancia, objetivos particulares, áreas de aplicación y modalidades los siguientes tratamientos urbanísticos:

1. Tratamiento de Conservación
2. Tratamiento de Desarrollo
3. Tratamiento de Actualización
4. Tratamiento de Consolidación
5. Tratamiento de Protección

### **Artículo 148. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN**

El tratamiento de Conservación Urbanística es aplicable a sectores y su función principal es conservar la estructura urbana del Centro Consolidado de Tocancipá:

1. Conservación Monumental aplica a las edificaciones declaradas como monumentos nacionales. Actualmente no existentes en Tocancipá.
2. Conservación Arquitectónica se aplica específicamente a edificaciones que contienen elementos arquitectónicos o urbanísticos de alto valor y significado urbano, con características arquitectónicas, históricas, culturales, religiosas o artísticas que es necesario conservar y que no se pueden modificar pero si velar por su conservación, estas últimas podrán tener tratamientos especiales que motiven a sus propietarios para cumplir con esta indicación.
3. Conservación Tipológica es aplicable a caras de Manzana y su función principal es conservar las características de las fachadas en su altura, aleros, materiales etc.

La declaración de Conservación Arquitectónica solo afecta al área de la construcción a conservar y no a todo el predio. Para la Conservación Urbanística solo se afecta el manzaneo y las medidas de las vías entre paramentos y para la Conservación Tipológica se afectan únicamente las fachadas, más no el desarrollo interno del predio, o de la edificación. En el área urbana de Tocancipá, se define una zona de conservación urbanística limitada por las Calles 10 y 11 y las Carreras 6 y 7.

Al interior de esta zona, se encuentran los siguientes inmuebles, que a su vez, son declarados de conservación arquitectónica:

- a) Iglesia y Casa Cural, predio No. 01-00-021-001-000
- b) Casa Emisora, predio No. 01-00-0021-002-000
- c) Predio No. 01-00-0002-001-000
- d) Predio No. 01-00-0017-0007-000

El Plano U2 Tratamientos del suelo urbano señala los predios objeto de conservación. Condiciones de uso en los sectores o edificios afectados con Tratamiento de Conservación

1. No se podrán realizar modificaciones en las fachadas ni en su distribución interna sin la licencia previa de la Oficina de Planeación Municipal.
2. En caso de ser autorizadas, las modificaciones tendrán como única finalidad la reparación o el mantenimiento de las construcciones, en cuya ejecución no se podrá variar el estilo de la construcción ni de los demás elementos arquitectónicos, tales como puertas, ventanas, cubiertas, aleros, corredores frontales o internos, plazoletas internas, columnas y otros.
3. En los casos en que los usos requieran de avisos, éstos deberán ser discretos, de tal manera que no alteren la forma o el estilo de la construcción. Bajo ningún motivo se permitirán avisos que cubran la totalidad o una parte importante de la fachada o alteren la vista sobre los tejados siempre dando cumplimiento a las normas de carácter municipal y nacional que lo regulen.
4. Los edificios no podrán demolerse y a los propietarios que lo hagan se les aplicarán las máximas sanciones previstas en el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997. En tal caso, los lotes no podrán reedificarse sino en seguimiento de un proyecto arquitectónico cuyo objeto sea la sustitución del bien destruido, proyecto que deberá tener concepto favorable de la Consejo Municipal de Cultura.
5. La demolición sólo podrá autorizarse en el caso de peligro inminente de derrumbe por vetustez o mal estado. En tal caso, el bien deberá ser sustituido en los mismos términos indicados en el inciso anterior.
6. En el caso de que el tamaño del lote lo permita, se podrá autorizar la ejecución de construcciones complementarias internas, siempre que ellas conserven el estilo general de la edificación principal y no modifiquen la estructura de ésta última.

#### **Artículo 149. TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y a lotes edificables no edificados. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción:

1. El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano donde no existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Para el caso específico del casco urbano de Tocancipá las denominadas Área Oriental y Área Borde Oriental que están bajo el tratamiento de desarrollo (Plano U2 Tratamientos del Suelo Urbano), estarán cada una, sujeta a un Plan Parcial para su desarrollo. En estos planes se diferenciarán y delimitarán con precisión las áreas de actividad residencial, comercial y de servicios, institucional, múltiple y recreativa, así como las áreas del sistema de protección urbano, a las cuales se aplicarán las normas

generales establecidas en el POT para los desarrollos por urbanización. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones inmovilarias y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios se convierten en predios edificables.

2. El desarrollo por construcción se aplica a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, las cuales se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamiento, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

### **Artículo 150. DESARROLLO POR URBANIZACIÓN**

La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado, situado al interior del perímetro urbano, es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso residencial y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para la construcción de edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

Para adelantar el proceso de urbanización se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Todo proyecto o licencia de urbanización debe contemplar los siguientes aspectos: Las urbanizaciones podrán adelantarse bajo dos modalidades: desarrollo total y desarrollo progresivo.

#### **1. Desarrollo total**

La urbanización por desarrollo total implica la dotación de obras de infraestructura y saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo para el trámite de licencias de construcción. Esta es la modalidad a utilizar normalmente en los terrenos urbanizables del Municipio. En estos casos se debe presentar para aprobación de la Oficina de Planeación Municipal el programa de las obras y su tiempo de ejecución, junto con las soluciones a aplicar para suplir las deficiencias mientras se completan las obras, todo lo cual debe quedar plasmado en la licencia de urbanización. En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados la constitución de una póliza de cumplimiento, por el tiempo de duración del proyecto más un año y una póliza de estabilidad, por el tiempo de duración del proyecto más cinco años a favor del municipio y de las empresas de servicios, para amparar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de las obligaciones contractuales con los adquirientes de lotes o sus representantes, además de una póliza de calidad de las obras, por el tiempo de duración del proyecto más dos años.

#### **2. Desarrollo progresivo o por etapas**

En la modalidad de desarrollo progresivo se permite la entrega de la urbanización residencial por venta de lotes y el inicio del desarrollo por construcción, con la existencia de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas, las cuales se deben ir completando gradualmente durante el desarrollo de las viviendas. Esta modalidad puede aplicarse en sectores sin desarrollar o en sectores con desarrollo incompletos ya sea legalizados o en proceso de legalización. En estos casos se debe presentar para aprobación de la Oficina de Planeación Municipal el programa de las obras de urbanismo y su tiempo de ejecución, junto con las soluciones a aplicar para suplir las deficiencias mientras se completan las obras, todo lo cual debe quedar plasmado en la licencia de urbanización, aunque el desarrollo se realice por etapas se deben terminar las obras correspondientes al urbanismo y posteriormente dar inicio a la edificación del proyecto. En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados el programa de ejecución indicando en

planos las etapas y el período en que se desarrollarán y la constitución de una póliza de cumplimiento, por el tiempo de duración del proyecto más un año y una póliza de estabilidad, por el tiempo de duración del proyecto más cinco años, una póliza de calidad a favor del municipio y de las empresas de servicios, para amparar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de las obligaciones contractuales con los adquirientes de lotes o sus representantes. En todos los casos de desarrollo progresivo en áreas sin desarrollar, se deberá exigir el cumplimiento de la cesión obligatoria de terreno para espacio público y las demás establecidas en el presente Acuerdo. Las cuales deben ser entregadas y terminadas de acuerdo a las especificaciones aprobadas por las Oficina Asesora de Planeación en la licencia de Urbanismo.

Este tipo de desarrollo esta ligado directamente a lo contemplado por la Ley 675/2001 para urbanizaciones en desarrollo por etapas. Exactamente en lo relacionado con los cumplimientos mínimos de redes de servicios públicos y equipamientos que permitan el funcionamiento normal de cada etapa, esto aunque la urbanización no este bajo el régimen de copropiedad.

**Parágrafo:** En los desarrollos por urbanización se podrá incluir una plazoleta comercial de comercio Clase I para el servicio de los residentes.

#### **Artículo 151. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL ARTERIAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN**

De carácter obligatorio, serán las vías indicadas por el Plan Vial que hace parte del presente Acuerdo y dando cumplimiento a los perfiles viales definidos en el Plano R5.

Para la determinación de las áreas de afectación y cesión, se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores de los perfiles. Las vías principales podrán tener además una franja de control ambiental, conformada por áreas verdes arborizadas, la cual podrá ser utilizada en la solución de las conexiones entre las vías principales y las vías locales. El ancho de la franja ambiental será definido en el Plan Vial. Para la adquisición de los predios que conforman la red vial arterial en zonas consolidadas, la Administración Municipal aplicará las normas y mecanismos contenidos en la Ley 388/97. En zonas que no han sido desarrolladas estas áreas serán cedidas a título gratuito a través de la figura del Plan Parcial, o del desarrollo por Urbanización. En los casos en que, además del perfil vial correspondiente a la vía la Oficina Asesora de Planeación Municipal exija una franja de control ambiental a lo largo de la vía, esta área podrá computarse como área de Cesión Tipo A.

#### **Artículo 152. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL LOCAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN**

Las vías que conformen la red vial local de uso público deberán ser cedidas al Municipio a título gratuito por la urbanización, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:

1. Malla vehicular continua
2. Accesos al sistema vial principal diseñados de acuerdo con las normas municipales
3. Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales
4. Tamaño de áreas delimitadas por vías locales no mayor 6.400 m<sup>2</sup>
5. Soluciones complementarias para el tráfico (peatonales, ciclo rutas, alamedas u otros).

El urbanizador presentará junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta del perfil de las vías locales de acuerdo con el perfil establecido en el Plan Vial o el

Plan Parcial correspondiente, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura, adecuación de servicios, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación.

Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito, salvo para fines de control, seguridad por parte de las autoridades o concesionarios, debidamente autorizados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Públicas.

## **Artículo 153. CESIONES TIPO A**

### **1. Áreas recreativas de uso público en desarrollos por urbanización**

Toda urbanización deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se denominan "Cesiones Tipo A". Por lo menos el 50% de estas cesiones deberán localizarse en un solo globo de terreno.

Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas, plazoletas y alamedas, las cuales conforman el "espacio público efectivo" de la urbanización. Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos.

El urbanizador deberá ceder en forma gratuita al municipio, debidamente delimitadas por vías de uso público, las áreas necesarias para conformar el espacio público efectivo. Tales áreas deberán estar debidamente empedradas, arborizadas, con mobiliario, con las infraestructuras e instalaciones para la recreación activa y con las superficies duras construidas, de acuerdo con el proyecto aprobado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

Las zonas duras para estas cesiones serán del 30% y las zonas verdes del 70 %, del total del área de la cesión. Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad.

### **2. Zonas de complementación del sistema vial**

Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías principales y locales, especialmente a través de los siguientes elementos:

- Sobre ancho de andenes, separador, calzadas o vías. En el caso de andenes, este sobre ancho no será inferior al 50% del mínimo exigido.
- Ciclo rutas.
- Estacionamientos públicos.
- Alamedas o franjas ambientales.

El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial será determinada por la Oficina Asesora de Planeación, de acuerdo con el Plan Vial y no forma parte de las cesiones Tipo A.

### **3. Servicios públicos – redes locales o maestras**

Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio y/o a los adquirentes de los lotes empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo

Oficina Asesora de Planeación Municipal, entidad ante la cual se solicita la licencia para las construcciones previstas en estas zonas.

del 25 al 30% del área neta urbanizable, teniendo en cuenta la

espacio público: 10% a 12%

espacio público: mínimo el 5%

espacio público: 10% a 13%

de tipo A

La cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización

elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un

elementos particulares.

de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.

de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros factores impidan el desarrollo de las infraestructuras de uso público.

La cesión sobre cualquier elemento de la estructura ecológica principal y terrenos con pendiente superior a 25%.

que se desarrollen por agrupación, las áreas de cesión tipo A deberán ser destinadas a equipamiento comunal y complementación de la estructura urbanizadora al Municipio, con el fin de que éste adquiera y gestione el espacio público integradas al espacio público generado por otras reservas. La extensión se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de acuerdo con las normas vigentes.

AREA DE ACTIVIDAD	PROPORCIÓN D
Residencial	
Comercio y Servicios	
Parque Industrial	

El área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos destinadas al equipamiento mismo.

En las edificaciones existentes antes de la aprobación Territorial que no cumplan estas especificaciones, no solicite licencia para ampliación o remodelación que aumente su densidad.

La distribución de las zonas de Cesión Tipo B entre los usos, el siguiente cuadro, como porcentaje mínimo del área

### **DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE EG CESION TIPO**

AREA DE ACTIVIDAD	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS PRIVADAS DE USO COMUN	C
Residencial	20-40 %	
Comercio y Servicios (Urbanización)	30-40 %	

### **Localización del equipamiento comunal privado**

El equipamiento comunal tendrá acceso directo desde la vía pública y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel

1. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
2. Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
3. Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

Estas áreas se denominan genéricamente como "Cesiones Tipo B".

Proporción y distribución del equipamiento comunal privado:

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multifamiliares o que estén cobijados bajo régimen de copropiedad, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas en las siguientes proporciones:

AREA DE ACTIVIDAD	PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B
Residencial	10%
Comercio y Servicios	10%
Parque Industrial	10%

El área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

En las edificaciones existentes antes de la aprobación del ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial que no cumplan estas especificaciones, no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación que modifique sus características de uso o que aumente su densidad.

La distribución de las zonas de Cesión Tipo B entre los diferentes usos comunales será indicada en el siguiente cuadro, como porcentaje mínimo del área total de cesión.

### DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

#### CESION TIPO B

AREA DE ACTIVIDAD	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS PRIVADAS DE USO COMUN	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Residencial	20-40 %	10-40 %	10-40 %
Comercio y Servicios (Urbanización)	30-40 %	10-30 %	30-40 %

#### Localización del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal tendrá acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

### Estacionamientos en desarrollos por Urbanización

Los estacionamientos son de dos clases:

1. Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.
2. Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

### Estacionamientos privados

Todo desarrollo por construcción tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el cuadro siguiente.

**REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS USO ESTACIONAMIENTOS**

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO
Residencial	1 por unidad	1 por cada 5 unidades
Comercio Clase II	1 por cada 200 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de construcción privada
Comercio Clase III	1 por cada 100 m <sup>2</sup> área neta vendible	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de construcción privada
Institucional Clase I	1 por cada unidad	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de construcción privada
Institucional Clase II	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción privada
Institucional Clase III	1 por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción privada

Los estacionamientos podrán ubicarse en el primer piso, sótanos o semisótano donde estos se permitan.

Requerimientos de estacionamiento.

Los estacionamientos para visitantes en la vivienda se contabilizarán como parte de la cesión tipo B. El área mínima de cada estacionamiento será de doce y medio metros cuadrados, de cinco por dos y medio (5.00 x 2.50) mts. En la zona industrial el parqueo para tráfico pesado debe adoptar las normas vigentes al respecto. En todo caso cuando el desarrollo de la actividad industrial requiera de un mayor número de parqueos al estipulado por el Plan de Ordenamiento Territorial estos deben ser generados dentro del proyecto, nunca en zonas externas a éste y su área se debe ajustar al tipo de vehículos empleados, por esta con base en la normatividad nacional.

### Artículo 155. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN

La Oficina Asesora de Planeación Municipal, la Secretaría de Obras Públicas del municipio y la Oficina de Servicios Públicos Municipal o quien haga sus veces, establecerán las especificaciones

técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público. No se otorgará licencia de urbanización sin el concepto previo de la Oficina de Servicios Públicos o quien haga sus veces, sobre la factibilidad de extensión de las redes maestras de acueducto y alcantarillado en el área propuesta. En este concepto se deberá contemplar la responsabilidad de la empresa y del municipio y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

### **Artículo 156. SEGREGACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO EN URBANIZACIONES**

El área mínima en la cual se puede plantear un desarrollo por urbanización será de tres mil (3.000) metros cuadrados en el área urbana y de tres mil (3.000) metros cuadrados en los Centros Poblados Urbanos.

La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de 6.400 metros cuadrados delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias en que por razones especiales no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Oficina Asesora de Planeación Municipal. La subdivisión de las manzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos existentes o aprobados por la empresa prestadora de servicios.
2. Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público.
3. Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.

Las dimensiones y forma del lote mínimo permisible, así como la relación de fondo y frente se establecerán de la siguiente manera:

1. En lo posible todo lote debe tener menos frente y mayor profundidad, se considera el frente el lado que forma límite con la vía de acceso o con el corredor de servicios públicos, sin embargo esta relación no debe superar el porcentaje de 1-5 ni ser menor de 1-1.5, (esta relación se obtiene al dividir el fondo por el frente).
2. El lote mínimo para el área urbana será de 84 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 7 ml.
3. Para los predios con frentes o áreas menores conformados antes de la aprobación de este Acuerdo se desarrollarán con base en los criterios que indique la Oficina Asesora de Planeación en relación con el entorno del lote.

Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedades privadas más grandes sometidas a diversas formas de propiedad común, tales como propiedad horizontal o copropiedad. En estos casos se podrá contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para construcción individual posterior bajo régimen de agrupación. Las dimensiones de las manzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.

### Artículo 157. REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN

1. Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.
2. En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.
3. La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos u otras causas.
4. Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie superior a tres (3.000) mil metros cuadrados podrán ser subdivididos en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización y de acuerdo con las fichas 2,3 y 4 del artículo 162, Las áreas menores podrán ser objeto de desarrollo por construcción, por sistema de conjunto cerrado o propiedad horizontal, de acuerdo a las fichas 2,3 y 4 del artículo 162.
5. Una vez aprobada la licencia, el urbanizador adelantará los trámites de rigor para su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en la Seccional de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con las normas vigentes sobre el particular.
6. Los propietarios de inmuebles que han sido subdivididos o parcelados sin licencia podrán legalizarlos demostrando ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal que la división no es violatoria de las normas, o que ha dejado de serlo por englobe con otros predios o porque forma parte de programas especiales de consolidación o renovación urbana.

### Artículo 158. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla.

### Artículo 159. NORMAS SOBRE VOLUMETRÍA EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN

#### Fachadas.

En los desarrollos por construcción se debe mantener la tipología predominante del sector.

#### Altura

Se entiende como **altura de fachada** la distancia máxima en el plano de fachada de la edificación, entre el nivel oficial de la calzada y el nivel de terminación de la fachada del último piso que posea servidumbre visual (Ventanas, ocultos, lucarnas etc).

La **altura de edificación** es la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cumbrera de cubierta del último piso. Esto indica que para la zona urbana de Tocancipá no se permiten las cubiertas planas en último piso (o terrazas), es decir que todas las cubiertas deberán ser inclinadas e involucrar al interior de ellas los tanques de reserva de agua potable.

Las remodelaciones o edificaciones nuevas en la zona de conservación arquitectónica tipológica, deberán empatar con las alturas de las edificaciones vecinas y/o fortalecer la tendencia predominante en el tramo de vía en que estén localizadas (70% de tendencia).

El número de pisos máximo para los sectores del casco urbano de Tocancipá, será de tres pisos.

Para la zona con tratamiento de consolidación, dos (2) pisos y altillo, para la zona con tratamiento de desarrollo tres (3) pisos. Los semisótanos, únicamente, como solución de parqueos condicionados a estudio de suelos y calculo estructural, están permitidos en las zonas de Tratamiento de Consolidación, Conservación, Actualización o Desarrollo por urbanización.

Las alturas permitidas en fachada y entre pisos son las siguientes:

### **Área Residencial y de Comercio y Servicios**

1. Para 2 pisos y altillo, la altura de edificación será de ocho y medio metros (8.5 mts) y la altura de fachada será de siete y medio metros (7.50 mts). La altura entre pisos será de máximo dos y medio metros (2.50 mts) incluyendo la estructura, y máximo de tres y medio metros (3.50 mts) a cumbre. El área del altillo no podrá superar el equivalente al 50 % del segundo piso.
2. Para 3 pisos, la altura de edificación será de nueve y medio metros (9.50 mts) y la altura de fachada será de ocho metros (8mts). La altura entre pisos será de máximo dos y medio metros (2.50mts) incluyendo la estructura, y de uno y medio metros (1.50mts) a cumbre.

### **Área Institucional y Recreativa**

1. Los usos institucionales, según necesidades técnicas sustentadas, podrán desarrollarse hasta en tres (3) pisos. La altura de edificación será de nueve y medio metros (9.50mts) y la altura de fachada será de ocho metros (8mts). La altura entre pisos se dará según la necesidad técnica.
2. Los usos recreacionales, según necesidades técnicas sustentadas, podrán desarrollarse hasta en tres (3) pisos. La altura de edificación será de nueve y medio metros (9.50mts), para escenarios deportivos variable según la norma que lo rijan, y la altura de fachada será de ocho metros (8mts). La altura entre pisos será según la necesidad técnica.

### **Empate**

Se aplica a construcciones que deben coordinar su paramento con construcciones vecinas, sea manteniendo el existente, ó en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, buscando un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas. Deberá mantenerse rigurosamente el empate de paramentos en la zona de conservación arquitectónica y tipológica en aras de mantener la calidad y fluidez de su espacio urbano.

### **Voladizos**

Los voladizos del primer piso deberán localizarse a una altura mínima de 2.2 mts sobre el nivel oficial del predio, o la misma de los voladizos ya existentes en las construcciones vecinas, proponiendo empates, si fuera necesario, sin sobrepasar la altura de 2.50mts. La profundidad del voladizo será de 0.6 Ml en todas las vías del municipio, con las siguientes excepciones:

1. En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, en cuyo caso la Oficina Asesora de Planeación establecerá la dimensión y el tipo de empate con que se debe desarrollar el voladizo, a fin de lograr una homogeneidad en la vía.
2. En el sector de conservación tipológica y arquitectónica no se permitirán voladizos, pero se autorizarán aleros, los cuales deberán mantener la tipología existente del sector. En estos casos se deberá buscar el empate con aleros de edificaciones vecinas, si los hay, y/o mantener la dimensión de alero y la altura predominante en los tramos de vías correspondientes.

### **Aislamientos**

Aislamiento posterior, es entendido como la distancia entre el plano vertical de la fachada posterior de la edificación y el correspondiente lindero con el predio posterior y se reglamenta en función de la altura de las fachadas interiores, así:

1. De 3 metros en el primero y segundo piso.
2. De 5 metros en el altillo o segundo piso en adelante, donde la norma permita más de 2 pisos. En el casco urbano el aislamiento posterior del primer piso, podrá, a criterio de la Oficina Asesora de Planeación, ser ocupado en un cincuenta por ciento (50%) del ancho del lote y máximo tres metros lineales (3ml) a partir de la fachada posterior.

En ningún caso esta ocupación podrá cubrirse con placa, y la pendiente de la cubierta deberá garantizar el desagüe de aguas lluvias, aún cuando el 50% del aislamiento quede descubierto. La altura máxima para esta ocupación será de dos y medio metros (2.50mts) contados a partir del nivel de 0.00mts o del nivel más bajo de la edificación.

En los lotes de esquina el aislamiento posterior será de un área mínima de doce metros cuadrados (12m<sup>2</sup>), con lado mínimo de tres metros lineales (3ml) y por ninguna razón este aislamiento podrá ser cubierto.

### **Aislamientos laterales**

Se exige aislamiento lateral en la zona de Actualización de la Carretera del Norte que se desarrolle en agrupación y/o propiedad horizontal y en donde sea aconsejable como parte de la solución de empate con las edificaciones vecinas o porque el tamaño del lote supere la relación de porcentaje 1-5 entre el frente o el fondo, o en donde el diseño no garantice la iluminación y ventilación directas a las áreas habitacionales y lugares de trabajo.

Este aislamiento será de un área mínima de doce metros cuadrados (12m<sup>2</sup>) con lado mínimo de tres metros lineales (3ml) y por ninguna razón este aislamiento podrá ser cubierto.

### **Patios y buitrones**

1. Los patios se reglamentan en función de las alturas de las fachadas que los delimitan, así:
2. De uno a dos pisos, en medianero, 3 metros a todo lo ancho del lote.
3. De uno a dos pisos esquinero, 12 metros cuadrados con un lado mínimo de 3 metros.
4. De dos pisos en adelante en medianero, 5 metros a todo lo ancho del lote. Los patios de dimensión o área menor se consideran buitrones y por ellos se podrán ventilar baños y espacios de circulación únicamente.

## Franjas Ambientales

Las franjas ambientales, son aislamientos especiales generados de acuerdo con su tratamiento y tipo de edificación que se desarrolle en los diversos sectores del municipio, cuyo principal fin es la reforestación y ampliación de la malla ambiental en el municipio, de tal forma que dichas franjas deben ser tratadas bajo las normas que estipule la autoridad ambiental competente y este Acuerdo.

## Retroceso

Se deben dejar mínimo 2.00 mts de retroceso respecto del paramento del lote. En los predios ocupados por vivienda este retroceso equivale al antejardín, y se aplicará únicamente en las áreas con Tratamiento de Desarrollo por Urbanización.

Los retrocesos de antejardín no pueden ser cubiertos, ni ocupados para otra actividad diferente del recreo de los propietarios y al ornato del municipio, los antejardines son áreas privadas que complementan el perfil vial y por tal razón tienen un carácter público de uso privado sobre el que el Municipio tiene una injerencia directa.

El cierre del retroceso de antejardín podrá hacerse con una barda de máximo 0.60 Ml de altura que podrá complementarse con una reja de máximo 0.90 Ml de altura que permita la vista. Los andenes deben mantener el mismo nivel de toda la cuadra y tener facilidades para las personas con limitaciones físicas.

Los predios conformados antes de la aprobación de este Acuerdo, que demuestren ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal, mediante documento técnico firmado por arquitecto matriculado, la imposibilidad o inconveniencia de cumplir con algunos o todos los retrocesos y aislamientos tanto posteriores como laterales, de carácter obligatorio, podrán compensar esta situación con alguna de las siguientes alternativas, siempre y cuando se cumpla con el IMI (Índice Mínimo Habitacional):

1. En caso de ser tan solo uno de los aislamientos o retroceso el que no se pueda cumplir, esta área puede ser compensada o asumida adicionándola a alguno de los aislamientos que sea mas holgado para asumir la citada compensación.
2. En caso de ser mas de uno de los aislamientos o retrocesos que no se puedan cumplir, esta área puede ser compensada o asumida en un porcentaje del área del total del aislamiento o retroceso, adicionándola a alguno de los aislamientos que sea mas holgado para asumir la citada compensación, y el porcentaje restante será compensado económicamente al Municipio por el valor del área del aislamiento o retroceso incumplido. Este porcentaje podrá ser propuesto por el interesado.
3. Compensar económicamente al Municipio el valor del área total del aislamiento o retroceso incumplido.

La aprobación de la alternativa escogida para cada caso, será competencia de la Oficina Asesora de Planeación, dentro de los términos de ley.

## Casos especiales

En caso de que existan dos o más predios colindantes con las mismas características, como resultado de sucesiones, loteos ilegales u otras acciones, se recomienda, en primera instancia, la constitución de copropiedad o la integración inmobiliaria, a fin de generar retrocesos y aislamientos comunes que mejoren las características de los lotes en su desarrollo, conservando los derechos constructivos a que tiene cada lote original.

En caso de no lograrse lo anterior, los lotes involucrados deberán registrarse por la alternativa de manejo escogida por el primer lote en desarrollarse.

En materia de compensación, siempre tendrá prelación, y de carácter obligatorio, conservar el retroceso según la norma y hacer las compensaciones sobre los aislamientos, esto en virtud de conservar los perfiles viales tanto vehiculares como peatonales, públicos, privados y comunales.

Los predios anteriores a la aprobación de este Acuerdo que soporten técnicamente que no pueden ajustarse a las normas aquí establecidas, solo podrán ser desarrollados bajo la aprobación de la Oficina Asesora de Planeación, quien definirá la respectiva demarcación bajo la cual deben ajustarse a las normas mínimas de calidad de la vivienda, consideradas por esta dependencia para el Municipio.

Las densidades habitacionales en desarrollos por construcción de regirán por la siguiente tabla:

Densidades habitacionales mínimas en desarrollos por construcción			
Área mínima permisible por unidad de vivienda $(AMPV = AMB \times NA \times K)$	AMB = Área mínima básica	interior del perímetro urbano	$\geq 25 \text{ m}^2$
		zonas de expansión	$\geq 25 \text{ m}^2$
		zonas de vivienda popular o de interés social	$\geq 23 \text{ m}^2$
		tratamiento de actualización	de 25 - 40 m <sup>2</sup>
		conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística	$\geq 25 \text{ m}^2$
	NA = Número de alcobas		
	K = Constante según uso	vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual	1
		vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación	0,9
		vivienda multifamiliar por loteo individual	0,9
		En vivienda multifamiliar en agrupación	0,8
vivienda en edificaciones de uso múltiple		0,9	

### Densidades habitacionales en desarrollos por construcción

El Índice Mínimo de Habitabilidad (IMH) no podrá ser menor a 12 mts<sup>2</sup> por persona, dicho índice se obtiene de dividir el área construida por el número de habitantes que la van a ocupar, en el caso de Tocancipá se tomará el núcleo de 5 (cinco) personas por núcleo familiar, es decir, sesenta metros cuadrados (60m<sup>2</sup>) construidos y mínimo treinta metros cuadrados (30M<sup>2</sup>) de ocupación. La administración municipal dará estricto cumplimiento a esta norma con el objeto de eliminar los inquilinatos en toda el área del municipio.

### Artículo 160. TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN

Este tratamiento es aplicable a áreas urbanizadas que han perdido su vocación inicial y que se adecua para permitir el desarrollo de usos más intensivos, en especial de tipo comercial y servicios.

En general la infraestructura de servicios permite un uso más intensivo, aunque la obsolescencia de las características de las edificaciones frente a las nuevas necesidades exige su adecuación y en algunos casos su demolición y reedificación.

#### Ejes de actualización:

En el casco urbano del Municipio de Tocancipá este tratamiento se localiza en el casco occidental de la actual Carretera Central del Norte.

Desarrollo por construcción en tratamiento de actualización La ejecución de obras de actualización en los predios objeto de este tratamiento requiere licencia previa expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

En todos los casos se aplicarán las normas antes definidas para el tratamiento de desarrollo por construcción. Se determina para este tratamiento como frente mínimo de lote urbano una distancia de 8 metros lineales con un área mínima de 96 M<sup>2</sup> para loteo individual y un índice de ocupación del 70% y en desarrollo comercial frente mínimo de lote urbano una distancia de 8 metros lineales con un área mínima de 300 M<sup>2</sup> y un índice de ocupación del 72%.

### Artículo 161. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN

Este tratamiento es aplicable a zonas cuyas características físicas, biológicas y paisajísticas exigen la preservación en su estado, su defensa y /o su recuperación natural, como es el caso las franjas de protección de los cursos o corrientes de agua que atraviesan el casco urbano, los centros poblados urbanos .

Para la aplicación de este tratamiento se entenderá que el cauce de un curso o corriente de agua está constituido por el lecho menor o sección hidráulica ocupada por los caudales en los niveles medios de las aguas, así como el lecho mayor o playa ocupada durante las crecidas en los niveles altos ordinarios del curso o cuerpo de agua; que la ronda hidráulica es la faja paralela a la línea de borde del cauce permanente de los cursos y cuerpos de agua, que abarca las zonas inundables por crecidas no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación y protección de las crecidas, protección y equilibrio ecológico, por consiguiente, para los fines de la planificación urbana la ronda hidráulica equivale al valle aluvial, aunque, por razones de comodidad, la ronda hidráulica frecuentemente definida mediante una distancia fija desde el borde del cauce, perdiendo así el significado morfológico e hidráulico, ya que la zona inundable en algunos tramos puede ir más allá y en otros más acá de la distancia que define artificialmente una ronda; que el valle aluvial está constituido por el cauce y el conjunto de vegas, depresiones o bacines localizadas a lo largo de un cauce o en las riberas de un embalse, laguna, lago o chucua, las cuales son ocupadas por las aguas durante las crecidas altas o extraordinarias, constituyendo así la zona de amortiguación de crecientes donde, además, se desarrollan los procesos ecológicos ligados al curso o cuerpo de agua.

Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales existentes en las rondas o zonas de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos urbanos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcción de viviendas, comercios, industrias ni establecimientos institucionales. Tampoco se autorizará la implantación de explotaciones mineras.

Dado que las zonas de protección de algunos de los causes localizados tanto en la zona urbana como en centros poblados, están parcialmente ocupadas por viviendas y otros tipos de edificios, la Administración Municipal, a través de la Oficina Asesora de Planeación, adelantará los estudios tendientes a identificar las acciones necesarias para reubicar o, en caso contrario, defender estas construcciones contra los riesgos de inundaciones y flujos torrenciales.

La Alcaldía Municipal, con el concurso de la Oficina Asesora de Planeación Municipal y la Secretaría de Obras Públicas, adelantará las acciones necesarias para recuperar las zonas invadidas de los cauces y rondas de las quebradas y vallados, en su paso al interior del perímetro urbano y de los centros poblados.

Las zonas recuperadas de la ronda por fuera del cauce deberán ser reforestadas con especies apropiadas y también podrán ser objeto de construcción de caminos peatonales o senderos, con amoblamientos tales como bancos o sillones empotrados en el piso, luminarias, cajas para recolección de basuras y similares.

**Artículo 162. NORMAS URBANÍSTICAS Y GENERALES POR TRATAMIENTOS**

Los cuadros resumen de las normas urbanísticas generales y complementarias y los respectivos criterios propuestos para cada uno de los tratamientos contemplados en el POT son:

Ficha No. 1	
TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN	
NORMAS URBANISTICAS GENERALES	Municipal (U -Con)
Área mínima de Lote	300 M2
Frente mínimo de lote	10 M2
Índice de Ocupación	0,70
Índice de Construcción	1.80
Cesión Tipo A Recreación – vías	NA
Cesión Tipo A Común publica	NA
Cesión Tipo B	NA

Retroceso (Antejardín)	Empate con predio colindante
Aislamiento Lateral	No
Aislamiento Posterior	3 MI
Aislamiento contra vías	Continuar paramento
Voladizo	En Conservación Urbanística alero o empate con vecinos. En Conservación Tipológica, conservar fachada
Numero de Pisos	En Conservación Urbanística 2 pisos y atfello.
Atfellos	Si
Numero de Parqueos Privados	1 por cada 200 M2
Numero de Parqueos Visitantes	1 por cada 100 M2 construidos

Ficha No. 2						
TRATAMIENTO DE DESARROLLO						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	UD - Área de Actividad Residencial			UD-VIS		
	TIPO			TIPO		
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
	Individual	Individual	Individual	Individual	Individual	Individual
Área mínima de Lote	84 M2	120 M2	300 M2	60 M2	96 M2	300 M2
Frente mínimo de lote	7 ML	10 ML	15 ML	6 ML	8 ML	15 ML
Densidad por Hectárea	60 viv/Há	50 viv/Há	60 viv/Há	80 viv/Há	70 viv/Há	80 viv/Há
Índice de Ocupación	0,72	0,72	0,72	0,78	0,78	0,78
Índice de Construcción (AO)	1,8	2,0	3,0	1,8	2,0	3,0
Cesión Tipo A Recreación - vías	No	No	20-25 %	NO	NO	20.-25%
Cesión Tipo A Común publica %	No	No	5%	NO	NO	5%
Cesión Tipo B	No	No	10%	NO	NO	10%
Retroceso (Antejardín)	2 MI	2 MI	2 MI	2 MI	2 MI	2 MI
Aislamiento Lateral	No	No	No	No	No	No
Aislamiento Posterior	2 MI	2 MI	5 MI	2 MI	2 MI	5 MI
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial
Voladizo	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial
Numero de Pisos	2	2	3	2	2	3
Atfellos	Si	Si	No	Si	Si	No
Numero de Parqueos Privados	1 por unidad	1 por unidad	1 por cada 3 unidades	1 por unidad	1 por unidad	1 por cada 5 unidades
Numero de Parqueos Visitantes	No	No	1 por cada 6 unidades	No	No	1 por cada 12 unidades

Ficha No. 3			
TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
NORMAS URBANISTICAS GENERALES	(UDS) Comercio y Servicios	(UDI) Institucional	(UDR) Recreativo
	Individual	Individual	Individual
Área mínima de Lote	300 M2	500 M2	500 M2
Frente mínimo de lote	8 M2	12 M2	20 M2
Densidad por Hectárea	NA	NA	NA
Índice de Ocupación	0,7	0,6	0,2
Índice de Construcción	1,8	1,8	0,4
Cesión Tipo A Recreación - vías	15%	15%	3 - 5 %
Cesión Tipo A Común publica %	10%	10%	7 - 10 %
Cesión Tipo B (Urbanización)	10%	NA	NA
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	No
Aislamiento Lateral	No	No	No
Aislamiento Posterior	5 MI	5 MI	No
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial
Voladizo	Según Plan Vial	Según Plan Vial	No
Numero de Pisos	2	3	2
Altillos	Si	No	No
Numero de Parques Privados	1 por unidad por cada 100M2 construidos	1 por unidad	1 por unidad por cada 100M2 construidos
Numero de Parques Visitantes	1 por cada 50 M2 construidos	1 por cada 50 M2 construidos	3 por cada 50 M2 construidos

Ficha No. 4					
TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN					
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	(ACT) Residencial			(ACT) Comercio y Servicios	(ACT) Institucional
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Municipal	Municipal
Área mínima de Lote	96 M2	120 M2	300 M2	300 M2	300 M2
Frente mínimo de lote	8 MI	10 ML	15 ML	8 MI	10 MI
Densidad por Hectárea	50 viv/Há	50 viv/Há	60 viv/Há	NA	NA
Índice de Ocupación	0,7	0,72	0,72	0,7	0,7
Índice de Construcción	1,8	2,0	3,0	1,8	1,8
Cesión Tipo A Recreación - vías	No	No	14 - 20%	5%	7%
Cesión Tipo A Común pública %	No	No	3-5%	NA	NA
Cesión Tipo B	NA	No	10%	NA	NA
Retroceso (Antejardín)	2 MI o empate con predio colindante	2 MI	2 MI	2 MI o empate con predio colindante	2 MI o empate con predio colindante
Aislamiento Lateral	No	No	No	No	No
Aislamiento Posterior	2 ML o empate con predio colindante	2 MI	5 MI	5 MI	5 MI
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según plan vial	Según plan vial
Voladizo	0,60 MI Empate con construcción vecina o según plan vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial	0,60 MI Empate con construcción vecina o según plan vial	0,60 MI Empate con construcción vecina o según plan vial
Numero de Pisos	2	2	3	3	3
Altillos	Si	Si	NA	No	No
Numero de Parques Privados	1 por unidad	1 por unidad	1 por cada 3 unidades	1 por unidad	4 por unidad
Numero de Parques Visitantes	No	No	1 por cada 6 unidades	1 por cada 100 M2 construidos	1 por cada 100 M2 construidos

Ficha No. 5					
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN					
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	(UCOS) Residencial		(UCOS) Comercio y Servicios	(UCOS) Institucional	(UCOS) Recreativo
	TIPO		Municipal	Municipal	Municipal
	Individual	Urbanización			
Área mínima de Lote	72 M2	3000 M2	300 M2	300 M2	500 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	40 ML	8 ML	10 ML	15 ML
Densidad por Hectárea	50 viv/Há	60 viv/Há	NA	NA	NA
Índice de Ocupación	0.72	0.72	0.70	0.70	0.20
Índice de Construcción	1.80	1.80	1.80	1.80	0.30
Cesión Tipo A Recreación - vías	No	20-25 %	5%	7%	NA
Cesión Tipo A Común pública %	No	5%	5%	5	NA
Cesión Tipo B	No	10%	NA	NA	NA
Retroceso (Antejardín)	2 MI o empate con predio colindante	3 MI	3 MI	3 MI	No
Aislamiento Lateral	No	No	No	No	No
Aislamiento Posterior	2 MI	5 MI	5 MI	5 MI	No
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según plan vial	Según plan vial	Según Plan Vial
Voladizo	Empate con construcción vecina o según plan vial	0.60 MI no continuos o igual al del 70 % de la cara de manzana	Empate con construcción vecina o según plan vial	Empate con construcción vecina o según plan vial	Empate con construcción vecina o según plan vial
Numero de Pisos	2	2	2	2	2
Atrillos	Si	Si	Si	No	No
Numero de Parques Privados	1 Por unidad	1 por cada 5 unidades	1 por unidad	4 por unidad	No
Numero de Parques Visitantes	No	1 por cada 8 unidades	1 por cada 50 M2 construidos	1 por cada 75 M2 construidos	3 por cada 80 M2 construidos

### TITULO III

## COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### CAPITULO I

#### Objetivos, políticas y estrategias

#### Artículo 163. DEFINICIÓN

El Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial se constituye en el instrumento que garantiza la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, como la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos al servicio de los pobladores rurales.

#### Artículo 164. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL COMPONENTE RURAL

Se definen los siguientes objetivos de Ordenamiento Territorial para el uso del suelo rural:

1. Mejorar las condiciones y calidad de vida de la población campesina.
2. Mejorar la oferta del recurso hídrico, hacia el futuro, para las actividades productivas y acueductos municipales y veredales.
3. Lograr una reglamentación para el uso adecuado del suelo rural, conforme a su vocación potencial.
4. Alcanzar la convivencia armónica con los recursos naturales y el entorno, a través de la generación de un cambio positivo de actitud de la comunidad.
5. Reglamentar el crecimiento de los asentamientos rurales

#### Artículo 165. POLÍTICAS PARA LOS SUELOS RURALES

El Plan de Ordenamiento territorial define como políticas sobre ocupación del suelo rural las siguientes:

1. Preservación y Manejo Sostenible del Recurso Hídrico municipal tanto superficial como subterráneo con prioridad en el consumo humano y el beneficio común.
2. Protección y manejo integral del patrimonio natural a nivel regional.
3. Protección y preservación de la Flora y la Fauna.
4. Uso sostenible de los suelos rurales de producción agropecuaria y forestal.
5. Utilización de los recursos naturales, con prioridad del beneficio común sobre el beneficio particular.
6. Restauración de suelos erosionados y degradados.
7. Protección y recuperación de los recursos naturales como tarea conjunta del municipio, la comunidad, las organizaciones y los particulares.

## Artículo 166. ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL USO DEL SUELO RURAL.

Con el fin de alcanzar los objetivos propuestos se definen las siguientes estrategias a corto, mediano y largo plazo:

### 1. Estrategias a Corto Plazo:

- a. Zonificación del territorio rural municipal que propenda por un desarrollo sostenible.
- b. Establecimiento y delimitación de la zona de ronda protectora de los cuerpos y corrientes de agua, procurando su uso racional.
- c. Vinculación participativa de la comunidad en los procesos de protección, conservación, vigilancia y control de la explotación y uso racional de los recursos naturales, a través de un programa de educación ambiental integral que involucre el reconocimiento del municipio, sus riquezas y potencialidades.
- d. Capacitación técnica, a través de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria -U.M.A.T.A. -, a los productores en sistemas agropecuarios de productos orgánicos.
- e. Inspección y control técnico de la actividad de explotación minera, en aquellas áreas donde el uso sea compatible.
- f. Promoción y desarrollo de programas de repoblamiento vegetal y adecuación de áreas deterioradas y protección del recurso hídrico.
- g. Establecimiento y reglamentación de mecanismos de control de contaminación visual y auditiva.
- h. Gestión para la adquisición de áreas de interés hídrico, ecológico o cultural para ser incorporadas al patrimonio natural del municipio.
- i. Restricción del uso del suelo rural en aquellas áreas que aún conservan relictos de vegetación y/o fauna naturales.
- j. Creación de las directrices para el establecimiento de construcciones que generen vertimientos, que incluirá un plan de manejo ambiental.

### 2. Estrategias a Mediano Plazo:

- a. Adquisición de áreas de interés hídrico y ecológico.
- b. Implementación de medidas legales, económicas y sociales que permitan la reubicación de las familias que por su necesidad de sustento o vivienda, se encuentran ubicadas en áreas de protección ambiental o riesgo natural inminente.
- c. Adoptar programas y proyectos que conduzcan a la restauración y conservación de las áreas identificadas como frágiles o deterioradas y aquellas de interés paisajístico o patrimonio histórico del municipio.

### 3. Estrategias a Largo Plazo:

- a. Adquisición de los predios que estén en conflicto de uso en áreas de protección ambiental.
- b. Establecimiento de mecanismos de incentivo para la preservación de Áreas de Protección Ambiental, mediante la aplicación de Certificados de Incentivo Forestal - CIF -, alivios tributarios, compensaciones, etc.
- c. Establecimiento de estímulos e incentivos para las empresas e industrias que demuestren un manejo ambiental racional y sostenible.

## CAPITULO II

## SISTEMAS GENERALES

**Artículo 167. LOS SISTEMAS GENERALES DE LA ESTRUCTURA RURAL**

El presente Plan de Ordenamiento Territorial define los siguientes Sistemas Generales de Estructura Rural:

- a. El Sistema de Áreas Protegidas y Parques
- b. El Sistema de Asentamientos Humanos
- c. El Sistema Vial

**Artículo 168. USOS Y CARACTERIZACION DEL SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS Y PARQUES EN EL COMPONENTE RURAL**

1. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS		
Áreas	Caracterización	Usos
1.1 Áreas de reserva forestal Protectora P-RF	De acuerdo a la resolución 76 de 1977 de Minagricultura.	Los que defina el Plan de Ordenación y Manejo
1.2. Áreas de conservación del sistema hídrico		
1.2.1. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, vallados, embalses y humedales. (Acuerdo 16/98 CAR Num 3.2) P-RO	Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas, a cada lado de los cauces quebradas y arroyos sean permanentes o no y de 30 metros alrededor de lagos, embalses y humedales, para el Río Bogotá la franja de ronda será de 30 metros y la franja de preservación ambiental de 100 mts a continuación de ésta y de 5 metros a cada lado de vallados.	USO PRINCIPAL: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos. USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva o contemplativa. USOS CONDICIONADOS: Captación de aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua, ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación PASIVA. USOS PROHIBIDOS: Los demás
1.2.2. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos P-RA	Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del Bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos: Cerros de Canavita, Las Esmeraldas, Peñas Blancas, El Santuario y Casablanca	USO PRINCIPAL: Forestal Protector con especies nativas. USOS COMPATIBLES: Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina. USOS CONDICIONADOS: Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas. USOS PROHIBIDOS: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

<p>1.3. Áreas de protección del sistema orográfico</p>		
<p>1.3.1. Áreas forestales protectoras P-FP</p>	<p>Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos geotécnicos u otros recursos naturales renovables. Cerros de Canavita, Las Esmeraldas, Peñas Blancas Cota 2700 hacia arriba</p>	<p>USO PRINCIPAL. Conservación de flora y recursos conexos. USOS COMPATIBLES. Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada. USOS CONDICIONADOS. Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios. USOS PROHIBIDOS. Los demás</p>
<p>1.4. Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos (Acuerdo 16/98 CAR Num 3.7.8): PTAR P-PI</p>	<p>Corresponde a las unidades territoriales previstas para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos: Área de planta de tratamiento de aguas residuales municipal, Termoeléctrica Martín del Corral, Planta de tratamiento de Tibitó, Pozos profundos</p>	<p>USO PRINCIPAL: Sistemas de tratamiento de agua potable, sistemas de aguas residuales. USOS COMPATIBLES: Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal. USOS CONDICIONADOS: Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos. USOS PROHIBIDOS: Industria, minería, agropecuarios y vivienda.</p>
<p>1.5. Áreas históricas, culturales o de protección de paisaje P-PH</p>	<p>Son aquellas que deben manejarse en forma especial por ser áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan. Área de la Vereda La Fuente límites con Zipaquirá Camino del Gone</p>	<p>Uso principal. Conservación de valores históricos, culturales o paisajísticos e investigación histórica cultural. Usos compatibles. Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área e investigación controlada relacionada con los recursos naturales. Usos condicionados. Recreación general, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales. Usos prohibidos. Agricultura, minería y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o Área histórico cultural o paisajístico.</p>

2. SISTEMA DE PARQUES		
<p>2.1. Áreas de actividades recreativas regionales</p> <p>P-RR</p>	<p>Corresponde a aquellos parques en donde la recreación activa es la forma principal de uso público desarrollada de manera compatible con la conservación de elementos naturales y del paisaje:</p> <p>Se determinan dos (4) Áreas Recreativas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parque Jaime Duque</li> <li>2. Autódromo Internacional Las Tortugas</li> <li>3. Club Campestre La Sabana</li> <li>4. Club U. Manuela Beltrán</li> </ol>	<p>USO PRINCIPAL: Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, y turismo. USOS COMPATIBLES: Restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales. USOS CONDICIONADOS: Condominios. USOS PROHIBIDOS: Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos. La construcción de complejos turísticos y hoteleros, deberán cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el municipio.</p>
<p>2.2. Áreas de recreación ecoturística</p> <p>P-RE</p>	<p>Son Áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo rural.</p>	<p>Uso Principal. Recreación pasiva.</p> <p>Usos compatibles. Actividades campestre, diferentes a vivienda.</p> <p>Usos condicionados. Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.</p> <p>Usos prohibidos. Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.</p>

**Parágrafo Primero.** Las personas naturales o jurídicas que demuestren la protección y conservación de la cobertura vegetal natural boscosa y de regeneración natural, conforme a los parámetros establecidos por la autoridad ambiental y comprobada por las autoridades municipales, podrán beneficiarse de incentivos tributarios y económicos, tales como el Incentivo Forestal y de Conservación - CIF - (Decreto 900 de 1997), alivios tributarios sobre las rentas (Estatuto Tributario) y rebaja en el impuesto predial sobre el área protegida y otros.

**Parágrafo Segundo.** Dentro del primer año a partir de entrada en vigencia del presente Acuerdo el Alcalde Municipal presentará un proyecto de acuerdo para consideración del Concejo Municipal con el objeto de reglamentar lo concerniente a la asignación de los incentivos de que trata el parágrafo primero de este Artículo.

**Parágrafo Tercero.** En los predios que en los términos de este Acuerdo, hayan quedado involucrados en áreas de protección ambiental, no podrán generarse nuevos desarrollos

podrán crecer los desarrollos actuales y se iniciará un cambio gradual en un termino de cinco (5) años del uso del suelo hacia el uso de protección establecido en este Acuerdo.

**Parágrafo Cuarto.** Conforme al Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, el municipio realizará un estudio tendiente a establecer los mecanismos a seguir para el despeje y restauración de las zonas de ronda de los cuerpos de agua y el cambio progresivo del uso de los suelos ubicados dentro de las zonas de protección ambiental, de tal manera que al cabo de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, todas estas áreas tengan el uso de suelo determinado en el presente Acuerdo.

**Artículo 169. AREAS DE USO DEL SUELO RURAL**

Para efectos de los usos en el suelo rural se establecen las siguientes categorías:

	CATEGORIAS		SIMBOLO
A	Áreas agropecuarias	Área Agropecuaria Intensiva	R-AI
B	Áreas susceptibles de actividades Mineras		R-AM
C	Áreas de restauración morfológica y rehabilitación de suelos		R-RS
D	Corredores viales de servicios rurales		R-CV
E	Áreas de actividades industriales		R-ID
F	Parcelaciones rurales con fines de vivienda campestre		R-VC

**Artículo 170. USOS DEL SUELO RURAL**

Para la conveniente utilización del suelo rural y la infraestructura y equipamientos básicos de los pobladores rurales, se establece la siguiente caracterización y usos de acuerdo a la clasificación del Artículo anterior. Los usos y caracterización del Sistema de Áreas Protegidas y Parques se establecen en el Artículo 168 de este Acuerdo.

**a. ÁREAS AGROPECUARIAS.**

Áreas donde las actividades agrícolas o ganadera pueden ser desarrollas con mayores o menores restricciones; según las características del suelo pero sin afectar los recursos hídricos o florísticos.

**Área Agropecuaria Intensiva**

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Comprende los suelos del valle del Río Bogotá.

**USOS**

**USO PRINCIPAL**

Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado, sistemas agrosilvopastoriles y forestal

protector-productor. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio a uso forestal protegido para promover la formación de la malla ambiental. Se deberá respetar la zona de ronda de las fuentes y corrientes de agua.

### **USOS COMPATIBLES**

Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural, incluye área para la ampliación del actual cementerio.

### **USOS CONDICIONADOS O RESTRINGIDOS**

Agroindustriales, granjas avícolas, cunícolas y porcícolas y infraestructura de servicios públicos y centros vacacionales. Cultivos bajo invernadero con las restricciones establecidas en el artículo 174 de este acuerdo.

Las explotaciones de animales, las agroindustriales y los cultivos bajo invernadero deberán presentar un Plan de Manejo Ambiental para el control de la contaminación ambiental.

### **USOS PROHIBIDOS**

Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda.

**Parágrafo Primero:** En los predios del área agropecuaria intensiva colindantes con los centros poblados urbanos y rurales y los asentamientos humanos, se deberán desarrollar actividades agropecuarias con productos orgánicos en los primeros 50 metros a partir del centro poblado.

### **b. ÁREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS**

Hace referencia a las actividades mineras de materiales para construcción, También consideran las actividades conexas tales como cargue y descargue, distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina. Estas áreas están localizadas en las veredas Las Esmeraldas y Canavita. Estas actividades se podrán realizar únicamente en el polígono definido por el Ministerio del Medio Ambiente en la resolución 1197 de 2004 y en aquellas explotaciones actuales que cuenten con la licencia de las autoridades competentes antes de la aprobación de esta norma y solo hasta agotar los volúmenes y áreas determinadas en esa licencia.

En estas áreas deberá establecerse una zona de aislamiento ambiental de por lo menos cien (100) metros sobre las vías y sobre los predios vecinos, viviendas y a partir de las rondas hídricas donde existan explotaciones.

### **USOS USO PRINCIPAL**

Minería manual, minería mecanizada distribución y centros de acopio

### **USO COMPATIBLE**

Recuperación de suelo y bosque nativo, rehabilitación morfológica y de cobertura vegetal, producción forestal comercial

### **USO CONDICIONADO**

Escombreras y Disposición de residuos sólidos, vivienda del propietario.

### **USOS PROHIBIDOS**

Los demás

COORDENADAS DEL POLÍGONO MINERO

No.	POLÍGONO 6		No.	POLÍGONO 6	
1	Norte= 1039639.0000	Este= 1018439.0000	56	Norte= 1038657.6300	Este= 1017448.1900
2	Norte= 1039776.0000	Este= 1018576.0000	57	Norte= 1038739.0000	Este= 1017418.0301
3	Norte= 1040564.0600	Este= 1019127.8100	58	Norte= 1038739.0000	Este= 1017270.0000
4	Norte= 1040687.4400	Este= 1019214.1900	59	Norte= 1037837.0000	Este= 1017270.0000
5	Norte= 1040738.7500	Este= 1019250.1300	60	Norte= 1037837.0000	Este= 1017108.0000
6	Norte= 1040742.0000	Este= 1019254.0000	61	Norte= 1037000.0000	Este= 1017108.0000
7	Norte= 1040753.0000	Este= 1019284.0000	62	Norte= 1037000.0000	Este= 1017073.4400
8	Norte= 1040763.0000	Este= 1019313.0000	63	Norte= 1037033.0000	Este= 1017058.0000
9	Norte= 1040758.0000	Este= 1019336.0000	64	Norte= 1037041.0000	Este= 1017055.0000
10	Norte= 1040731.6900	Este= 1019390.3800	65	Norte= 1037065.0000	Este= 1017053.0000
11	Norte= 1040341.0000	Este= 1019948.0000	66	Norte= 1037088.0000	Este= 1017056.0000
12	Norte= 1040019.3686	Este= 1019723.0061	67	Norte= 1037109.0000	Este= 1017044.0000
13	Norte= 1039935.0000	Este= 1019890.0000	68	Norte= 1037141.0000	Este= 1017043.0000
14	Norte= 1039850.0000	Este= 1019850.0000	69	Norte= 1037199.0000	Este= 1017000.0000
15	Norte= 1039850.0000	Este= 1020000.0000	70	Norte= 1037330.3100	Este= 1017000.0000
16	Norte= 1039710.0000	Este= 1020200.0000	71	Norte= 1037321.6900	Este= 1016868.6900
17	Norte= 1039650.0000	Este= 1020200.0000	72	Norte= 1037447.3800	Este= 1016868.0600
18	Norte= 1039600.0000	Este= 1020120.0000	73	Norte= 1037550.0000	Este= 1016880.8800
19	Norte= 1039745.0000	Este= 1020085.0000	74	Norte= 1037550.0000	Este= 1016805.6300
20	Norte= 1039800.0000	Este= 1020020.0000	75	Norte= 1037744.4400	Este= 1016838.5000
21	Norte= 1039770.0000	Este= 1019870.0000	76	Norte= 1037771.5000	Este= 1016810.7500
22	Norte= 1039630.0000	Este= 1019720.0000	77	Norte= 1037972.6900	Este= 1016800.6300
23	Norte= 1039545.0000	Este= 1019770.0000	78	Norte= 1037997.6900	Este= 1016775.5600
24	Norte= 1039545.0000	Este= 1019700.0000	79	Norte= 1038072.6900	Este= 1016825.6300
25	Norte= 1039480.0000	Este= 1019650.0000	80	Norte= 1038300.4400	Este= 1016920.1300
26	Norte= 1039500.0000	Este= 1019585.0000	81	Norte= 1038331.5600	Este= 1017027.6300
27	Norte= 1039510.0000	Este= 1019510.0000	82	Norte= 1038441.7500	Este= 1017091.2500
28	Norte= 1039000.0000	Este= 1019210.0000	83	Norte= 1038492.8800	Este= 1017027.6300
29	Norte= 1038835.0000	Este= 1019183.0000	84	Norte= 1038632.2500	Este= 1017115.2500
30	Norte= 1038835.0000	Este= 1019152.0000	85	Norte= 1038719.0600	Este= 1017151.0600

## COORDENADAS DEL POLÍGONO MINERO

31	Norte= 1039028.1300	Este= 1018930.8800	86	Norte= 1038739.0000	Este= 1017186.1300
32	Norte= 1038904.0000	Este= 1018834.0000	87	Norte= 1038739.0000	Este= 1017109.0000
33	Norte= 1038790.0000	Este= 1018739.0000	88	Norte= 1038913.8800	Este= 1017109.0000
34	Norte= 1038786.0000	Este= 1018732.0000	89	Norte= 1039007.0000	Este= 1017215.0000
35	Norte= 1038595.0000	Este= 1018545.0000	90	Norte= 1039098.0000	Este= 1017230.0000
36	Norte= 1038592.0000	Este= 1018526.0000	91	Norte= 1039146.0000	Este= 1017231.0000
37	Norte= 1038603.0000	Este= 1018505.0000	92	Norte= 1039212.0000	Este= 1017239.0000
38	Norte= 1038636.0000	Este= 1018482.0000	93	Norte= 1039260.6300	Este= 1017245.8100
39	Norte= 1038716.0000	Este= 1018432.0000	94	Norte= 1039241.0000	Este= 1017285.0000
40	Norte= 1038802.0000	Este= 1018389.0000	95	Norte= 1039293.0000	Este= 1017305.0000
41	Norte= 1038836.0000	Este= 1018327.0000	96	Norte= 1039315.3100	Este= 1017246.0600
42	Norte= 1038957.3100	Este= 1018223.3100	97	Norte= 1039408.0000	Este= 1017254.0000
43	Norte= 1038771.0000	Este= 1018087.0000	98	Norte= 1039470.0000	Este= 1017269.0000
44	Norte= 1038764.0000	Este= 1018083.0000	99	Norte= 1039539.0000	Este= 1017291.0000
45	Norte= 1038745.0000	Este= 1018068.0000	100	Norte= 1039575.0000	Este= 1017308.0000
46	Norte= 1038739.0000	Este= 1018063.0000	101	Norte= 1039638.0000	Este= 1017352.0000
47	Norte= 1038730.3100	Este= 1018051.8100	102	Norte= 1039735.0000	Este= 1017422.6900
48	Norte= 1038729.0000	Este= 1018050.0000	103	Norte= 1039735.0000	Este= 1017495.0000
49	Norte= 1038728.1300	Este= 1018046.5600	104	Norte= 1039620.0000	Este= 1017570.0000
50	Norte= 1038739.3100	Este= 1018031.8800	105	Norte= 1039620.0000	Este= 1017770.0000
51	Norte= 1038739.0000	Este= 1017571.8100	106	Norte= 1039639.0000	Este= 1017837.8800
52	Norte= 1038725.6300	Este= 1017563.6300	107	Norte= 1039639.0000	Este= 1018049.0000
53	Norte= 1038633.9400	Este= 1017545.8800	108	Norte= 1039577.0000	Este= 1018115.0000
54	Norte= 1038562.9400	Este= 1017539.9400	109	Norte= 1039598.0000	Este= 1018136.0000
55	Norte= 1038539.2500	Este= 1017525.1300	110	Norte= 1039639.0000	Este= 1018131.0000

**Parágrafo Segundo.-** De acuerdo con la resolución 1197 de 2004, el desarrollo de actividades mineras de materiales de construcción en las zonas a que se refiere el presente Artículo están sujetas al cumplimiento de las normas ambientales vigentes sobre la materia, además deben presentar y cumplir con el plan restauración geomorfológico y restauración de la cobertura vegetal secuencialmente con la exploración y/o explotación.

**Parágrafo Tercero.-** De acuerdo con la resolución 1197 de 2004, no se podrán autorizar nuevas actividades de exploración y/o explotación de materiales de construcción en zonas diferentes a las señaladas en el presente Artículo ni en las zonas de protección del sistema orográfico definidas en este acuerdo.

### c. **ÁREAS RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS**

Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero - extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas. Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas, estas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el período de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva. Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

Esta área esta localizada en la parte baja de las veredas Las Esmeraldas y Canavita

#### **USOS**

##### **USO PRINCIPAL**

Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

##### **USOS COMPATIBLES**

Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

##### **USOS CONDICIONADOS**

Silvicultura, agropecuarios, avícolas y porcícolas, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías, escombreras y disposición de lodos provenientes de sistemas de tratamiento de aguas.

##### **USOS PROHIBIDOS**

Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

### d. **CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES**

Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primer orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y de los desarrollos urbanos de enclave rural. Para el caso de Tocancipá, hace referencia a las áreas localizadas entre la actual Carretera Central del Norte y la Vía Férrea, a partir del Centro Poblado Rural Chautá- Castelblanco y el límite con el municipio de Sopó, a las áreas localizadas en la vía al Zipaquirá por el Autodromo, entre la carretera Central del Norte y el límite con el municipio de Zipaquirá, Las áreas localizadas al oriente de la Doble Caizada a Sogamoso desde la entrada al centro poblado Chico Norte y el acceso a grúas California en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Sobre la Carretera Central del Norte, Ancho de la franja: la existente según la delimitación anterior
2. Sobre la vía a Zipaquirá, Ancho de la franja: 150 metros
3. Sobre la doble calzada Briceño – Sogamoso, ancho de la franja: 300 metros
4. Calzada de desaceleración y parqueo.
5. Aislamiento ambiental: 5 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración

## **USOS**

### **USO PRINCIPAL**

Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

### **USOS COMPATIBLES**

Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de productos, artesanías y ciclovías.

### **USOS CONDICIONADOS**

Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria; construcción, operación de terminales para el transporte terrestre de carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

Los usos de bares, tabernas, discotecas y similares sólo se podrán desarrollar en las áreas localizadas en la vía a Zipaquirá por el Autodromo y hasta la vía Briceño- Zipaquirá, de acuerdo con el Plano R1.

### **USOS PROHIBIDOS**

Minería y parcelaciones.

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este Artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva. Para todos los usos, incluido el principal, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

### **e. ÁREAS DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Son áreas destinadas al establecimiento y desarrollo de actividades industriales o manufactureras. Se determinan dos (2) Zonas Industriales:

1. Zona industrial Canavita
2. Zona industrial Tibitó

Estas áreas deberán cumplir los siguientes requerimientos de ocupación:

1. Área mínima de cinco (5) hectáreas
2. Índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto será destinado a reforestación con especies nativas.

3. Perfiles viales: parqueaderos internos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
4. Industria jardín: industria con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.
5. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
6. Minimización y reutilización del recurso hídrico.
7. Plan de inversión social
8. Establecimiento de captaciones de aguas debajo de la fuente receptora de vertimientos y dentro de la zona de mezcla.
9. Zona de aislamiento ambiental de por lo menos quince (15) metros sobre las vías, y del equivalente a la altura de la construcción con predios vecinos como aislamiento lateral, mínimo diez (10) metros.
10. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
11. Cada industria realizará, de manera individual, el tratamiento de sus aguas residuales industriales antes de ser vertidas al receptor final.
12. Disponibilidad inmediata de servicios públicos.
13. Sistema vial interno: será reglamentado por el municipio y construido por las industrias que allí se establezcan.
14. Cada industria contribuirá con la elaboración y/o implementación del plan maestro de manejo ambiental de la zona industrial.

## USOS

### USO PRINCIPAL

Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

### USOS COMPATIBLES

Industrias y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

### USOS CONDICIONADOS

Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser controlados y mitigados, actividades recreativas regionales, terminales de carga y plataformas logísticas.

### USOS PROHIBIDOS

En el anexo 9 se clasifican las industrias permitidas en el municipio de Tocancipá, de acuerdo con la clasificación CIIU. Para todos los usos, incluido el principal, previstos para estos fines, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por la autoridad ambiental.

**Parágrafo Cuarto.** Parques Industriales (ID-2). Se podrán desarrollar uno o varios predios contiguos en los sectores de San Victorino) Bajo y el sector Las Mercedes, de acuerdo con el plano R1 para conformar un proyecto específico de parque industrial cuya área mínima será de dos (2) hectáreas. También se podrán desarrollar parques industriales en predios mayores a cinco (5) hectáreas. Se aplicarán las normas generales establecidas en este Artículo y se requerirá reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo Quinto.** Las construcciones de predios industriales que generen impactos ambientales a la población, no podrán establecerse a menos de 50 metros de los asentamientos humanos.

**Parágrafo Sexto:** Los predios destinados a actividades relacionadas con el mantenimiento mecánico e industrial solo se podrán localizar en la zona industrial, y debe desarrollarse bajo cubierta en un área cerrada tipo bodega y establecer barreras vivas en los linderos del predio.

#### f. AREAS DE PARCELACIONES RURALES CON FINES DE VIVIENDA CAMPESTRE

En concordancia con lo establecido en el Acuerdo 16 de 1.998 de la Corporación Autónoma Regional - CAR -, el Plan de Ordenamiento Territorial de Tocancipá establece las siguientes condiciones para la parcelación de predios rurales:

Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse en unidades menores a tres (3) hectáreas y su ocupación máxima será del 30% del área total del predio, como se determina en el siguiente cuadro:

AREAS	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AREA DE PARCELACIONES RURALES	10%	15%	90%	85%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

Toda construcción con fines de vivienda campestre tendrá que acogerse a lo dispuesto en el Acuerdo 16 de la CAR:

1. Se debe garantizar el autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios, con especial énfasis en el recurso hídrico, igual que la disposición final de los residuos tanto líquidos como sólidos.
2. Todo proyecto que se presente bajo esta modalidad deberá presentar un plan de manejo ambiental y paisajístico, siguiendo los lineamientos de la Corporación Autónoma Regional - CAR
3. Las zonas de ronda de cuerpos de agua y protección ambiental no se contarán como parte del área mínima de parcelación.

**Parágrafo Séptimo:** Para los predios actuales localizados en las Áreas de Parcelación de Vivienda Campestre con área inferior a 1000 mt<sup>2</sup> existentes a la aprobación del presente Acuerdo, el índice máximo de ocupación será del 30% y el de construcción del 60 %.

## Artículo 171. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE

### Definiciones

Entiéndase por parcelación campestre toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios, agrosilvopecuarios y/o forestales.

El desarrollo agrupado de vivienda campestre es el proceso por el cual un terreno ubicado en suelo rural, en las áreas permitidas por este Acuerdo es dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y dotado de servicios de agua potable y energía, de infraestructura vial y de los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

**Vivienda dispersa:** aquella que corresponde a parcelaciones campestres con lotes independientes

**Vivienda agrupada:** aquella que corresponde a sistemas de vivienda campestre manejados bajo la forma de desarrollos agrupados, conjuntos o condominios sometidos a régimen de copropiedad. Toda parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre requiere licencia previa expedida por la Oficina Asesora de Planeación. Los inmuebles parcelados o subdivididos sin licencia no son desarrollables ni edificables, so pena de incurrir en las sanciones previstas en la ley.

### Reglas para la subdivisión

1. Los predios objeto de proyectos de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre no podrán tener un área bruta menor de tres (3) hectáreas. En las áreas definidas en este Acuerdo para parcelaciones campestres, la densidad para desarrollo por urbanización serán máximo tres (3) viviendas por hectárea en desarrollos dispersos y seis (6) por hectárea en desarrollos agrupados. En áreas recreativas la densidad para desarrollo por urbanización en vivienda campestre serán máximo cinco (5) viviendas por hectárea en desarrollos dispersos y diez (10) por hectárea en desarrollos agrupados.

2. El bosque nativo existente en un predio objeto de solicitud de desarrollo, podrá computarse en cualquier caso como Cesión Tipo A.

Los proyectos de parcelaciones y desarrollos agrupados de vivienda campestre deberán incluir, además de la documentación exigida para tramitar la licencia, un plano de la cobertura vegetal existente en el predio, con una caracterización general de la vegetación nativa.

3. En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre que no tenga resuelto el problema de la concesión de agua y/o el suministro certificado por un acueducto veredal aprobado por la autoridad ambiental, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso de vivienda campestre.

## Artículo 172. AFECTACIONES Y CESIONES EN ZONAS DE VIVIENDA CAMPESTRE

### Afectaciones

Las vías veredales principales rurales tendrán un ancho mínimo de calzada de 6.25 metros, 1.00 mt de berma a cada lado, cuneta de 0.50 mt y un aislamiento ambiental de 3 mts a cada lado,

para un ancho total de 15.25 mts. y estarán dotadas del sistema de drenaje. Por tal razón todo proyecto rural debe tener en cuenta el perfil actual de las vías que lo circundan para tener en cuenta la afectación del Plan Vial o según el perfil anteriormente descrito. Perfil que se deberá distribuir equitativamente entre los predios paralelos a la vía.

### Cesiones para vías locales

Se consideran vías locales las vías de acceso al desarrollo, y vías internas las de acceso a cada uno de los lotes individuales o viviendas. Las vías de acceso general tendrán un ancho mínimo de 6 metros, además de la franja para el sistema de cunetas y drenaje adecuado a las condiciones del área. Las vías internas tendrán un ancho de calzada mínimo de 3.50 metros, además del ancho requerido para cunetas y drenaje local. Para los fines del cálculo de áreas de cesión por vías locales sólo se tendrán en cuenta las vías internas, puesto que la vía de acceso al desarrollo por lo general es externa. En todo caso se consideran vías internas todas aquellas que se construyan dentro del perímetro del predio o predios objeto del desarrollo, las cuales serán de uso privativo del mismo. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto, salvo en los casos en que se construyan aprovechando antiguos caminos, servidumbres o carreteables de uso público.

### Otras cesiones

En desarrollos de predios rurales los índices de las cesiones serán del 25% de Cesiones Tipo A que será compensado **al Banco Inmobiliario**, con los procedimientos que lo reglamenten. Las Cesiones Tipo B se aplicarán en los predios del desarrollo.

## Artículo 173. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN

**Definiciones** Como equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

1. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
2. Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración, celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
3. Estacionamientos para visitantes.

### Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos de desarrollos de vivienda campestre. La distribución de las áreas destinadas a los diferentes usos comunales será lo establecida en el cuadro siguiente, como porcentaje mínimo del área total de usos comunes.

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Agrupado de vivienda campestre	70-80 %	10-20 %	5-10 %

**Localización del equipamiento comunal privado** La localización de las zonas destinadas para áreas recreativas y equipamiento comunal privado deberá figurar en los planos oficiales del proyecto y cumplirá los siguientes requisitos:

1. Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
2. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas
3. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, rondas de quebradas, vallados, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 40%.

**Parágrafo.** Se exceptúan de las normas de equipamiento comunal los proyectos destinados al uso recreativo público o privado rural, tales como parques, clubes, centros deportivos, hoteleros y similares, ya que tales proyectos constituyen en sí equipamientos de uso comunal.

**Estacionamientos en desarrollos por construcción rurales**

Serán aplicables las normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicado en el cuadro siguiente del presente Acuerdo, excepto en desarrollos o usos recreativos públicos o privados, donde el proyecto deberá contemplar un número y área de estacionamientos acorde al número de visitantes de diseño.

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO
Vivienda Campestre	1 por unidad	1 por cada 5 unidades

**Manejo sanitario en zonas de vivienda en área rural**

1. No se aprobará ningún proyecto de parcelación o desarrollo agrupado de vivienda campestre que no disponga de la respectiva concesión de agua y/o el suministro certificado por un acueducto veredal aprobado por las autoridades competentes, la disponibilidad real de agua, la potabilización, la recolección y tratamiento de aguas residuales y la recolección y disposición de residuos sólidos. El sistema de recolección y tratamiento de aguas residuales será colectivo en los casos de desarrollos agrupados y deberá garantizar una eficiencia del 90-95% de remoción de carga orgánica (DBO5) y un NMP de coliformes fecales de 1000 en el efluente final. Los tanques sépticos y sus respectivos campos de infiltración no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia de un cuerpo o fuente de agua permanente o esporádico.
2. Para el manejo de aguas residuales en parcelaciones menores a 10 unidades de vivienda se recomienda el manejo colectivo de las aguas residuales con tanques sépticos comunales o en caso contrario la solución individual a través de tanques sépticos cerrados, localizados de tal manera que permitan el fácil retiro de los residuos sólidos a través de medio mecánico. En parcelaciones que contemplen 11 unidades o más deberán diseñar obligatoriamente un sistema de tratamiento que sea aprobado por la Oficina de Servicios Públicos o quien haga sus veces y la autoridad ambiental competente.

3. Los desarrollos agrupados de vivienda campestre deben contemplar un sistema de recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos. En caso de que, por la ubicación del desarrollo, no sea posible su recolección y disposición final por el municipio o una ESP, el proyecto deberá contemplar el sitio y sistema para el tratamiento y disposición de tales residuos.
4. La Oficina Asesora de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público. El proyecto deberá contemplar las obras de captación, conducción y distribución de agua a nivel predial, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales. Así mismo deberá contemplar las vías de acceso, las vías locales internas, las redes de energía, las áreas recreativas y los equipamientos comunales.

#### **Artículo 174. CONDICIONAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE CULTIVOS BAJO INVERNADERO**

##### **DESARROLLO DE CULTIVOS BAJO INVERNADERO**

Para el caso de ampliación de los cultivos ya existentes, a partir de la adopción del presente Acuerdo se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Cumplimiento de la Guía Ambiental del Sector Floricultor adoptada por el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo territorial.
2. Plan de manejo ambiental aprobado por la autoridad competente.
3. Planta de localización
4. Planta de los nuevos desarrollos o construcciones.
5. Cuadro de áreas
6. Plan de inversión social a nivel municipal
7. Reconocimiento a favor del Municipio de los derechos que según normas locales se causen.
8. En el caso de construcciones diferentes a los invernaderos como oficinas, baños, cuartos fríos, bodegas, restaurantes, etc, deberán presentar toda la documentación de acuerdo con el decreto 1600 de 2005 o las normas que para el momento rijan la materia.
9. Los índices máximos de ocupación del suelo son:
  - a. Área cubierta por invernaderos y usos complementarios máximo 60%.
  - b. Áreas en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%. Manteniendo un aislamiento de 100 metros sobre vías
  - c. Áreas de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%.
  - d. Un área destinada para producción de material forestal para programas de reforestación de las cuencas hidrográficas del municipio, de hasta el 1% del área destinada para cultivo de flores.

10. Para la ampliación de los cultivos existentes el interesado debe cumplir con los requisitos establecidos en el presente acuerdo y las normas vigentes y contar con la autorización de la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

**Parágrafo Primero.** La agricultura bajo cubierta o invernadero que genere impactos ambientales a la población, por el uso intensivo de agroquímicos, iluminación permanente o semi-permanente no podrá establecerse a menos de 50 metros de los asentamientos humanos.

**Parágrafo Segundo.** A partir de la aprobación del presente Plan y hasta doce (12) meses siguientes, como máximo, todos los cultivos bajo invernadero que estén afectando la zona de ronda de fuentes y corrientes de agua, deberán despejar, recuperar y proteger la zona de ronda, conforme a lo establecido en el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables, el Decreto 1449 de 1977 y el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR, y este Acuerdo so pena de las sanciones de ley por el incumplimiento a estas disposiciones.

**Parágrafo Tercero.** A partir de la aprobación del presente acuerdo la única intervención permitida para los cultivos bajo invernadero será la ampliación de los existentes en las veredas El Porvenir y La Fuente hasta cumplir con el máximo del 60% de ocupación.

**Parágrafo Cuarto.** Los cultivos bajo invernadero localizados actualmente que superen los índices de máximos permitidos de ocupación del suelo deberán compensar con la compra de predios localizados en las zonas de interés hídrico del municipio. La Oficina Asesora de Planeación reglamentará lo pertinente en el término de seis (6) meses.

**Artículo 175. TRATAMIENTOS Y NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA AREAS RURALES**

**Ficha No. 6 AREAS DE INFILTRACION Y RECARGA DE ACUÍFEROS (P-RA)**

TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Unifamiliar
Área mínima de Lote	30000 M2 o el existente
Frente mínimo de lote	100 MI o el existente
Densidad por Hectárea	1 vivienda/3has.
Índice de Ocupación	10%
Índice de Construcción	15 %
Retroceso	15 ML
Aislamiento Lateral	15 ML
Aislamiento Posterior	15 ML
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial
Numero de Pisos	2
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

**Condicionamientos de usos**

La vivienda unifamiliar se autoriza en lugares cuyas condiciones topográficas y de protección ambiental lo permitan, y siempre y cuando la pendiente sea menor a 25%

**Ficha No.7 ÁREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS (P-PI)**

TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN AMBIENTAL	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Según equipamiento público
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Cerramientos	Transparentes y cercas vivas

**Condicionamientos de usos**

Los equipamientos públicos para la prestación de servicios públicos deben incorporar en diseños la eliminación o mitigación de los impactos ambientales que puedan afectar entorno.

**Ficha No.8 ÁREAS RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS (P-RS)**

TRATAMIENTO DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Unifamiliar
Área mínima de Lote	30000 m2 o el existente
Frente mínimo de lote	100 Ml o el existente
Densidad por Hectárea	1
Índice de Ocupación %	Predios mayores a 1000 M2 10 % Predios menores a 1000 M2 20 %
Índice de Construcción %	Predios mayores a 1000 M2 15 % Predios menores a 1000 M2 30 %
Retroceso	15m
Aislamiento Lateral	15m
Aislamiento Posterior	15m
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial
Numero de Pisos	2
Altillos	NO
Número de Parqueos Privados	Según tabla parqueos
Número de Parqueos Visitantes	Según tabla parqueos
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Cercas vivas y 95% consolidado
Sótanos	Condicionado a diseño
Semisótanos	Condicionado a diseño
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

**Condicionamientos de usos**

Cuando la rehabilitación morfológica, deba realizarse en un área de reserva forestal, o de protección y conservación el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente

para ella. El uso de producción forestal está condicionado a su realización con especies nativas. Los usos de infraestructura a escala metropolitana estarán condicionados solamente para permitir la ubicación de infraestructura para la transmisión de servicios públicos.

**Ficha No.9 ÁREAS HISTÓRICAS, CULTURALES O DE PROTECCIÓN DE PAISAJE (P-PH)**

TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Según equipamiento público
Área mínima de Lote	30000 m2 o el existente
Frente mínimo de lote	100ml o el existente
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo.
Cerramientos	Transparentes y cercas vivas

**Condicionamientos de usos**

Los usos de infraestructura están condicionados a servir solamente el sector circundante a esta área. En todo caso se debe exigir un aislamiento ambiental de por lo menos 100 metros, para evitar los efectos de la actividad agropecuaria sobre las rocas donde se encuentran los pictogramas de interés arqueológico.

**Ficha No.10 AREAS DE ACTIVIDADES RECREATIVAS REGIONALES (P-RM)**

TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA PARA USOS RECREATIVOS	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Según diseño del equipamiento
Área mínima de Lote	30000m2
Frente mínimo de lote	100 ml
Densidad por Hectárea	Según diseño del equipamiento
Índice de Ocupación %	15
Índice de Construcción %	20
Cesión tipo A	25
Cesión tipo B	Según diseño del equipamiento
Retraceso	15 ML
Aislamiento Lateral	15 ML
Aislamiento Posterior	15 ML
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial
Voladizo	No
Numero de Pisos	Según diseño
Atillos	No
Numero de Parques Privados	Según tabla de parques
Numero de Parques Visitantes	Según proyecto

NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Sótanos	Según diseño del equipamiento
Semisótanos	Según diseño del equipamiento
Zonas De Descargue	Según diseño del equipamiento
Celaduría	60m2
Cerramientos	Transparente y/o cercas vivas

**Condicionamientos de usos**

Los usos de infraestructura quedan condicionados únicamente para permitir el paso de líneas de transmisión de servicios públicos.

**Ficha No.11 ÁREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA INTENSIVA (R-AI)**

TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE ACTIVIDADES AGROPECUARIAS INTENSIVAS	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Unifamiliar
Área mínima de Lote	10000m2 unifamiliar o el existente
Frente mínimo de lote	100 ML o el existente
Densidad por Hectárea	1
Índice de Ocupación	Predios mayores a 1000 M2 10 % Predios menores a 1000 M2 20 %
Índice de Construcción	Predios mayores a 1000 M2 15 % Predios menores a 1000 M2 30 %
Retroceso	15 ML
Aislamiento Lateral	15 ML
Aislamiento Posterior	15 ML
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial
Voladizo	No
Numero de Pisos	2
Atillos	No
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

**Ficha No.12 AREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS (R-MI)**

TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE ACTIVIDADES MINERAS	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Unifamiliar
Área mínima de Lote	10000m2 o el existente
Frente mínimo de lote	100m o el existente
Densidad por Hectárea	1
Índice de Ocupación %	15%
Índice de Construcción %	20%
Retroceso	10 ML
Aislamiento Lateral	10 ML
Aislamiento Posterior	10 ML
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial
Voladizo	No
Numero de Pisos	2
Atillos	No
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

**Condicionamientos de usos**

Toda explotación minera sin excepción, deberá reservar un cinturón de aislamiento y protección integral de 100 ML de ancho, a lo largo de todo su perímetro con el fin de aislar el peligro que estas actividades representan, amortiguar la contaminación generada como el ruido y las partículas en suspensión y proteger el medio ambiente natural circundante.

La iniciación de una explotación minera debe obtener aprobación de Planeación Municipal, previos estudios de restauración morfológica y licencia ambiental aprobados por la entidad ambiental competente.

Terminado el ciclo de explotación minera, restauración morfológica y restauración de la cobertura vegetal, la Oficina Asesora de Planeación Municipal declarará para el área el tratamiento inicial que en este caso será de amortiguación.

Las actividades mineras que se encuentran fuera de las zonas compatibles con la minería delimitadas en la resolución y al momento de la expedición de este acuerdo que no cuenten con los permisos, concesiones, contratos, licencias vigentes otorgados por el Ministerio de Minas, serán cerradas definitivamente, sin perjuicio a las demás sanciones legales a que haya lugar.

**Ficha No.13 AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (R-IN)**

TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN INDUSTRIAL	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Individual Agrupación (parque industrial)
Área mínima de Lote	5 Hectáreas
Frente mínimo de lote	100 ML
Índice de Ocupación %	50%
Índice de Construcción %	150 %
Cesión tipo A	20%
Cesión tipo B	10% Agrupación
Retroceso	MIN 15 ML
Aislamiento Lateral	MIN 10 ML o el equivalente a la altura de fachada por el costado del predio colindante.
Aislamiento Posterior	MIN 15 ML
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial
Voladizo	No
Número de Pisos	Los requeridos según diseño
Número de Parqueos Privados	Según tabla de parqueos
Número de Parqueos Visitantes	Según tabla de parqueos
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Sótanos	Según diseño
Semisótanos	Según diseño
Zonas De Descargue	Según diseño
Celaduría	60m <sup>2</sup>
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

**Condicionamientos de usos**

Las zonas industriales deberán contar con un plan parcial que defina la infraestructura, equipamientos y regulación de los usos y actividades socioeconómicas y demás disposiciones que definan el desarrollo y urbanización industrial.

La urbanización industrial consiste en el desarrollo de una estructura especial que fracciona el territorio en unidades que permitan asentar de manera adecuada los usos industriales en el municipio. El POT desarrolla un sistema de áreas industriales que organiza la implantación de las industrias con el menor número de impactos urbanísticos posibles.

**Ficha No.14 ÁREAS DE VIVIENDA CAMPESTRE (R-VC)**

TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE VIVIENDA CAMPESTRE	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Vivienda campestre
Área mínima de Lote	30000 m2
Frente mínimo de lote	100 ML o el existente
Densidad por Hectárea	Vivienda campestre dispersa 3 Vivienda campestre agrupada 6
Índice de Ocupación %	Dispersa 10 % Agrupada 15 %
Índice de Construcción %	Dispersa 20 % Agrupada 30 %
Cesión tipo A	25
Cesión tipo B	10
Retroceso	15 ML
Aislamiento Lateral	15 ML
Aislamiento Posterior	15 ML
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial
Voladizo	No
Numero de Pisos	2
Altillos	No
Numero de Parqueos Privados	Según tabla de parqueos
Numero de Parqueos Visitantes	Según tabla de parqueos
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Sótanos	Según diseño
Semisótanos	Según diseño
Zonas De Descargue	Según diseño
Celaduría	60m2
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

**Condicionamientos de usos**

La vivienda en agrupación o condominio de parcelación campestre sólo se podrá autorizar bajo régimen de propiedad horizontal según la Ley 675 de 2003 o las que rijan en el momento.

**Ficha No.15 ÁREAS DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES**

TRATAMIENTO DE DESARROLLO DE ACTIVIDADES EN AREAS DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	CRITERIOS
Tipo de edificación	Comercio, servicios, industria
Área mínima de Lote	1000 M2 o el existente
Frente mínimo de lote	30 ML o el existente
Índice de Ocupación %	70 %
Índice de Construcción %	150 %
Cesión tipo A	20 %
Retroceso	10 ML
Aislamiento Lateral	5 ML
Aislamiento Posterior	10 ML
Aislamiento contra vías	15 ML
Voladizo	0.60

Numero de Pisos	3
Altillos	No
Numero de Parqueos Privados	Según tabla de parqueos
Numero de Parqueos Visitantes	Según tabla de parqueos
<b>NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS</b>	
<b>CRITERIOS</b>	
Reforestación	Con especies nativas según plan de manejo
Sótanos	Según diseño
Semisótanos	Según diseño
Zonas De Descargue	Según diseño
Cerramientos	Transparentes y/o cercas vivas

**Parágrafo:** El área mínima de lote y el frente mínimo de lote existentes para los desarrollos establecidos en este Artículo hace referencia expresa y solamente para los predios existentes a la fecha de aprobación del presente Acuerdo. La normativa de aislamientos no es aplicable al lote existente, en este caso la Oficina Asesora de Planeación definirá los aislamientos.

**Artículo 176. CENTROS POBLADOS RURALES**

Constituyen esta categoría las áreas del suelo rural formado por asentamientos en consolidación que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad y que poseen infraestructura de servicios públicos domiciliarios. Su localización esta definida en el plano R-5.

**Artículo 177. AREAS DE CENTRO POBLADOS RURALES (R-CP)**

No.	Centro Poblado Rural	Localización (Vereda)	Polígono
1	Las Quintas	Tibitó	R-CP-1
2	Chicó Norte	Canavita	R-CP-2
3	Buenos Aires	Canavita	R-CP-3
4	Dulcinea	Canavita	R-CP-4
5	Chicalá	Canavita	R-CP-5
6	Cetina - La Esmeralda	La Esmeralda	R-CP-6
7	El Porvenir	El Porvenir	R-CP-7
8	Sector Pelpak	Tibitó	R-CP-8
9	Sector Texaco	Tibitó	R-CP-9
10	Chautá-Castelblanco	Verganzo	R-CP-10

**USOS:**

**PRINCIPAL**

Vivienda de baja densidad

**COMPATIBLES**

Tiendas de víveres, Abarrotes, Restaurantes y usos compatibles con la vivienda, Agrícolas

	El Porvenir	Sector Pelpak	Sector Texaco	Sector Chauti Casteblanco
Polígono	R-CP 7	R-CP 8	R-CP 9	R-CP 10
Tipo de Edificación	Individual	Individual	Individual	Individual
Lote mínimo:				
Área:	120 M2 o el existente	300 M2 o el existente	400 M2 o el existente	150 M2 o el existente
Frente	10 ML o el existente	15 ML o el existente	15 ML o el existente	8 ML o el existente
Altura permitida:	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos
Índice de Ocupación	70%	70%	70%	70%
Índice de construcción	150%	150%	150%	150%
Paramento:	Con retroceso según aislamiento requerido	Empate con las construcciones existentes	Empate con las construcciones existentes	Empate con las construcciones existentes
Voladizos:	0.60 MTS ancho	Empate con las construcciones existentes	0.60 MTS ancho	0.60 MTS ancho
Patio interior:	9 M2 área mínima	9 M2 área mínima	9 M2 área mínima	9 M2 área mínima
Aislamientos:				
Antejardín	2 Mts	2 Mts	2 Mts	2 Mts
Posterior	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo	3 Mts fondo mínimo	2 Mts fondo mínimo
Lateral	NA	No	2 Mts ancho	2 Mts ancho
Estacionamientos	Uno por unidad	Uno por unidad	Uno por unidad	Uno por unidad

**Parágrafo.** El área mínima de lote y el frente mínimo de lote existente para los desarrollos establecidos en este Artículo hace referencia expresa y solamente para los predios existentes a la fecha de aprobación del presente Acuerdo.

**Artículo 179. SISTEMA VIAL EN EL COMPONENTE RURAL**

En el territorio rural se define cinco tipos de vías así:

**1. VIAS INTERMUNICIPALES (VR-1)**

Son aquellas que comunican al municipio con poblaciones vecinas, las cuales son:

1. Vía Tocancipá – Sopó por el Pie de Monte de Canavita
2. Vía Tocancipá – Zipaquirá desde la glorieta de Briceño
3. Vía Tocancipá – Zipaquirá por la vereda La Fuente
4. Vía Tocancipá – Gachancipá por la vereda El Porvenir

## 2. VIAS INDUSTRIALES (VR-2)

Que se encuentren dentro de la zona industrial según el Plan de Ordenamiento Territorial. Los perfiles estarán dados por el uso ya establecido.

El anillo vial principal de la zona industrial está compuesto por los siguientes ejes:

1. Vía Tocancipá – Sopó por el Pie de Monte de Canavita.
2. Vía Dulcinea – Vía Briceño Tocancipá (Pasando por Lucta)
3. Vía de Arrieros – Vía Tocancipá - Sopó (Pasando por COLPAPEL)
4. Vía Auto norte – Vía Tocancipá - Sopó (Pasando por EBEL)
5. Vía Tocancipá - vía dos (2) (Camino del Medio) .
6. Vía Colegio Industrial Carretera central del norte

Los cuales tendrán el perfil de vía VR-2. Los demás ejes serán establecidos cumpliendo con los requerimientos de la zona, como resultado de un plan parcial.

## 3. VIAS VEREDALES PRINCIPALES (VR-3)

Son aquellas vías que comunican diferentes sectores dentro de una vereda interconectando con vías de mayor jerarquía (VR - 0, VR - 1 y VR - 2).

1. Vía a Buenos Aires (Desde la vía Tocancipá Sopó hasta el Ojo de Agua)
2. Vía Alto Manantial (Desde Tocancipá – La Escuela del Alto Manantial) .
3. Vía de la parte alta de la Esmeralda Sector Martínez (hasta vía del alto Manantial)
4. Vía ECOPETROL (Desde la Auto norte hasta la Vía El Porvenir pasando por ECOPETROL)
5. Vía Antigua Autopista Norte (Vía La Trampa – La Escuela - Quindingua)
6. Vía Verganzo desde el casco Urbano hasta EMGESA (Juancho Pola – San Javier – Tolima - Sector Gómez – EMGESA).
7. Vía COLSUBSIDIO, (Verganzo) .
8. Vía sector Guativa (Vereda Verganzo)

## 4. VIAS VEREDALES SECUNDARIAS (VR-4)

Son aquellas que interconectan algunos sectores veredales con vías de mayor jerarquía (VR - 0, VR - 1, VR - 2, VR - 3)

1. Vía Canavita pasando por el polígono hasta Buenos Aires.
2. Vía La Floresta
3. Vía circunvalar de La Fuente. (Vía al tanque de La Fuente).
4. Vía a la Virgen Vereda La Esmeralda.
5. Chico Norte

### 5. VIAS VEREDALES TERCIARIAS (VR-5)

Son aquellas que interconectan algunos sectores veredales con vías de mayor jerarquía (VR - 0, VR - 1, VR - 2, VR - 3, VR-4)

1. Vía Sector Navas hasta el camino a Guatavita
2. Vía desde la Escuela del Alto Manantial hasta el camino de Guatavita
3. Vía Peñas Blancas Camino a Guatavita (Vereda La Esmeralda y Canavita)
4. Vía Quindingua. (Vereda La Esmeralda)
5. Vía variante de la Virgen (Vereda La Esmeralda)
6. Vía desde la vía de la Fuente por Casa de Lata
7. Vía Los Manzanos (Por el Manantial y La Selva)

**Parágrafo.** Para el sector de explotación minera la administración municipal elaborará el plan de manejo vial en el termino de un (1) año e implementará las acciones necesarias con la contribución del sector minero para el mantenimiento, mejoramiento, adecuación y rehabilitación de las vías rurales afectadas por la actividad minera.

## TITULO IV

### INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA

#### CAPITULO I

#### Definición y Conceptos Generales

#### Artículo 180. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Definición: Entiéndase por instrumentos de gestión los mecanismos utilizados por la Administración Municipal y por los particulares para realizar las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que les compete.

Estos pueden ser:

- I. De Planeación Urbanística: Son actos expedidos por las autoridades competentes, que conforme a la ley, contengan decisiones administrativas, referidas al ordenamiento territorial, tales como:
  - a. El programa de ejecución.
  - b. Los planes parciales.
  - c. Los decretos del Alcalde municipal a través de los cuales se reglamente y desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial.

- d. Las licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionadas con ellas.
  - e. Los acuerdos del Concejo Municipal.
2. De Actuación Urbanística: Mecanismos que permiten a la Administración Municipal, dentro de su competencia, asumir, dirigir, imponer, coordinar, impulsar, promover o concertar, según el caso, la realización efectiva de las actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que desarrollen, tales como:
- a. La Urbanización y la edificación de inmuebles en suelo urbano y en suelo de expansión.
  - b. La parcelación de inmuebles en suelo rural
  - c. La realización de obras públicas que no estén necesariamente ligadas a un proceso de urbanización o edificación.
- La ejecución de las actuaciones urbanísticas tendrá en cuenta para su desarrollo lo estipulado en la Ley 388 de 1.997 y demás normas que la complementen y en este Acuerdo.
3. De Financiamiento del Ordenamiento Territorial: Mecanismos a través de los cuales la Administración Municipal obtiene los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación, para adaptar los inmuebles y demás bienes que se requieran para los mismos propósitos, y para compensar las cargas a favor de los afectados por decisiones administrativas que se adopten en materia de urbanismo.

## CAPITULO II

### Instrumentos de Planeación

#### Artículo 181. INSTRUMENTOS BASICOS DE PLANEACION.

El Plan de Ordenamiento Territorial que con sujeción a la Ley 388 de 1.997 y sus decretos reglamentarios, constituye el instrumento básico del ordenamiento territorial del municipio de Tocancipá; igualmente son instrumentos de planeamiento del presente Plan los Programas de Ejecución, los Planes Parciales, los Planes Maestros de Equipamientos y Servicios Públicos, el Plan Vial, Plan de manejo de las vías en la zona minera, los Planes ambientales, los Planes de Recuperación Morfológica de Canteras, las Normas Urbanísticas y en general todas las disposiciones contenidas en actos administrativos y que se refieran al ordenamiento del territorio del municipio de Tocancipá o los que se adopten en cumplimiento a las disposiciones en el presente Plan adoptadas.

#### Artículo 182. PLANES PARCIALES.

Definición: En los términos del Artículo 19 de la Ley 388 de 1.997 los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los Planes Parciales permiten, de acuerdo con los objetivos del Modelo de Ordenamiento, definir el tamaño y condiciones mínimas

que deben tener los predios que van a incorporarse al desarrollo urbano, con el fin de que el nuevo suelo tenga las vías, servicios públicos, espacio público, equipamientos y usos adecuados.

### **Artículo 183. INICIATIVA EN LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.**

Los planes parciales de acuerdo con lo estipulado en el numeral 1º del artículo 27 de la Ley 388 de 1.997, pueden ser elaborados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal a iniciativa propia o cualquier otra dependencia o entidad descentralizada de la Administración municipal, directamente o a través de contratación, o por las comunidades y/o particulares interesados.

### **Artículo 184. CONTENIDO DE UN PLAN PARCIAL.**

Para la presentación ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal de un proyecto de Plan parcial por parte de las comunidades o particulares interesados, estos deberán contener los siguientes requisitos: Formulario de presentación del proyecto donde incluya la siguiente información:

1. Identificación plena del predio que contenga:
  - a. Tipo de suelo en el cual se encuentra localizado de acuerdo con la clasificación contenida en el Componente General del presente Plan.
  - b. Área del proyecto expresada en metros cuadrados.
  - c. Nombre e identificación y datos de localización del Topógrafo responsable del levantamiento de la zona objeto del Plan.
  - d. Relación de los inmuebles que integran el área objeto del plan parcial, con denominación, área, nombre de propietarios según folio de matrícula inmobiliaria, tipo de actuación según trate de urbanización o edificación.
  - e. Forma como se desea ejecutar la actuación, ya sea una unidad de actuación urbanística o una operación urbana específica.
2. El proyecto de delimitación del área objeto de la actuación urbanística, que contenga:
  - a. Descripción literal de la zona por su cabida total expresada en metros cuadrados y linderos georeferenciados con coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC -.
  - b. Para aquellos proyectos que deben ser desarrollados a través de unidades de actuación urbanística deberá incluirse además, la relación de inmuebles que conforman el área objeto de la actuación por su denominación, nomenclatura urbana si la hubiere, área real y cavidad expresada en metros cuadrados, según títulos y matrícula inmobiliaria, adjuntando certificado de libertad y tradición de los inmuebles con vigencia no superior a tres (3) meses a la fecha de radicación del proyecto, y un registro topográfico de los inmuebles incluidos en la relación.
  - c. En caso de que en la zona objeto de actuación se encuentren edificaciones sujetas a régimen de propiedad horizontal o cualquier otra forma de propiedad compartida o copropiedad, el levantamiento individual sólo deberá realizarse sobre el predio sobre el cual estén construidas dichas edificaciones.

3. El proyecto del Plan parcial deberá incluir la identificación de los objetivos de tipo urbanístico que justifiquen su aprobación y adopción.
4. El proyecto del Plan parcial incluirá las directrices urbanísticas específicas, relacionadas con el aprovechamiento que integran el área objeto de la operación o del globo resultante de la integración o el reajuste en caso de unidades de actuación, el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión o mejoramiento integral o las actuaciones de renovación consideradas y los programas o proyectos urbanísticos que caracterizan los propósitos de la operación o actuación y sus prioridades de desarrollo.
5. Las normas específicas para la operación urbanística o unidad de actuación a través de las cuales se deben definir las reglamentaciones relativas a usos específicos del suelo, intensidades o índices de ocupación y construcción, aislamientos, empates, alturas, etc.
6. Los estímulos a los propietarios o inversionistas que permitan facilitar proyectos de concertación y garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
7. Los instrumentos de manejo del suelo adjuntando el proyecto de reajuste de tierras, de integración inmobiliaria, o la explicación de la operación por el sistema de cooperación entre partícipes, según el caso, de acuerdo a los criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. En el caso de unidades de actuación urbanística la autorización de la cooperación entre partícipes o de cualquier otro mecanismo que no implique el englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención o el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria, según el caso, estará condicionada a que el proyecto del plan parcial en cuanto a su diseño urbanístico contemple una división predial donde los elementos de espacio público puedan coincidir con los límites de los predios individuales de los propietarios partícipes en la actuación, en armonía con el proyecto integralmente concebido, con el cumplimiento de las normas urbanísticas, la seguridad acerca de las cesiones a favor del municipio y la articulación con el área objeto de la operación o de la actuación con las zonas contiguas a ella; además debe contener un acuerdo suscrito por la totalidad de los participantes que garantice la distribución equitativa entre ellos, de los beneficios y cargas consecuencia de la operación o actuación urbanística.
8. Diseño urbanístico que contenga la definición del trazado, las características de las áreas útiles proyectadas, del espacio público, de las vías, de la red vial secundaria en caso de unidades de actuación, de las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios, de la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, la definición de las tipologías de las edificaciones, la delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las áreas útiles, la ocupación máxima y áreas construibles según usos específicos, las volumetrías, capacidad y localización de parqueos, etc., todo en armonía con las normas de carácter específico que se planteen en el proyecto del plan parcial y los sistemas estructurantes definidos en el presente Plan de Ordenamiento.
9. La liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar y los mecanismos para asegurar su pago, deberán ser incluidos en el Plan Parcial en concordancia con el Acuerdo de carácter general que expida el Concejo Municipal, donde se regulen las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía en el territorio del municipio de Tocancipá, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 388 de 1.997.
10. Los procedimientos de gestión y estrategias institucionales previstas para el desarrollo de las unidades de actuación y la ejecución del proyecto respectivo, con indicación del

organigrama de la entidad gestora, la distribución de funciones y responsabilidades, los tiempos o fases dentro de los cuales deberán intervenir los diversos tipos de profesionales, los mecanismos de coordinación interinstitucional propuestos, etc.

11. Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios a través de mecanismos que busquen y garanticen la equidad entre los afectados de las cargas y de los beneficios consecuencia de la acción urbanística o del conjunto de acciones contempladas en dicho plan, elevados a acuerdos suscritos por la totalidad de participantes en señal de aceptación irrevocable, cuando se requieran.
12. La constitución y reglamento de la junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística, que de no expresarse se regirá por las normas previstas para las asambleas generales o juntas de socios de sociedades comerciales previstas en las normas mercantiles en cuanto sean compatibles.
13. Memorias justificativas del plan parcial con descripción de las condiciones de partida y criterios generales de diseño.
14. Proyección financiera de la ejecución de las obras de urbanismo.
15. Programa general de ejecución de obras de urbanismo con identificación de las diferentes etapas o fases de ejecución, en concordancia con la proyección financiera.

**Parágrafo:** Los planes parciales que se formulen para su estudio y aprobación deberán igualmente ser presentados ante la Oficina Asesora de Planeación en medio magnético y con las especificaciones que puedan ajustarse al sistema que ésta maneje.

#### **Artículo 185. INICIATIVA DE PLANES PARCIALES**

Los planes parciales que elabore la Oficina Asesora de Planeación Municipal a iniciativa propia o de cualquier otra dependencia o entidades descentralizadas de la Administración municipal o por medio de contratación, deberá contener como mínimo los documentos relacionados en el artículo 184, del presente Acuerdo salvo en cuanto al formulario de presentación, el cual será sustituido por una resolución mediante la cual la Oficina Asesora de Planeación decida formular el Plan y ordene iniciar los trámites respectivos de información pública y consultas que establece la ley. Se entenderá que los planes parciales de origen oficial son viables a partir del momento en que quede en firme la resolución que los formule.

#### **Artículo 186. PLANES PARCIALES EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Los siguientes son los planes parciales definidos para el municipio de Tocancipá:

##### **a. PLANES PARCIALES PARA EL AREA URBANA**

##### **1. PLAN PARCIAL ÁREA SEMINARIO**

##### **DELIMITACION**

Elementos físicos – naturales como el Cerro de la Virgen Vía de tipo nacional, Doble Calzada o Vía Carretera Central del Norte

### **OBJETIVOS**

1. Incorporar esta zona al desarrollo urbanístico del municipio
2. Creación de una nueva estructura urbana que permita la consolidación y continuidad del tejido residencial existente
3. Generar equipamiento urbano y espacio público para equilibrar el área urbana y generar una zona para usos institucionales.

### **USOS PERMITIDOS**

#### **Residencial**

#### **Institucional:**

1. Educativo de escala regional, urbana y local.
2. Cultural de escala urbana, zonal y local.
3. Salud de escala urbana y/o local.
4. Bienestar Social de escala urbana, zonal y local.
5. Culto de escala urbana y zonal.
6. Equipamiento deportivo y recreativo: escala urbana, zonal y local.
7. Parques de escala urbana, zonal y local.
8. Los que defina el Plan Parcial

#### **Comercio y Servicios:**

1. Servicios Profesionales de escala municipal, zonal y local
2. Comercio municipal. zonal y local

### **USOS PROHIBIDOS**

Todos los usos prohibidos para áreas residenciales.

## **2. PLAN PARCIAL AREA DE BORDE ORIENTAL**

### **DELIMITACION**

Vía La esmeralda Piedemonte de cerros orientales

### **OBJETIVOS**

1. Mejoramiento integral
2. Incorporar esta zona al desarrollo urbanístico del municipio
3. Consolidación del área residencial existente

### **USOS PERMITIDOS**

#### **Residencial**

#### **Institucional:**

1. Educativo de escala local.
2. Cultural de escala zonal y local.
3. Salud de escala local.
4. Parques de escala local y zonal.

**Comercio y Servicios:**

1. Servicios Profesionales de escala zonal y local
2. Comercio zonal y local

**b. PLANES PARCIALES PARA LOS CENTROS POBLADOS URBANOS**

Centro Poblado La Fuente  
 Centro Poblado Tolima-Milenium  
 Centro Poblado Antonia Santos  
 Centro Poblado Colpapel  
 Centro Poblado San Javier

**DELIMITACION**

Las definidas en el plano U-3

**OBJETIVOS**

1. Incorporar esta zona al desarrollo urbanístico del municipio
2. Generar equipamiento urbano y espacio público
3. Reordenar el crecimiento de cada sector
4. Planificar integralmente la zona
5. Crear mejores condiciones de habitabilidad para la población
6. Oferta de suelo para desarrollo urbanístico

**USOS PERMITIDOS****Residencial****Institucional:**

1. Educativo de escala local.
2. Cultural de escala local.
3. Salud de escala local.
4. Bienestar Social de escala urbana, zonal y local.
5. Equipamiento deportivo y recreativo: escala zonal y local.
6. Parques de escala local.
7. Los que defina el Plan Parcial

**Comercio y Servicios:**

1. Servicios Profesionales de escala zonal y local
2. Comercio zonal y local

**Industrial:**

1. Industria clase I

**USOS PROHIBIDOS**

Todos los usos prohibidos para áreas residenciales.

**EDIFICABILIDAD**

Tratamiento Desarrollo	Mínimos	ANTONIA SANTOS		COLPAPEL		SAN JAVIER		TOLIMA MILENIUM		LA FUENTE		
		Predios menores a 3000 M2	Pedio mayores de 3000 M2	Predios menores a 3000 M2	Pedio mayores de 3000 M2	Predios menores a 3000 M2	Pedio mayores de 3000 M2	Predios menores a 3000 M2	Pedio mayores de 3000 M2	Predios menores a 3000 M2	Predios entre 3000 M2 y 5000 M2	
Construcción	Vivienda	UNIFAMILIAR										
	Área mínima	120 M2 o el existente (Mínimo 84 M2)	150 M2	120 M2 o el existente (Mínimo 84 M2)	150 M2	120 M2 o el existente (Mínimo 84 M2)	150 M2	120 M2 o el existente (Mínimo 84 M2)	150 M2	120 M2 o el existente (Mínimo 84 M2)	144 M2	
	Frente mínimo	8 ML o el existente	10 ML	8 ML o el existente	10 ML	8 ML o el existente	10 ML	8 ML o el existente	10 ML	8 ML o el existente	10 ML	
	Vivienda	BIFAMILIAR										
	Área mínima	144 M2 o el existente (Mínimo 96M2)	200 M2	144 M2 o el existente (Mínimo 96M2)	200 M2	144 M2 o el existente (Mínimo 96M2)	180 M2	144 M2 o el existente (Mínimo 96 M2)	180 M2	144 M2 o el existente (Mínimo 96 M2)	200 M2	300 M2
	Frente mínimo	10 ML o el existente	12 ML	10 ML o el existente	12 ML	10 ML o el existente	12 ML	10 ML o el existente	12 ML	10 ML o el existente	12 ML	15 ML
Altura permitida	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	
Urbanización	Área mínima	NA	3000 M2	NA	NA	3000 M2						
	Frente mínimo	NA	40 M2 o el existente	NA	NA	40 M2 o el existente						
	Altura permitida	NA	2 Pisos	NA	NA	2 Pisos						

**Parágrafo Primero:** El desarrollo por urbanización tendrá las mismas normas aplicables para el área urbana con los condicionamientos del cuadro anterior.

**Parágrafo Segundo:** La oficina asesora de planeación municipal no podrá autorizar actuaciones urbanísticas de áreas objeto de plan parcial hasta tanto no sea adoptado el respectivo plan parcial de acuerdo con el art 20 de la ley 388 de 1997 o las normas que lo modifiquen o complementen.

**Artículo 187. LICENCIAS**

Las licencias de urbanismo y construcción se regularán por lo dispuesto en la Ley 9 de 1.989, el Decreto 2150 de 1.995, la Ley 388 de 1.997, el Decreto 1052 de 1.998, decreto 1600 de 2005 y demás normas legales vigentes que rijan al momento de la solicitud de la licencia.

**Artículo 188. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA**

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Formulario único nacional de solicitud de la licencia debidamente diligenciado por el solicitante.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
3. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado.
4. Copia del documento que acredite el pago o declaración privada con pago del impuesto predial de los últimos cinco años en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. En los casos donde exista un acuerdo de pago, se requerirá constancia de la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces, estableciendo que el interesado se encuentra dando cumplimiento al mismo.
5. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.
7. En el evento que el proyecto sometido a consideración tenga por objeto el desarrollo de programas de vivienda de interés social, el titular de la licencia así lo manifestará y de ello se dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia.
8. Constancia de pago de la participación en la plusvalía, en caso de que el inmueble o inmuebles de la solicitud estén afectados por este gravamen.
9. Cuando el solicitante sea un poseedor deberá aportar siquiera prueba sumaria de la calidad de poseedor.

#### **Artículo 189. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.**

Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos para la presentación de la licencia, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, en el cual se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de solicitud, el cual servirá de base para la presentación del proyecto.
2. Copia heliográfica y magnética del proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia.
3. Certificación expedida por la Oficina o empresa de servicios públicos domiciliarios acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto, medio o bajo de origen sísmico, geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar los estudios técnicos y ambientales que señalen las medidas de mitigación de estos riesgos, debidamente avalados por la autoridad competente.

#### **Artículo 190. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.**

Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos para la presentación de la licencia, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano Topográfico del predio, en el que se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de la solicitud.
2. Copia heliográfica y magnética del proyecto de parcelación, debidamente firmado por el arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales, así como la legislación agraria y ambiental.
3. Documento o documentos con las debidas autorizaciones, que sustenten la forma en que se auto prestarán los servicios de energía, agua y el manejo de vertimientos y residuos sólidos.
4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto, medio o bajo de origen sísmico, geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar los estudios técnicos ambientales que señalen las medidas de mitigación de estos riesgos, debidamente avalados por la autoridad competente.

#### **Artículo 191. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE SUBDIVISIÓN.**

Quando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos previstos para la presentación de la licencia, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico que contenga los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.
2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano de loteo aprobado o un plano topográfico que haya incorporado urbanísticamente el predio y un plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

#### **Artículo 192. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

Quando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos para la presentación de la licencia, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Copia de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños de los elementos no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, rotulados y firmados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
2. Copia heliográfica y magnética del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
3. Los planos arquitectónicos y constructivos deben contener como mínimo la siguiente información:
  - a. Plantas.

b. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada escala formal indicada de fácil lectura. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

- c. Fachadas.
- d. Planta de cubiertas.
- e. Cuadro de áreas.

4. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando éstas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Título II del decreto 1600 de 2005.

Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

5. Concepto favorable sobre la intervención propuesta expedido por el Consejo de Monumentos Nacionales o de alguna de sus filiales donde existan, o en su defecto, por la entidad que haga sus veces, cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en el Artículo 4 de la Ley 397 de 1997 o en las normas del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo.
6. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

### **Artículo 193. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.**

Cuando se trate de licencia de intervención y ocupación del espacio público, además de los requisitos previstos para la presentación de la licencia, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano de localización del proyecto en la escala que determine la Secretaría de Planeación.
2. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura;
3. Copia heliográfica y magnética de los planos de diseño del proyecto, debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deben estar firmados por el profesional responsable del diseño y deben contener la siguiente información:
  - a. Planta de diseño detallada de la zona a intervenir en la escala que determine la Oficina Asesora de Planeación.
  - b. Cuadro de áreas.
  - c. Especificaciones de diseño y construcción del espacio público.
  - d. Cuadro de arborización en el evento de existir.
  - e. Plano de detalles constructivos en la escala que determine la autoridad municipal o distrital competente.

### Artículo 194. CITACIÓN A VECINOS.

La Oficina Asesora de Planeación Municipal citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del Artículo 17 del decreto 1600 de 2005. Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la citación se señalarán las causas por las cuales no se efectuó la citación por correo certificado.

Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto. Una fotografía de la valla con la información indicada, se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud.

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación o adecuación en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto. De igual manera se procederá tratándose de la ejecución de este tipo de obras en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal; en este caso se colocará un aviso en la fachada principal del inmueble.

Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.

**Intervención de terceros.** Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo en cualquier momento desde la fecha de la radicación de la petición hasta la fecha de expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito y se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.

### Artículo 195. ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES.

Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, La Oficina Asesora de Planeación levantará por una sola vez un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud. El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días calendario para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días calendario. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

**Artículo 196. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.** La Oficina Asesora de Planeación tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que la secretaría de Planeación se hubiere pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligada la Oficina Asesora de Planeación, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo. Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para la expedición de la licencia de que trata este Artículo podrá prorrogarse mediante resolución motivada por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido.

**Artículo 197. EFECTOS DE LA LICENCIA.**

De conformidad con lo dispuesto en el literal a. del Artículo 5 del Decreto Ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

**Artículo 198. DESISTIMIENTO DE SOLICITUDES DE LICENCIA.**

El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya notificado el acto administrativo mediante el cual se aprueba o niega la solicitud presentada.

Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el Artículo 26 del decreto 1600 de 2005 dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo.

Contra el acto administrativo que ordene el archivo por desistimiento procederá el recurso de reposición y, una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.

**Artículo 199. CONTENIDO DE LA LICENCIA.**

La licencia contendrá:

1. Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.
2. Tipo de licencia y modalidad.
3. Vigencia.
4. Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable.

5. Datos del predio: a. Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión que éste forme parte. b. Dirección o ubicación del predio con plano de localización.
6. Descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando, entre otros, los siguientes: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades habitacionales, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.

### **Artículo 200. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.**

La Oficina Asesora de Planeación, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos construidos en el espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización conforme a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de licencia gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que se hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 45 decreto 1220 de 2005.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes.

### **Artículo 201. NOTIFICACIÓN PERSONAL DE LICENCIAS.**

El acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia será notificado personalmente al solicitante y a los vecinos y/o terceros que se hayan hecho parte dentro del frámite. Para ello, se

citarán por correo certificado a la dirección que figure dentro del expediente dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. Efectuada la notificación personal se hará entrega al notificado de una copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

**Notificación por edicto.** Si no se pudiere hacer la notificación personal a que se refiere el Artículo anterior al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público de la respectiva curaduría o oficina municipal o distrital, por el término de diez (10) días hábiles, con inserción de la parte resolutive del acto administrativo.

**Publicación.** Siempre que hubiese sido necesaria citación por publicación dentro del trámite administrativo de conformidad con lo previsto en el inciso tercero del Artículo 23 del decreto 1600 de 2005, el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia deberá darse a conocer a los terceros interesados, a través de la publicación de un extracto de la parte resolutive del acto administrativo en un periódico de amplia circulación.

## **Artículo 202. RECURSOS EN LA VÍA GUBERNATIVA.**

Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. El de reposición, ante la secretaría de Planeación, para que lo aclare, modifique o revoque.
2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**De la revocatoria directa.** Los actos que resuelvan las solicitudes de licencias urbanísticas podrán ser revocados por La Oficina Asesora de Planeación, en virtud de lo establecido en los Artículos 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

## **SANCIONES URBANÍSTICAS**

### **Artículo 203. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio

público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este Artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio y a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieran dado lugar a la medida.

#### **Artículo 204. SANCIONES URBANÍSTICAS.**

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables de la infracción, a continuación se determina, por parte del Alcalde municipal quien las graduará de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que forman parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndolo, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo. En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.

**Parágrafo.** Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en la presente Ley que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997.

#### **Artículo 205. ADECUACIÓN A LAS NORMAS.**

En los casos previstos en el numeral 3 del Artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del Artículo 104 de la ley 388 de 1997, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras, la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

### CAPITULO III

#### Instrumentos de Actuación Urbanística

##### Artículo 206. COMPONENTES

Son instrumentos de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial:

1. Operaciones Urbanas
2. Unidades de Actuación Urbanística
3. Desarrollo y Construcciones Prioritarias

##### Artículo 207. OPERACIONES URBANAS

Se entiende por operación urbana toda actividad o conjunto organizado y complejo de actos dirigidos a producir una modificación concreta en la estructura y el uso del suelo.

##### Artículo 208. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Son unidades de actuación urbanística las áreas conformadas por uno o varios inmuebles, explícitamente determinadas en un plan parcial, el cual debe ser diseñado y urbanizado como una sola unidad de planeamiento y ejecución y que tiene por objeto racionalizar el uso del suelo, centralizar en una sola entidad gestora las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de cargas y beneficios a sus propietarios.

Esta actuación urbanística elevada a acto administrativo inscrito en el registro inmobiliario se determinará como una limitación al dominio que obliga a su propietario a no explotarlo o usarlo, sino conforme a la destinación que las normas urbanísticas específicas contenidas en el respectivo plan parcial le impongan.

Para la presentación general del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística deberán acreditarse los requisitos relacionadas con la previsión de la infraestructura y los equipamientos, las cesiones correspondientes, las subdivisiones si fuere del caso en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo con descripción de los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de cargas y beneficios; además se deberá adjuntar una copia de los documentos relacionados en el artículo 185 numeral 2, 8, 9, 11, 12 del presente Acuerdo.

### **Artículo 209. DESARROLLO Y CONSTRUCCIONES PRIORITARIAS**

El municipio de Tocancipá podrá declarar en los programas de ejecución de las distintas administraciones durante la vigencia del presente Plan, el desarrollo y construcción prioritaria de inmuebles que se consideren necesarios para el cumplimiento de los objetivos aquí propuestos. La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria podrá recaer sobre predios específicos de propiedad pública o privada para que estos se incorporen y urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a la declaratoria, sobre predios específicos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, para que estos se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a la declaratoria y sobre lotes urbanizados sin construir ubicados en suelo urbano de propiedad pública o privada a fin de que se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a la declaratoria.

**Parágrafo Primero:** En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a predios que hagan parte de unidades de actuación urbanística, los plazos allí definidos se incrementarán hasta un 50%.

**Parágrafo Segundo:** Los términos de que trata el presente Artículo se contarán a partir de la fecha de promulgación del acuerdo que contenga la declaratoria, y podrán ser prorrogados por el Alcalde Municipal a solicitud del propietario del inmueble antes del vencimiento del término inicial, hasta por un 50% de tiempo adicional, siempre y cuando las obras realizadas al momento de la solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción según el caso.

De existir dificultades generales de financiación o mercadeo previamente determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde la prórroga del plazo correspondiente, sin importar el avance de la obras de urbanismo o de construcción. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

### **Artículo 210. ENAJENACIÓN FORZOSA**

En los términos de las normas que regulan la materia, el Alcalde podrá como instrumento de planeación, ordenar mediante resolución motivada la enajenación forzosa de inmuebles que no cumplan la función social que la ley exige. Para los anteriores efectos se tendrán en cuenta las normas urbanísticas vigentes, las relacionadas con el uso y destino del inmueble conforme al Plan de Ordenamiento y el Plan Parcial o decreto que lo desarrolle, los avalúos que determinen el valor comercial y demás aspectos determinados en la Ley.

## **CAPITULO IV**

### **Instrumentos de Financiación**

#### **Artículo 211. DEFINICIÓN.**

Son mecanismos a través de los cuales la Administración Municipal obtiene los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación, para adquirir los inmuebles y demás bienes que se requieran para los mismos propósitos, y para compensar las cargas a favor de los afectados por decisiones administrativas que se adopten en materia de urbanismo. Son posibles instrumentos de financiación del Ordenamiento Territorial en Tocancipá:

1. La contribución de valorización.
2. La participación de la plusvalía de que trata el capítulo IX de la ley 388 de 1.997
3. Los incentivos por conservación ambiental
4. La emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción y de derechos adicionales de construcción y desarrollo
5. Los pagarés de reforma urbana
6. Los bonos de reforma urbana
7. Los recursos provenientes de la participación de la nación o de otras entidades públicas en la ejecución de proyectos o macroproyectos urbanos
8. Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta entre otros

#### **Artículo 212. PARTICIPACION EN PLUSVALIA. DEFINICIÓN**

La participación en la plusvalía por parte de los municipios es un instrumento creado por la Constitución y la Ley con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial. Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

#### **Artículo 213. HECHOS GENERADORES DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

Las zonas y suelos con efecto de plusvalía en el municipio de Tocancipá son aquellas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por este Plan, por efecto de:

1. El cambio de la clasificación del suelo
2. El cambio en la asignación de área de actividad con usos más rentables
3. La asignación de una mayor edificabilidad

**Parágrafo:** La tasa que se imputará a la plusvalía generada según lo establecido en el presente Artículo, se determinara de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 388 de 1.997.

#### **Artículo 214. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA POR CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Son las zonas cuyo aprovechamiento se ha incrementado por cambio en la clasificación del suelo establecida en el presente Plan, que pasaron de ser suelos rurales o suburbanos según los Acuerdos N° 19 de 1.995, a la condición de suelo urbano o de expansión urbana o centros poblados urbanos.

**Parágrafo:** La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el presente Artículo se hará mediante decreto expedido por el Alcalde Municipal, con sujeción al régimen jurídico del suelo de protección regulado en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1.997.

## **Artículo 222. AFECTACIONES**

La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos que limita, o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo 10 de la Ley 388 de 1.997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de conservación ecológica o protección ambiental.

Estas afectaciones pueden ser impuestas por el Municipio cuando sea éste el que deba adquirir los inmuebles afectados o por cualquier otra entidad del orden municipal en cuyo favor deban establecerse.

## **Artículo 223. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICION Y CONTENIDO DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE CONTENGAN AFECTACIONES**

El proceso de imposición de afectaciones, se regirá por las disposiciones contenidas en el presente Plan en concordancia con las normas del Código Contencioso Administrativo que regulan la materia. Las resoluciones que impongan afectaciones deberán contener:

1. El nombre de la entidad que impone la afectación.
2. La identificación del inmueble afectado con citación del folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral. En caso de que la afectación sea parcial la delimitación precisará la parte del inmueble afectado, y de ser posible se acogerá a un plano oficial de demarcación y cartografía.
3. Denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasione la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, según el caso.
4. La identificación de la norma a través de la cual se hubiera hecho la reserva respectiva.

**Parágrafo Primero:** Las resoluciones que impongan afectaciones deberán ser notificadas conforme a Ley y contra ellas sólo procede el recurso de reposición. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no proceden recursos ante la vía gubernativa.

**Parágrafo Segundo:** En firme la resolución que contiene la afectación, ésta se registrará en la Oficina de Registro del Circulo de Zipaquirá, a solicitud de la entidad que la haya impuesto, la cual deberá una vez inscrita enviar copia del acto administrativo de imposición y del certificado de libertad y tradición en el que aparezca inscrita, a la Oficina Asesora de Planeación Municipal para lo de su competencia.

## **Artículo 224. COMPENSACIONES POR CAUSA DE AFECTACIONES**

Las entidades que impongan afectaciones celebrarán los contratos de que trata el Artículo 37 de la Ley 9 de 1.989, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación se limitarán a la reparación justa, por el periodo comprendido entre el momento que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcelé o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso.

### Artículo 225. LEVANTAMIENTO DE AFECTACIONES

Sin perjuicio de la compensación que pudiere haber conforme a lo previsto anteriormente, las afectaciones podrán ser levantadas mediante la revocatoria directa de los actos de imposición respectivos, siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo, objeto de la restricción no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

### Artículo 226. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

El Municipio de Tocancipá podrá adquirir por enajenación voluntaria o mediante el trámite de expropiación, los predios que requiera para cumplir los fines previstos en el ordenamiento territorial del municipio. La utilización de este instrumento deberá cumplir con un objeto específico, constituido por la obra, el programa, el proyecto o la actuación que se propone ejecutar en el inmueble o inmuebles sobre los cuales recae la actuación. La adquisición o expropiación de que trata este Artículo deberá cumplir con los estudios de tipo social, técnico jurídico y económico que lo fundamenten, previo el anuncio individual de los proyectos a ejecutar con publicación en la gaceta municipal y en un diario de amplia circulación y los levantamientos topográficos, estudio de títulos, estudio de situación fiscal, inventarios, avalúos, ofertas, y en general todos aquellos actos necesarios para la formalización del contrato o acto jurídico de enajenación según el caso.

### Artículo 227. LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS

Definición: La legalización es el procedimiento mediante el cual la Administración Municipal reconoce, aprueba planos, expide la reglamentación y regulariza los asentamientos humanos desarrollados sin licencia o sin ajustarse a ella.

**Parágrafo:** El procedimiento de legalización de desarrollos debe ajustarse a las siguientes disposiciones contenidas en el decreto 1600 de 2005, entre otras:

1. Se podrá iniciar de oficio a través de la Oficina Asesora de Planeación Municipal o a solicitud del urbanizador, enajenador, comunidad afectada o propietario el globo de terreno, siendo imprescindible la participación de este último para la entrega al municipio de las zonas que conformarán el espacio público.
2. El procedimiento y demás requisitos se establecerán a través de decreto reglamentario expedido por el Alcalde Municipal.
3. El proceso de reconocimiento y regularización, culminará con la expedición del acto administrativo mediante el cual se efectúe el mismo.
4. Las zonas verdes y comunales que conformarán el espacio público deben plantearse en relación directa con el desarrollo de vivienda. De no ser posible esta condición podrán compensarse en otro sector.
5. El responsable del trámite puede comprometerse en forma independiente del propietario del terreno, a entregar las zonas verdes y comunales que conformarán el espacio público.
6. En ningún caso se reconocerá la ocupación de cualquier uso urbano en zonas definidas como parte de la estructura ecológica principal o las áreas de afectación de los sistemas generales definidos en el presente Plan.

7. Hasta tanto se surta el proceso de legalización, las empresas prestadoras de servicios públicos pueden prestarlos en forma provisional, a los ocupantes de los lotes de los desarrollos de hecho, siempre y cuando las condiciones técnicas lo permitan y no se encuentren en zonas de alto riesgo, según concepto el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres – CLOPAD -. Para estos efectos será obligación del responsable del asentamiento presentar ante las empresas prestadoras de los servicios públicos el acta de iniciación del proceso suscrita ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

### **Artículo 228. REGULARIZACION DE DESARROLLOS**

Es el procedimiento a través del cual se realizan ajustes de tipo normativo para los desarrollos de origen legal sometidos a procesos de legalización y que cuentan con plano aprobado y acto administrativo de reconocimiento.

La regularización culmina con la expedición de un decreto reglamentario por zona que contenga la norma urbanística y las acciones a desarrollar.

El procedimiento y demás requisitos para la modificación de planos y la vinculación de propietarios o promotores o en su defecto de la comunidad, al proceso de regularización, que permita el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas serán reglamentados por el Alcalde a través de decreto.

La regularización será adelantada de oficio a través de la Oficina Asesora de Planeación Municipal o a petición de cualquier otra entidad, del propietario o comunidad interesada. La ejecución de acciones que propendan por la generación de espacio público adicional al existente, o las obras de infraestructura o accesibilidad, se adelantarán mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios entre la Administración y los responsables del desarrollo, según lo regulado en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollan.

Las áreas de ronda de río, de alta amenaza natural, de riesgo no mitigable o de afectaciones no reservadas de terreno, irán descontadas de las afectaciones requeridas y en ellas no se permitirá el desarrollo de usos urbanos.

## **TITULO V**

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **Artículo 229. APLICACIÓN DE NORMAS**

De existir contradicción entre las disposiciones contenidas en el presente Plan y el texto que adopta el Documento Técnico de Soporte, se aplicarán las normas contenidas en el presente articulado.

Los vacíos normativos se resolverán con fundamento en los textos del Documento Técnico de Soporte y aplicación de las reglas generales de derecho.

#### **Artículo 230. VEEDURÍA CIUDADANA**

Las organizaciones cívicas debidamente reconocidas, ejercerán acciones de veeduría ciudadana a fin de que se garantice el respeto y acatamiento de las disposiciones contenidas en el Plan que por el presente Acuerdo se adopta.

**Artículo 231. REGLAMENTOS**

El Alcalde Municipal reglamentará y adoptará las normas necesarias para la debida y oportuna aplicación de los instrumentos y procedimientos de gestión previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, con arreglo a las facultades constitucionales y legales que le asisten.

**Artículo 232. CORRECCION DE IMPRECISIONES CARTOGRAFICAS**

Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Plan serán corregidas por la Oficina de Planeación mediante solución cartográfica debidamente registrada en las planchas respectivas y elevada a resolución motivada en la cual se garantice la armonía de las soluciones cartográficas con el Plan de Ordenamiento Territorial, la continuidad de los perímetros y demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y, en general, de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano; igualmente deberá garantizarse la armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, según las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos y la concordancia que deben tener entre sí los distintos planos adoptados en el Plan de Ordenamiento.

**Artículo 233. REGIMEN DE TRANSICIÓN**

Para la aplicación de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial que por este Acuerdo se adopta, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Las solicitudes de licencia de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades serán estudiadas y resueltas conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Las licencias en urbanizaciones por etapas, mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa sea solicitada con un mínimo de treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.
3. Los titulares de licencias de urbanismo que fueron expedidas conforme a normas anteriores a la adopción del presente Plan, podrán solicitar durante la vigencia de la licencia de urbanismo o en el evento de haber ejecutado las obras aprobadas en la misma, que se le expida licencia de construcción con base en las normas o reglamentos contenidos en la licencia de urbanismo y demás normas urbanísticas y/o arquitectónicas aplicables en el momento de su expedición.
4. Los recursos de la vía gubernativa serán resueltos con fundamento en las normas que sirvieron de sustento para tomar la decisión.
5. Los usos del suelo que se encuentran definidos en los Acuerdos o Decretos anteriores a la aprobación del presente Acuerdo y que presenten conflicto de uso, se someterán a la presentación de un plan de manejo y mitigación de los impactos causados sobre el entorno y eventualmente la concertación de un tiempo de transición para su respectivo traslado al lugar o lugares que designe el presente Acuerdo; dicho tiempo se definirá entre la Oficina de Asesora de Planeación y el interesado y no podrá ser mayor a un año.

**Parágrafo:** Se definen para el presente Acuerdo las áreas localizadas en conflicto de uso en suelo rural y urbano las siguientes:

1. **Área Rural:** Todos aquellos que están generando un impacto ambiental negativo y que requieren de licencia ambiental para su funcionamiento, entre otros; afectación de ronda de río, áreas de protección ambiental, industrias y que estén en contradicción del presente Acuerdo.
2. **Área Urbana:** Todos aquellos localizados en las áreas que afecten la estructura ecológica principal determinada por el presente Acuerdo, y aquellos que vayan en contravía de los usos principales y/o complementarios dispuestos por el presente Plan de Ordenamiento para cada área de actividad.

**Artículo 234. GLOSARIO.** Hace parte integral del presente acuerdo el Glosario anexo

**Artículo 235. DEROGATORIA.** A partir de la aprobación del presente acuerdo el Alcalde Municipal procederá a derogar los Artículos 2 y 3 del decreto 228 de 2000.

**Artículo 236. DEROGATORIAS**

El presente Acuerdo de Ajustes y Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tocancipá modifica y ajusta los contenidos del decreto 228 de 2000 y rige a partir de la fecha de su aprobación y publicación previa sanción y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición.

**El Concejo Municipal en sesión del 30 de noviembre de 2005, aprobó por unanimidad la prórroga de sesiones por diez (10) días más de acuerdo a la Ley.**

Dado en el Concejo Municipal de Tocancipá, a los diez (10) días del mes de diciembre de dos mil cinco (2005), después de haber surtido sus debates reglamentarios así:

**Primer Debate** en Comisión Primera el **03 de diciembre de 2005** y **Segundo Debate** en Sesión Plenaria el **10 de diciembre de 2005.**



**CLARA ELENA SARMIENTO**  
Presidenta



**MARITHZA MARTIN VARELA**  
Secretaria

Sancionado el 21 de Diciembre de 2005