

Observaciones y recomendaciones al POT de Zipaquirá

Noviembre 29 de 2019

Tus sueños son nuestra empresa

 Cámara
de Comercio
de Bogotá

Componente General

La política de competitividad y desarrollo económico y social plantea:

- El modelo de ocupación propiciará un desarrollo económico y social sostenible, con base en **decisiones correctas y ajustadas a las realidades presentes y posibilidades futuras**.
- Propiciar la defensa y **desarrollo de las actividades económicas más relevantes** del municipio, como las relacionadas a la **seguridad alimentaria (agropecuaria y agroindustrial), la industria y el sector primario extractivo, la economía del turismo y ecoturismo**, entre otros, dentro del Marco del Desarrollo Sostenible.
- Prevalecerá la **capacidad de carga de cada clase agrológica**, así como garantizar la sostenibilidad de los servicios ambientales del suelo y el agua con acciones de restauración ecológica y protección.
- Garantizará el desarrollo social a partir de la habitación y **mejoramientos de áreas para equipamientos básicos**, y de mejorar la calidad de vida de los habitantes en términos de **movilidad, salud ambiental y vivienda digna**.
- **Crearé sinergias en torno al desarrollo**, tanto en lo social como en lo económico a partir de las diversidades sociales, culturales y económica en todo el territorio de Zipaquirá.

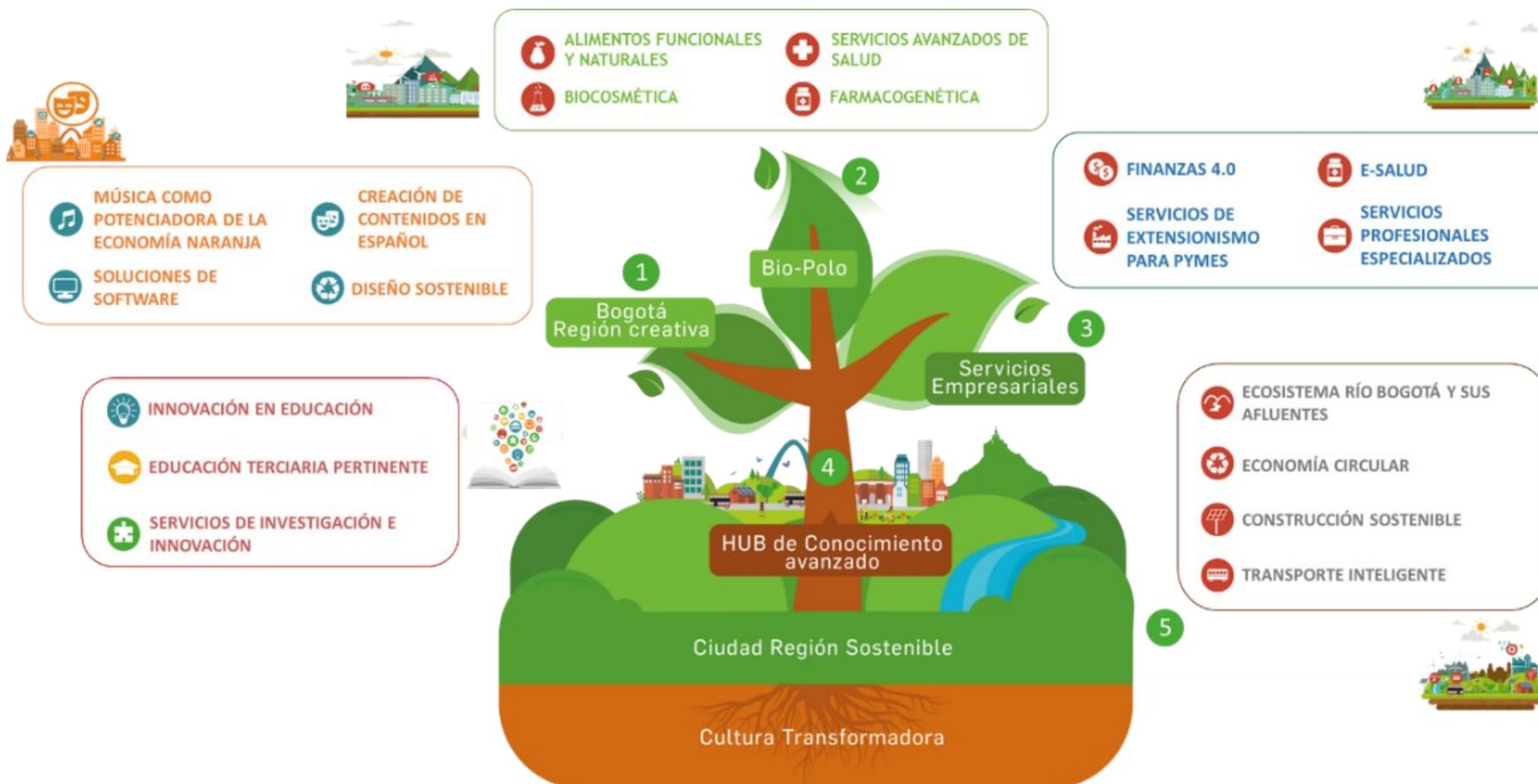
Componente General

Los **objetivos y estrategias** están enfocados en:

- **Desarrollar las áreas de expansión, mezclando diferentes usos y estratos socio-económicos**, lo cual consolidará una nueva ciudad incluyente y prospera, con el fin de reducir la brecha socio-espacial.
- Armonizar los usos actuales y potenciales con las determinantes ambientales de superior jerarquía a partir de la norma de usos que permitan **garantizar la compatibilidad de los usos de los suelos rurales productivos y de protección, con los demás usos de las actividades económica con potencial** en el territorio.

Dichas estrategias están enfocadas en un modelo de ciudad expansivo y en el desarrollo productivo del suelo rural, los cuales requieren de garantizar infraestructura de soporte para su desarrollo. Ante lo anterior, la CCB recomienda incorporar estrategias que contribuyan a la atracción, fortalecimiento y consolidación de actividades económicas relacionadas con la vocación productiva del territorio en el marco de la Estrategia de Especialización Inteligente.

Vocación productiva

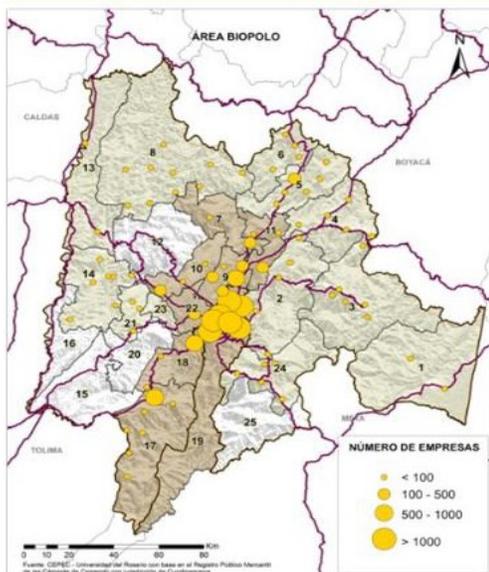


Tus sueños son nuestra empresa

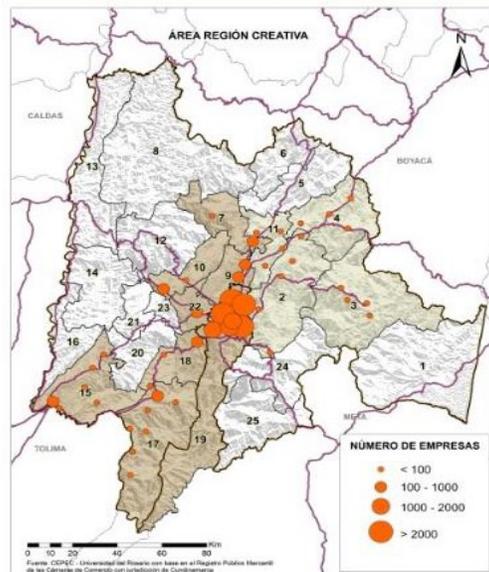
Modelo Ocupación del Territorio

Zipaquirá a diciembre de 2018 contaban con 7.038 empresas, de las cuales el 99% son pequeñas y microempresas, el 1 % son medianas y grandes empresas.

BIPOLO ANÁLISIS EMPRESARIAL



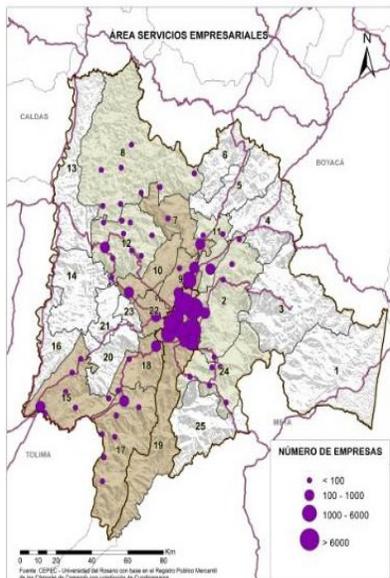
REGIÓN CREATIVA



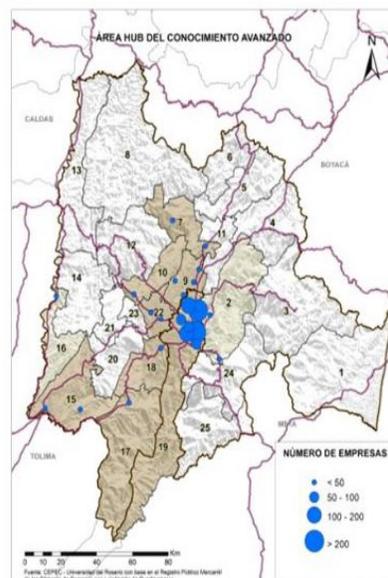
- **Biopolo:** 37.307 empresas, de las cuales 32.203 se ubican en Bogotá y 5.104 en 7 Subregiones de Cundinamarca (25 municipios), dentro de los cuales se destacan Soacha (15,4%), Fusagasugá (14,8%), Chía (14,2%), **Zipaquirá (9,7%)** y Cota (7,6%).
- **Región creativa:** 29.461 empresas, de las cuales 27.408 se ubican en Bogotá y 2.053 en 7 Subregiones de Cundinamarca (24 municipios), dentro de los cuales se destacan Soacha (20,3%), Chía (18,2%), Fusagasugá (13,3%), **Zipaquirá (12,3%)** y Facatativá (9,1%).

Vocación productiva

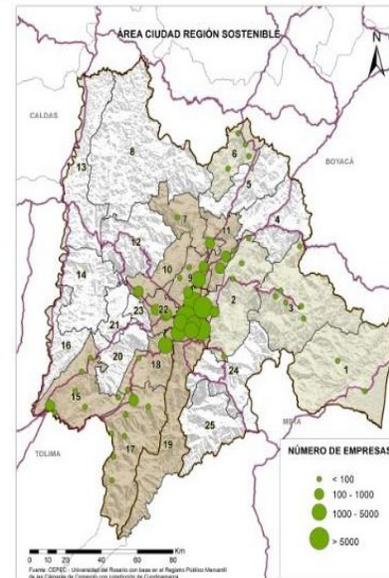
SERVICIOS EMPRESARIALES



HUB DE CONOCIMIENTO AVANZADO



REGIÓN SOSTENIBLE



- **Servicios empresariales:** 73.884 empresas, de las cuales 69.076 se ubican en Bogotá y 4.808 en 7 Subregiones de Cundinamarca (25 municipios), dentro de los cuales se destacan Chía (21,9%), Soacha (15%), **Zipaquirá (11,8%)**, Fusagasugá (10,6%) y Facatativá (8%).
- **Hub del conocimiento avanzado:** 1.565 empresas, de las cuales 1.436 se ubican en Bogotá y 129 en 7 Subregiones de Cundinamarca (14 municipios), dentro de los cuales se destacan Chía (20,9%), Soacha (12,4%), **Zipaquirá (10,9%)**, Facatativá (9,3%) y Madrid (8,5%).
- **Región Sostenible:** 63.396 empresas, de las cuales 56.329 se ubican en Bogotá y 7.067 en 8 Subregiones de Cundinamarca (33 municipios), dentro de los cuales se destacan Soacha (17,9%), Chía (14,3%), Fusagasugá (9,2%), **Zipaquirá (8,4%)** y Cajicá (7%).

Políticas

- POT plantea políticas de vivienda, de movilidad eficiente, servicios públicos, entre otras. Sin embargo, no propone una **política de integración regional** que incorpore **los proyectos y la visión regional construida en el marco del CIT**. Ante lo anterior, la CCB recomienda incluir dicha política en el POT, así como la visión y los proyectos acordados.
- Frente a la **política de movilidad eficiente**, sus objetivos y estrategias están en marcadas a la **promoción del peatón y bicicletas y a la integración regional**. Ante lo anterior, la CCB recomienda **desarrollar estrategias para el transporte de carga**, el cual es fundamental para la distribución de los bienes y servicios en el municipio.
- En cuanto a los **servicios públicos**, una de las estrategias propuestas es “la actualización y ejecución del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado”. Ante lo anterior, la entidad recomienda **establecer en el POT los contenidos mínimos a tener en cuenta en la reglamentación, fijar los tiempos para la formulación en el marco ese corto plazo**, así como también, **articular dichos planes entre ellos y con la norma urbanística y la institucionalidad**, con el fin de evitar contradicciones en su aplicación.

Políticas

- Así mismo, propone una **política de equipamientos y espacio público** que menciona “la inclusión armónica de la Estructura Ecológica Principal dentro de los elementos arquitectónicos urbanos, propendiendo por acciones que apunten a la adaptación al cambio Climático”. **No es claro como se articula la política de equipamientos, con dicha estructura y con el sistema de espacio público.** En ese sentido, la CCB **recomienda dar claridad al rol del sistema de espacio público, cuya articulación también es planteada en las estrategias de la política de movilidad eficiente.**
- La **política de equipamientos** plantea “el desarrollo de infraestructura para los servicios colectivos y esparcimiento en Zipaquirá”. Sin embargo, sus **objetivos y estrategias apuntan al desarrollo de equipamientos de salud, educación y seguridad.** Ante lo anterior, **la CCB recomienda revisar el enfoque ya que los equipamientos de salud y seguridad no son de esparcimiento y los de cultura, recreación, entre otros sí y le apuntan al cumplimiento y desarrollo de dicha política.**

Políticas

- Igualmente, plantea una **política de ocupación del suelo** y ella se “deberá garantizar la **armonía en el desarrollo de los sistemas estructurantes y estructurados** en términos de compatibilidad y complementariedad”. Ante lo anterior, **la CCB recomienda dar claridad frente a los componentes de los sistemas estructurados**, ya que los sistemas estructurantes están mencionados en el POT “Vial, Equipamientos, Ambiental, Cambio Climático y Gestión de Riesgo”.
- En dicha política, **la CCB resalta el incremento de la competitividad como un eje estructurante del POT.**
- En sus objetivos y estrategias promueve la conectividad regional, diversificación de usos, un sistema de movilidad vial y férreo, un sistema de transporte intermodal (buses intermunicipales, trolebuses, no motorizados y motorizados). También, el aprovechamiento del suelo a través de la aplicación de instrumentos. Ante esto último, **la CCB recomienda precisar que el plan parcial es un instrumento de planeación, las unidades de actuación son un instrumento de gestión, la plusvalía es un instrumento de financiación y el reparto equitativo de cargas y beneficios es un principio de la Ley 388 de 1997, no son instrumentos de gestión como los plantea el articulado.**

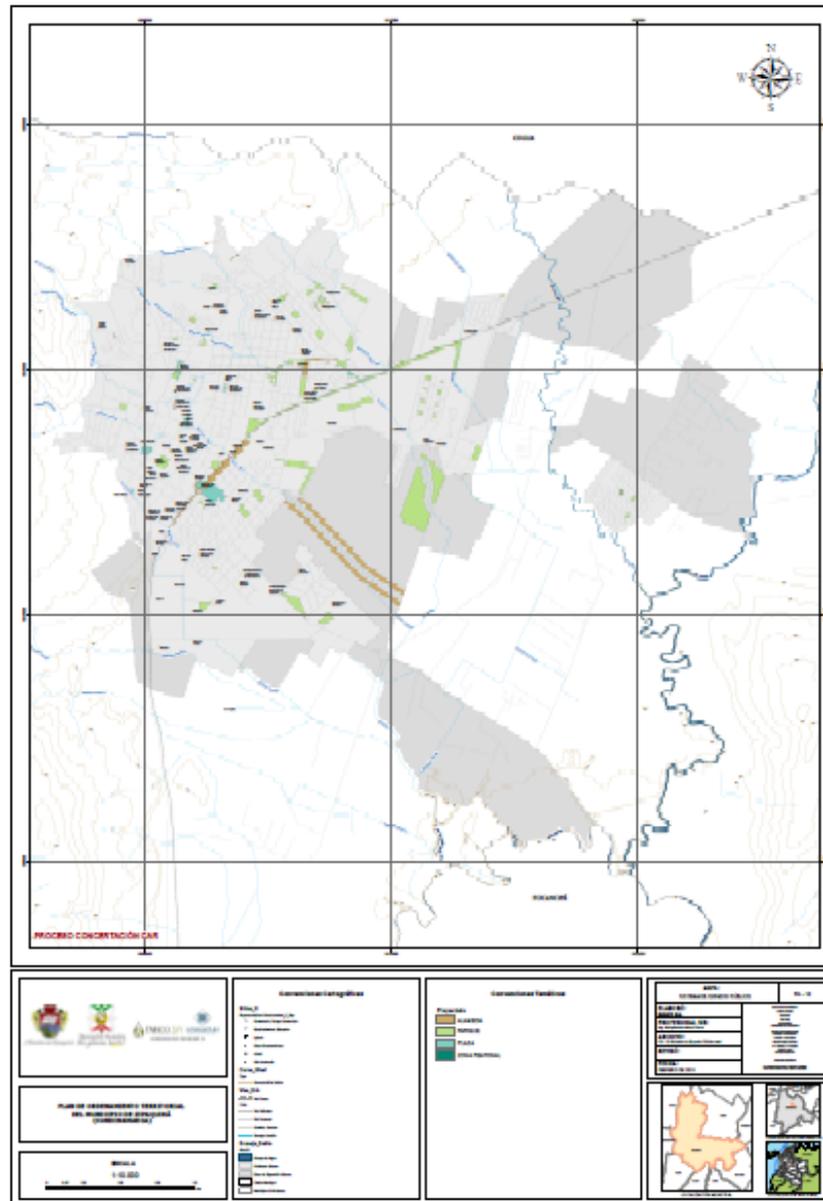
Sistema de equipamientos y espacio público

- Frente a los equipamientos, el POT señala los existentes tanto en suelo rural como en el urbano e indica los nuevos equipamientos a construir tales como: estación intermodal, central de abastos, frigo-matadero, cárcel, entre otros. Sin embargo, **estos equipamientos aunque son importantes para el municipio, no tienen relación con lo planteado en la política mencionada anteriormente.** Ante lo anterior, la CCB recomienda revisar y articular los lineamientos de dicho sistema con las políticas del componente general.
- Por otro lado, al señalar la ubicación de los equipamientos a construir en el POT se puede generar una **expectativa en el valor del suelo.** Ante lo anterior, la entidad recomienda revisar este tema, lo cual puede dificultar su desarrollo a futuro a no ser que sean predios del municipio, pero este no es claro.
- En cuanto al espacio público, el POT indica los existentes y menciona el déficit en la ciudad y plantea proyectos para reducir dicho déficit tales como: Corredor Perimetral Paisajístico (Anillo Paisajístico), parque del Agua, parque lineal la Artesa, entre otros. Sin embargo, **no es claro como el mantenimiento de los parques va a aportar a la reducción de dicho déficit.** Ante lo anterior, la CCB recomienda revisar los proyectos, para que efectivamente aporten al objetivo propuesto, sin desconocer que dicho proyecto es necesario en el municipio.
- Es importante mencionar que **el POT es descriptivo y no señala las normas urbanísticas para la construcción de nuevo espacio público y de equipamientos en la ciudad,** lo cual es fundamental para el ordenamiento del territorio.

Sistema de servicios públicos

- El POT plantea en el sistema de servicios públicos “**el ajuste y actualización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado** debe ser integrado al plan de ordenamiento territorial al momento de ser aprobado y adoptado su contenido por el municipio”. Ante lo anterior, **la CCB recomienda establecer los contenidos mínimos y fijar tiempos para la reglamentación de los planes maestros de servicios públicos.**
- Como se mencionó anteriormente, **el POT es descriptivo y no indica los lineamientos para la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos**, los cuales son fundamentales para el desarrollo y crecimiento de la ciudad. Por ejemplo no es clara la propuesta de la ciudad en alumbrado público, ni en red de gas, ni en residuos sólidos y de construcción y demolición – RCD.

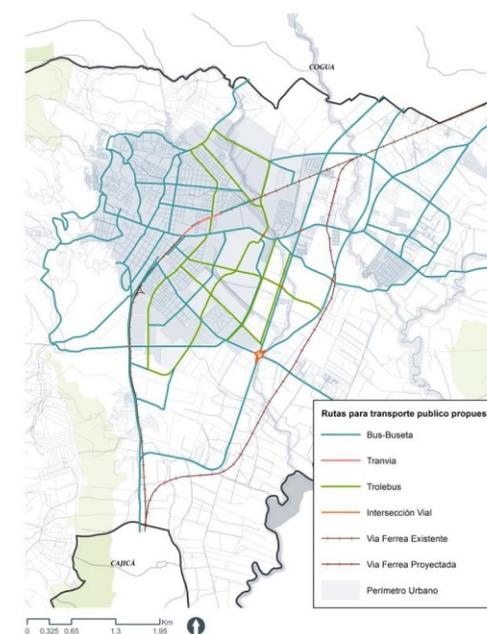
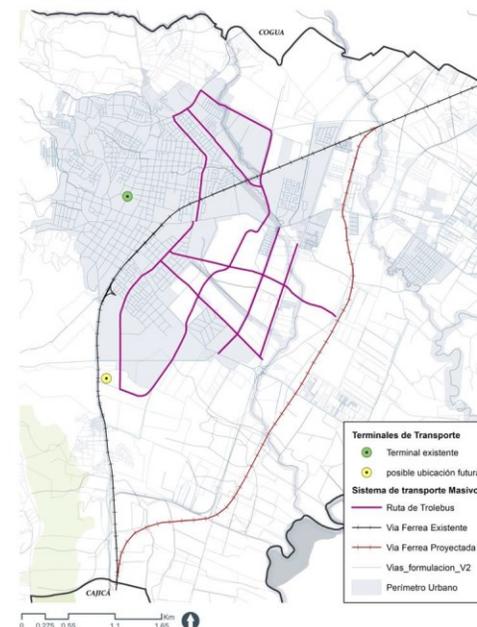
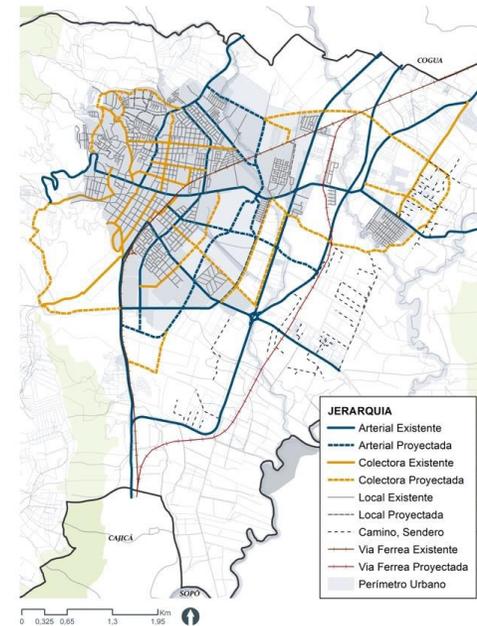
Componente Urbano



Movilidad

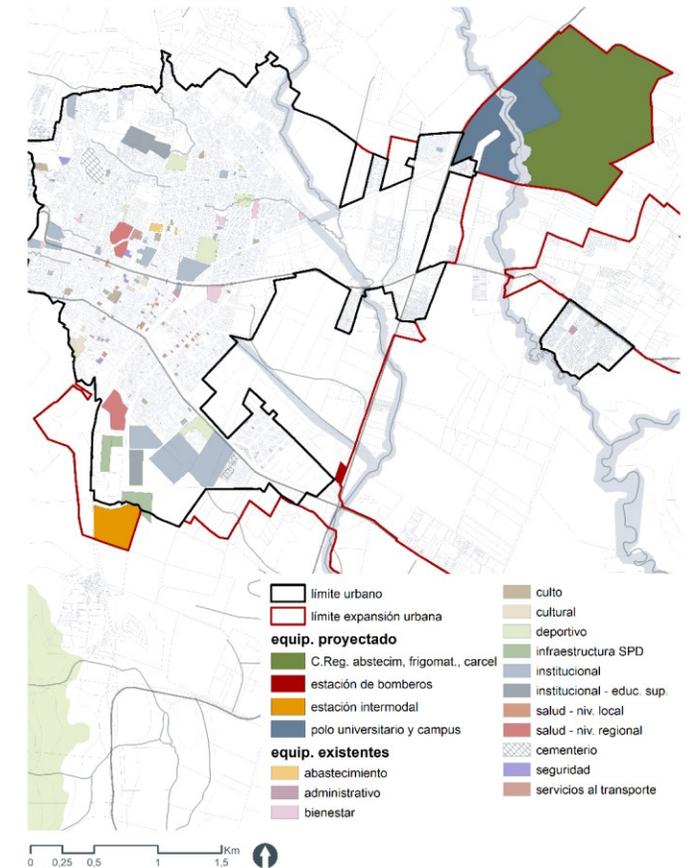
- El POT en el sistema de movilidad define perfiles, las ciclorrutas, las intersecciones, pero **no define lineamientos para su intervención**. Ante lo anterior, la **CCB recomienda incorporarlos, con el fin de tener claridad para realizar dichas intervenciones en la ciudad**.
- El sistema de transporte público busca generar una mejor movilidad en el área urbana y el suelo de expansión, permitiendo el flujo a través de un **sistema de anillos y circuitos viales**. También, señala que el **desarrollo de la infraestructura de la terminal de transporte intermodal** se hará en el predio que ocupa actualmente el matadero municipal y se extenderá sobre la misma franja hasta el límite del suelo de expansión de esta zona. Ante lo anterior, **la CCB recomienda no mencionar los predios de manera específica, ya que esto puede generar aumento en el valor del suelo**.

Fuente: POT. Zipaquirá, 2019.



Equipamientos

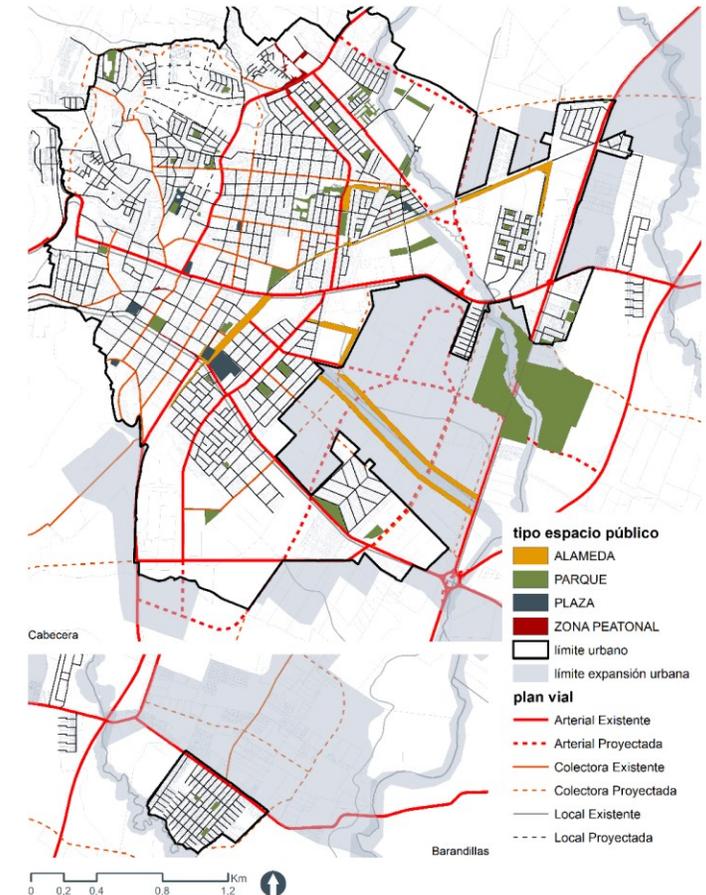
- El POT plantea como proyectos un **equipamiento de educación superior articulada a la estrategia de especialización inteligente** con énfasis en agroindustria y turismo. Además, la **construcción del hospital regional de Zipaquirá (nivel IV)** propuestas que la CCB comparte. Sin embargo, **no establece los lineamientos para su construcción y desarrollo en el municipio.**
- En cuanto a los equipamientos de servicios no domiciliarios el POT plantea: la **construcción de una nueva central de servicios de emergencia**, en el costado norte del cruce entre la carrera 36 y la calle 4; la **construcción de un frigo matadero y una central de abastecimiento regional** y Zipaquirá y **nuevo centro de reclusión** y para ello **prevé habilitar suelo de expansión a uso industrial** y dotacional entre las vías nacionales hacia Ubaté y el ferrocarril en las inmediaciones del límite urbano de Zipaquirá. Ante lo anterior, **la CCB recomienda desarrollar los lineamientos para la construcción de estos proyectos en el municipio. Además, no mencionar los predios de manera específica donde se construirán estos proyectos, ya que esto puede generar aumento en el valor del suelo.**



Fuente: POT. Zipaquirá, 2019.

Espacio público

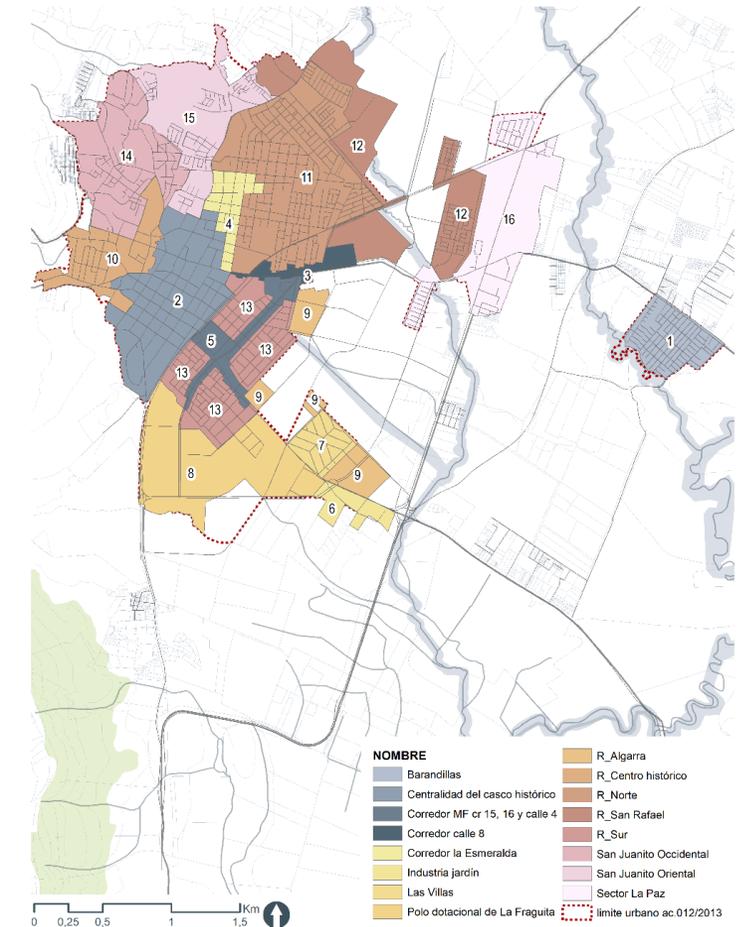
- El POT señala que el Gobierno Nacional definió el indicador de espacio público efectivo mínimo en 15m² por habitante, el municipio cuenta con un indicador actual de 3.70 m²/hab, lo que evidencia un déficit y para reducir dicho déficit propone entre otras estrategias: **la construcción de nuevo espacio público como el parque de la sal y la implementación progresiva de las cesiones obligatorias establecidas por la norma urbana y que están a cargo de las diferentes intervenciones de desarrollo, renovación y consolidación del tejido urbano y de expansión. Sin embargo, no indica como se realizaría esa cesión obligatoria en los tratamientos mencionados.**
- Llama la atención **la cesión obligatoria para espacio público a la consolidación**, ya que por definición estas zonas ya fue objeto de dichas cesiones y el POT no indica como se realizaría.



Fuente: POT. Zipaquirá, 2019.

Área morfológica homogénea

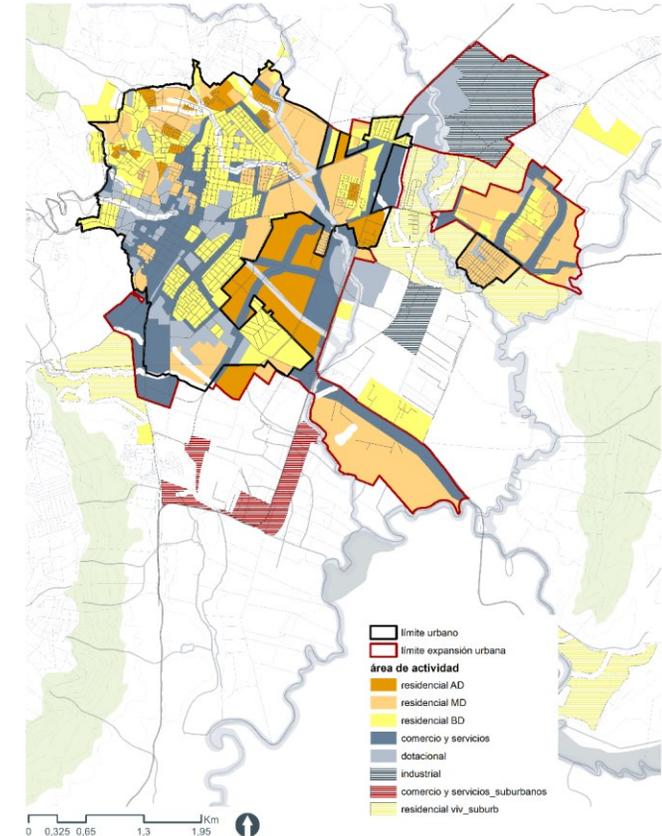
- Se constituyen el punto de partida para la definición de las normas urbanísticas de Zipaquirá tanto para el suelo consolidado como para la expansión.
- En el POT se identifican **16 áreas y dos categorías** las identificadas a partir de una dinámica urbana específica y a partir de la intensidad y particularidad del uso predominante.
- **Centro Histórico presenta dinámicas relacionadas con usos de comercio, servicios y dotacionales**, señalando que “el POT ha identificado hacia donde habilitar suelo apto para el proceso de descentralización de ciertas actividades y cuáles son los incentivos, tanto para el sector público como el privado, para que se activen dichas dinámicas”. Sin embargo, **no indica donde se habilitará ese suelo, ni cuales son las actividades a descentralizar, ni cuales son esos incentivos**, los cuales deben ser armonizados con el PEMP, ya que es una norma de superior jerarquía. Ante lo anterior, **la CCB recomienda profundizar en el cómo se quiere lograr lo planteado en cada área morfológica.**



Fuente: POT. Zipaquirá, 2019.

Áreas de actividad - Usos del suelo

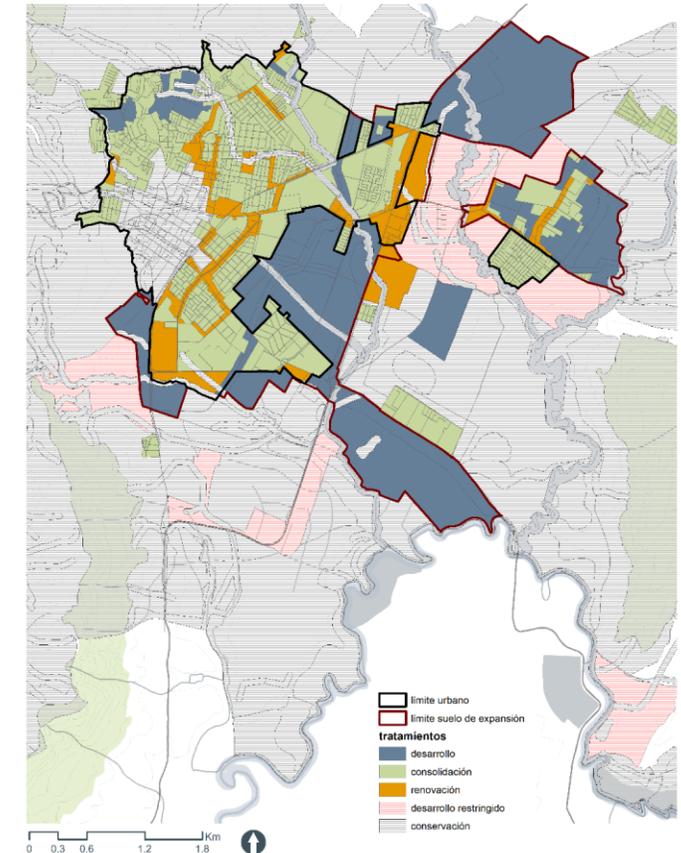
- El POT plantea las siguientes áreas de actividad: residencial, comercio y servicios, dotacional, industrial y servicios públicos. Ante este último, **la CCB recomienda revisarlo, ya que los servicios públicos son un sistema en el ordenamiento del territorio** y por lo tanto no se evidencia en el mapa de áreas de actividad.
- Usos: Residencial, comercial y de servicios, dotacional y de espacio público. Se clasifican como principal, complementarios y prohibidos. Ante lo anterior, es importante mencionar que **el espacio público no es un uso del suelo es un sistema en el ordenamiento del territorio**. Por lo anterior la entidad recomienda realizar su revisión. Así mismo, recomienda **incorporar el uso industrial ya que no se menciona en el articulado y es fundamental para productividad, competitividad y la generación de empleo**.
- El POT señala que “los talleres de mecánica automotriz (monta llantas y auto lavado) y las estaciones de servicio (Clase CIU 50) son permitidos exclusivamente en la Zona Multifuncional”, sin embargo, no es clara la ubicación de dicha zona. Ante lo anterior, **la CCB recomienda revisar y aclarar dicho lineamientos, para no generar confusiones**.
- **La CCB recomienda flexibilizar los usos del suelo, para incorporar usos relacionados con la vocación productiva** tales como: biocosmética, alimentos funcionales, entre otros.



Fuente: POT. Zipaquirá, 2019.

Tratamientos

- El POT plantea la aplicación de **3 tratamientos: consolidación, desarrollo y renovación urbana**. Ante lo anterior, la CCB recomienda revisarlos, ya que en la política de vivienda se menciona como estrategia “impulsar el desarrollo de proyectos de mejoramiento integral de vivienda y sectores urbanos” y la conservación a través del PEMP.
- El POT señala que el “tratamiento de renovación (R) prevé dos modalidades distintas que el urbanizador o constructor debe elegir en aras de obtener el permiso correspondiente: **1. Modalidad de Redesarrollo**, la cual implica la configuración ex – novo del lote o hasta de la estructura urbana y predial y la consecuente sustitución de todas las edificaciones (a exclusión de aquellas identificadas como patrimonio) y permite, además, la creación de áreas de cesión. **2. Modalidad de Reactivación**, que permite el mantenimiento de la estructura urbana actual, la renovación lote a lote o por grupo de estos y apunta a la expulsión de las actividades existentes que se consideraron en conflicto de uso. La implementación de una modalidad o de la otra es discreción de quien solicite la licencia urbanística o de construcción y tiene diferentes implicaciones por lo que concierne las cesiones y el desarrollo de VIS y VIP. Ante lo anterior, la CCB recomienda revisar los conceptos porque no corresponde a lo establecido en la Norma Nacional Decreto 075 de 2013 incorporado en el Decreto 1077 de 2015 “Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”.



Fuente: POT. Zipaquirá, 2019.

Norma urbana específica

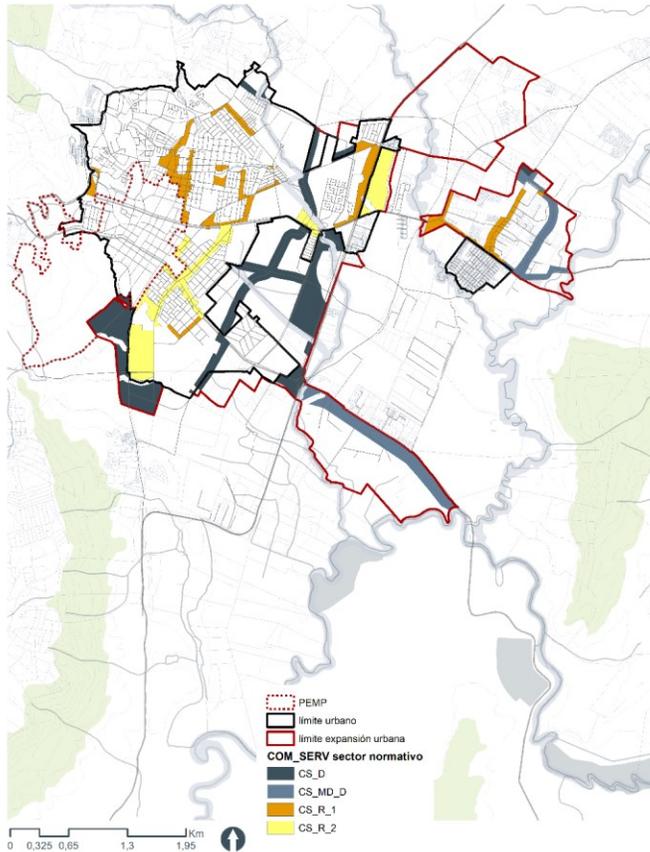
- El POT plantea 14 sectores normativos, en el cual se establece el área de actividad, la densidad del uso según aplique, el tratamiento y el tipo de aprovechamiento.

- No es claro que indican los código de norma. El lenguaje de lectura del proyecto de acuerdo es muy técnico, lo cual no facilita su comprensión.
- El plan señala que “los sectores normativos establecidos en el PEMP (resolución 3629 de 2015) serán incorporados integralmente por la presente revisión del POT de Zipaquirá”, lo cual indica su articulación con instrumentos de superior jerarquía. Sin embargo, para revisar la ficha normativa o la norma urbanística específica de este sector, el POT menciona que debe “dirigirse al documento técnico de soporte y la resolución del mismo PEMP”. Ante lo anterior, **la CCB recomienda un mecanismo para el flujo de información, de tal manera que se le facilite a los habitantes del municipio para su aplicación en el territorio.**

Tabla 12. Estructura de la norma urbana

Área de actividad	tratamiento	Código de norma / ficha
Residencial AD	Desarrollo	R_AD_D
	Consolidación	R_AD_C
Residencial MD	Desarrollo / Renovación	R_MD_D_1 y R_MD_R_1 R_MD_D_2
	Consolidación	R_MD_C_1 R_MD_C_2
	Desarrollo	R BD D
Residencial BD	Consolidación	R_BD_C_1 R_BD_C_2
	Desarrollo / Renovación	CS_D CS_MD_D y CS_R_2
Comercio y Servicios	Renovación	CS_R_1
	Desarrollo / Consolidación / Renovación	D_D_C_R
Dotacional	Desarrollo / Consolidación / Renovación	I_D_C_R
Industrial	Desarrollo / Consolidación / Renovación	I_D_C_R

Norma urbana específica



Fuente: POT. Zipaquirá, 2019.

Área de Comercio y Servicios de media densidad		
CS_MD_D CS_R_2		
TRATAMIENTO DE DESARROLLO / RENOVACIÓN		
Se admite un proceso de renovación "predio a predio" por construcción y por urbanización. Cada intervención genera el obligo de realizar las cesiones urbanísticas		
Unidad mínima de actuación (DESARROLLO) para urbanizar 5000 m ²		
Afectaciones: las que se establezcan de acuerdo a la estructura ecológica principal, zonas de riesgo, plan vial, equipamientos y espacio público estratégicos previstos por el POT Cesiones urbanísticas: 26% del área neta urbanizable Toda cesión debe tener acceso desde la vía pública		
Espacio público: 17% (parque, plaza, alameda)	Equipamiento: 8% (se deben garantizar de acuerdo a la población albergada en la unidad: CDI, Jardín, Colegio, Deportivo, entre otros)	
estructura urbana		
La estructura vial interna a la urbanización (cesión vial) debe garantizar la continuidad del tejido urbano con la malla vial principal establecida por el POT (vías arterias y colectoras)		
manzaneo		
Dist. max acceso vehicular principal	Longitud max	
150 m	300 m	
U808		
Principal	Complementario	Prohibido
Comercio y servicios C81, C82, min. 36% del área construida	Dotacional D1, D2	
(parqueaderos, lava autos y talleres automotores se permiten solo en las vías internas y de acuerdo a las características específicas de dicho uso para el suelo urbano y de expansión)	Residencial (debe desarrollarse en el mismo edificio comercial / de servicios en las plantas superiores en régimen de propiedad horizontal)	Todos los demás. En específico: Industrial y comercio de alto impacto; comercial de gran escala
COMERCIO Y SERVICIOS (+RESIDENCIAL - opcional)		
tipologías edificatorias permitidas		

Se permiten edificios a patio interno, adosados y aislados.	No se permite semi sótano. Se permite sótano de altura libre de 2.20 m. Altura libre hasta 4.50 m para el primer piso	Indioes	Se deben conservar empalmes en altura y fachada entre los paramentos de los edificios adosados.
		Fronte mínimo 12.00 m	
JO	IC	Hmax - pisos	
lote min. 600 m ²			
0.80 en primer y segundo piso con uso comercial / servicios	3.1	5 + atillo bajo cubierta, inclinación min. 30% (50% JO), altura útil a partir de 2.00 m	
0.55 en los demás			
aislamientos			
Frontal	Posterior o entre fachadas de edificios a patio interno		Lateral
5.00 m	Posterior 1/3 H y ≥ 4.00 contados desde el piso con I.O. 0.55 Distancia de fachadas en patio interno = 2/3 H edificio		No requerido en tipología adosada, 1/3 H en los otros casos y ≥ 4.00m
voladizos			
Frontal	Posterior		Lateral
0.50 m	N/A		0.50 solo para edificios esquineros adosados
Patios Internos para ventilación			
área mínima		Lado mínimo	
50 m ²		5.00 m	
Parqueaderos			
Comercio y servicio: 1 vehicular cada 120 m ² construidos y 1 para bicicleta		Residentes: 1 vehicular y 1 para bici por vivienda	

NOTA: Se permite utilizar el 50% del área del primer piso para parqueaderos; el área del parqueadero no se contabiliza en la superficie construida del inmueble.

Se permite solo internamente al predio y en el aislamiento frontal del edificio, de acuerdo con horarios y tiempos establecidos por el municipio.

DOTACIONAL			
tipologías edificatorias permitidas			
Se permiten edificios a patio interno, adosados y aislados.	No se permite semi sótano. Se permite sótano de altura libre de 2.20 m. Altura libre de los pisos según tipología del dotacional	Indioes	Se deben conservar empalmes en altura y fachada entre los paramentos de los edificios adosados.
		Fronte mínimo edificaciones 6.00 m	
JO	IC	Hmax - pisos	
Lote min. 600 m ²			
0.5	2.2	4	
aislamientos			
Frontal	Posterior o entre fachadas de edificios a patio interno		Lateral
5.00 m	Posterior 1/3 H Distancia de fachadas en patio interno = 2/3 H edificio		No requerido en tipología adosada, 1/3 H
parqueaderos			
1 cada 120 m ² construidos a realizarse internamente al lote sin ocupar las zonas verdes. Por lo anterior se aclara que el parqueadero puede desarrollarse en primer piso, ocupando máximo el 50% de la superficie construida y dejando que la fachada que se enfrenta a la vía (50% restante de la superficie construida) albergue los usos permitidos el resto podrá desarrollarse en el sótano. La porción del primer piso que se destina a parqueadero no entra en el cálculo del índice de construcción y de la altura máxima.			
Zona deoargue para abateoimiento			
Debe preverse el espacio adecuado internamente al lote			

Tus sueños son nuestra empresa

Norma urbana específica

Área Industrial

I_D_C_R

TRATAMIENTO DE DESARROLLO - RENOVACIÓN

unidad mínima de actuación para urbanizar: 10.000 m²

Afectaciones:

las que se establezcan de acuerdo a la estructura ecológica principal, zonas de riesgo, plan vial, equipamientos y espacio público estratégicos previstos por el POT

Cesiones urbanísticas:

16% del área neta urbanizable

Toda cesión debe tener acceso desde la vía pública

Espacio público: 10%
(parque, plaza, alameda)

Equipamiento 6%:
Se realiza exclusivamente mediante pago

estructura urbana

La estructura vial interna a la urbanización (cesión vial) debe garantizar la continuidad del tejido urbano con la mailla vial principal establecida por el POT (vías arterias y colectoras)

manzaneo

Dist. max acceso vehicular principal

Longitud max

300 m

600 m

USOS

Principal

Complementario

Prohibido

Industrial
(logística, transformación y producción, agroindustria)

Comercio y servicios C82, C83
(max 25% área neta urbanizable)
De alto impacto

Todos los demás

Dotacional D2, D3

INDUSTRIAL - COMERCIO Y SERVICIOS - DOTACIONAL

tipologías edificatorias permitidas

Para el DOTACIONAL solo se permiten centrales de abasto, frigoríficos, equipamientos de seguridad

Se permiten edificios a paño interno, adosados y aislados.

Se permite semisótano. Se permite sótano de altura libre de 2.20 m.

Índices

IO

IC

Hmax - pisos

0.75

1.5

2

aislamiento

Frontal

Posterior o entre fachadas de edificios a patio interno

Lateral

8.00 m

Posterior N/A
Distancia de fachadas en patio interno = 2/3 H edificio

No requerido en tipología adosada, 1/3 H en los otros casos y $\geq 4.00m$

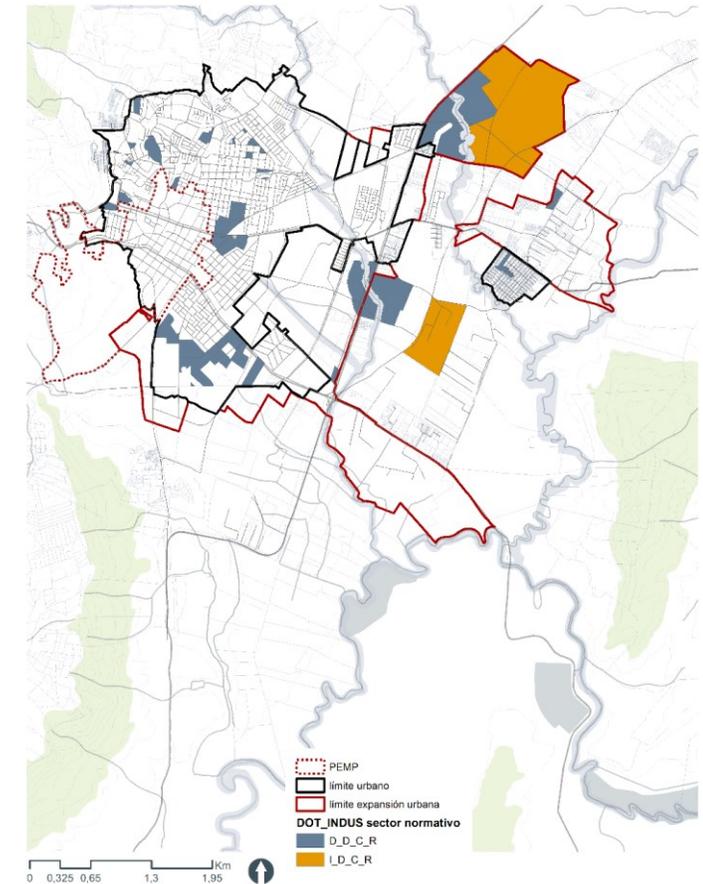
Parqueaderos

Industrial: internamente al lote se debe garantizar el espacio adecuado para los vehículos que operan para la actividad industrial y para los empleados

Comercio y servicios: internamente al lote 1 vehicular cada 120 m² construidos y 1 para bicicleta

Zona deoargue y patios de maniobra

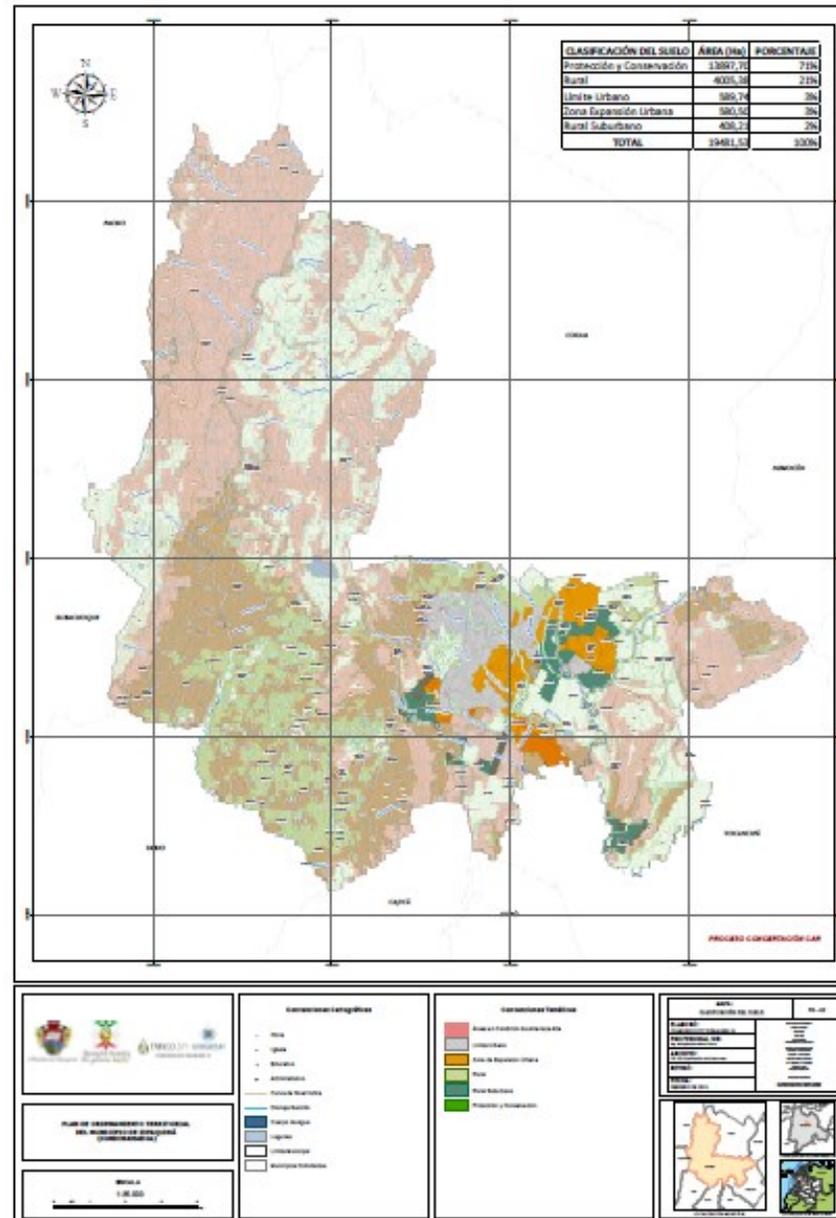
Se permite solo internamente al predio



Fuente: POT. Zipaquirá, 2019.

Tus sueños son nuestra empresa

Componente Rural



Fuente: POT. Zipaquirá, 2019.

Políticas

- El POT plantea una **política de competitividad y desarrollo económico y social rural** la cual consiste en “propiciar por el desarrollo económico que corresponda a las **actividades agropecuarias, agroindustriales y ecoturísticas** enmarcadas dentro del desarrollo sostenible en donde prevalecerá la capacidad de carga de cada Clase Agrológica, así como garantizar la sostenibilidad de los Servicios Ambientales del Suelo y el Agua con acciones de restauración ecológica y protección”. Además, “busca garantizar el desarrollo social a partir de los **mejoramientos de áreas para equipamientos básicos, y de mejorar la calidad de vida de los habitantes en términos de movilidad y salud ambiental**, lo anterior, con el fin de disminuir la segregación socio-espacial y crear sinergias en torno al desarrollo, tanto en lo social como en lo económico”.
- Para el desarrollo de la política, plantea como objetivo el “garantizar la **compatibilidad de los usos de los suelos rurales productivos y de protección**, con los demás usos de las actividades económica con potencial en el territorio, dentro del marco normativo ambiental” y como estrategia “**armonizar los usos actuales y potenciales del suelo rural de Zipaquirá con las Determinantes ambientales** de superior jerarquía a partir de la norma de usos definida en el POT”. Sin embargo, **no es claro cómo lo planteado en esta política se va a implementar en el municipio**. Ante lo anterior, **la CCB recomienda profundizar en las estrategias y plantear proyectos con contribuyan a este propósito**. Ejemplo: identificar las actividades agroindustriales que le apuntan a la vocación productiva en el marco de la estrategia de especialización inteligente y al propósito propuesto en la política mencionada anteriormente.

Políticas

- La **política de movilidad eficiente rural**, establece que “estructura vial rural se desarrollará de manera armónica con el Patrimonio Ambiental y Cultural de Zipaquirá”. Además, señala que “se integrará con el Sistema Vial Nacional y Departamental, propiciando las relaciones funcionales en términos de movilidad de pasajeros y de cargas”. Sin embargo, **la estrategia planteada no responden a dicha propuesta**, ejemplo de ello es que menciona que “se deberán tener en cuenta las áreas de reserva vial y la conexión a la infraestructura existente, así como la integración de los proyectos futuros de movilidad regional”.
- La **política de equipamientos**, plantea en su objetivo “garantizar la cobertura de los equipamientos de salud, seguridad y educación, en el suelo rural”. Sin embargo, **la estrategia plantea las normativas para el desarrollo de los equipamientos colectivos de salud, recreación y de seguridad**.
- Ante lo anterior, **la CCB recomienda revisar y ajustar las estrategias** para que sean acordes a los objetivos propuestos.

Políticas

- La **política de ocupación del suelo rural**, establece entre otros “**se incremente la competitiva para el desarrollo económico del municipio** permitiendo expandir las posibilidades de generación de empleo a partir de sus potenciales económicos” y para ello plantea entre otras estrategias el “**desarrollar la capacidad de las instituciones municipales para implementar procesos de negociación, concertación y ejecución de proyectos con instituciones y empresas de escala supramunicipal** para efectuar la posibilidad del mejoramiento continuo y la construcción de los diferentes sistemas estructurantes que permitan articular el territorio con las diferentes escalas territoriales”. Sin embargo, **dicha estrategia es de gestión y no de ocupación del territorio.**
- Ante lo anterior, **la entidad recomienda revisar las estrategias que contribuyan a un modelo de ocupación rural del territorio, y se logre los objetivos planteados en la política.**

Usos de suelo

SUELO RURAL (Suelo de protección)		
ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA Zona de recarga de acuíferos		
Elemento	Normatividad	
Recarga de acuífero	Plan de Ordenación y manejo de Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá	
USOS		
<i>Principal</i>	<i>Complementario/Condicionado</i>	<i>Prohibido</i>
Forestal protector con especies nativas	Actividades agrosilvoculturales y recreación contemplativa, y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%. Infraestructura vial, institucionales, equipamientos comunitarios, aprovechamiento forestal de especies exóticas	Todos los que no estén dentro de los mencionados en uso principal, complementario/condicionado.
PRINCIPAL		
Se deben conservar permanentemente las especies nativas que garanticen la recarga de acuíferos.	Proteger el recurso hídrico subterráneo. Se debe conservar la infiltración del recurso hídrico, para así generar una conectividad ambiental entre los cuerpos hídricos subterráneos y superficiales.	Se debe integrar a la estructura ecológica principal del municipio
COMPLEMENTARIO/CONDICIONADO		
Solicitar el permiso de aprovechamiento del bosque a la autoridad ambiental CAR, con su debida formulación y descripción del tipo de aprovechamiento a realizar.	Incentivar las actividades de avistamientos de especies, con el fin de visualizar la variedad de fauna presente en el humedal.	

SUELO RURAL (Suelo de protección)		
SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SINAP) Reserva natural de la Sociedad Civil		
Elemento	Normatividad	
El Recuerdo	Resolución 034 de 2013-UAE PNN	
Nukuma	Resolución 096 de 2013-UAE PNN	
USOS		
<i>Principal</i>	<i>Complementario/Condicionado</i>	<i>Prohibido</i>
Conservación	Preservación, regeneración y restauración Investigación básica y aplicada. Bienes y servicios ambientales. Ecoturismo y Recreación Pasiva. Mantenimiento de la infraestructura física existente. Aprovechamiento maderero doméstico y aprovechamientos sostenibles de recursos no maderables	Todos los que no estén dentro de los mencionados en uso principal, complementario/condicionado.
PRINCIPAL		
Conservar el Bosque Alto Andino y Bosque de Niebla, caracterizado por la flora nativa de la sabana de Bogotá.	Al igual que la flora, también se debe conservar la fauna allí presente (áreas de reserva natural de la sociedad civil).	Se debe conservar la biodiversidad, para así generar una conectividad ambiental en el municipio. Se debe integrar a la estructura ecológica principal del municipio
COMPLEMENTARIO		
Se permiten servicios ambientales como: -Reservorios de variabilidad genética -Hábitat para fauna silvestre	-Control de erosión de suelos y avalanchas -Fijación CO2 -Conservación de biodiversidad -Conservación de especies de fauna y flora	Se debe restaurar y regenerar el área que se encuentra en deterioro, con el fin de mantener las coberturas naturales de los ecosistemas de Bosque Alto Andino y de Niebla. Se puede realizar ecoturismo y recreación de pasiva como: -Senderismo -Caminatas
Índices		
<i>IO</i>	<i>IC</i>	<i>Hmax - pisos</i>
0.02	1.2	2
*Si la construcción posee una sola planta (1 piso), esta no puede superar los 1.500 m ² . *Si la construcción posee dos plantas (2 pisos), estas deben dar la suma total de 1.500 m ² .		
Aislamientos		
<i>Frontal - m</i>	<i>Posterior - m</i>	<i>Lateral - m</i>
15	15	15
Parqueaderos		
Se destina un (1) parqueadero por cada alojamiento que se encuentre en el área de ecoturismo.		
Descargue para abastecimiento		
Se debe tener una zona de carga y descarga de 3.00m x 9.00m, para temas de abastecimiento para el alojamiento del ecoturismo.		

- El POT plantea usos en suelo de protección como por ejemplo agrosilvoculturales y recreación contemplativa, sin embargo, **no establece los lineamientos para su desarrollo.**
- El POT plantea usos en suelo de protección como por ejemplo ecoturismo, establece los lineamientos para la actividad de alojamiento, **pero no los lineamientos para el desarrollo del senderismo y recreación pasiva.**
- **No es claro como el PEMP aplica en el suelo rural.**

Usos de suelo

- El POT plantea usos en el suelo rural y de protección como por ejemplo vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales rurales, servicios ecoturísticos, entre otros, sin embargo, **no establece los lineamientos para el desarrollo de dichas actividades. Ante lo anterior, la CCB recomienda revisar, ajustar y complementar el tema, con el fin de generar reglas claras frente a las intervenciones en dichos suelos del municipio.**
- Es importante **revisar los usos del suelo rurales de equipamientos y espacio público, ya que este último es un sistema del ordenamiento y no un uso del suelo.**

SUELO RURAL Y SUELO DE PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCION (CLASE AGROLOGICA 2 Y 3)		
ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE LOS RECURSOS NATURALES (Incluye Suelos Rurales no suburbanos (sin categorías de protección) y los suelos con clase agrologica 2 y 3)		
USOS		
Principal	Complementario/Condicionado	Prohibido
Agropecuario tradicional y mecanizado Protector productor al menos un 20% del predio.	Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas, cuniculas y silvicultura. Servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos. Cultivo de flores y de invernadero, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicio, agroindustria, parcelación rural por UAF	Todos los que no estén dentro de los mencionados en uso principal, complementario/condicionado. Parcelación por debajo de la UAF (2 hectareas)

Area residencial de los centros poblados rurales		
R_CP_C_1		
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN		
Completamiento de las zonas no construidas		
Afectaciones: las que se establezcan de acuerdo a la estructura ecológica principal, zonas de riesgo, plan vial, equipamientos y espacio público estratégicos previstos por el POT		
Cesiones urbanísticas: 25% del área neta urbanizable Toda cesión debe tener acceso desde la vía pública		
Espacio público: 17%	Equipamiento: 8%	
estructura urbana		
La estructura vial interna del centro poblado (cesión vial) debe garantizar la continuidad del tejido construido con la malla vial principal establecida por el POT o la malla vial municipal / departamental / nacional (vías arterias y colectoras)		
manzaneo		
Dist. max acceso vehicular principal	Longitud max	
120 m	300 m	
USOS		
Principal	Complementario	Prohibido
Residencial	Comercial de pequeña escala	Todos los demás
	Dotacional	
RESIDENCIAL		
tipologías edificatorias permitidas		
Se permiten edificios a patio interno, adosados y aislados.	No se permite semisótano. Se permite sótano de altura libre de 2.20 m.	Se deben conservar empates en altura y fachada entre los paramentos de los edificios adosados.
Indioes		
JO	IC	Hmax - pisos
Unifamiliar - lote min. 70 m2		
0.60	1.3	2
Bifamiliar - lote min. 120 m2		
0.60	1.3	2
NOTA: no se admiten conjunto cerrados, agrupaciones de vivienda o edificio multifamiliares		
aislamientos		
Unifamiliar, Bifamiliar		
Frontal	Posterior o entre fachadas de edificios a patio interno	Lateral
Se debe conservar el empate con los edificios existentes. En ausencia de estos 2.00 m	2.00 m	No requerido
voladizos		
Unifamiliar, Bifamiliar		
Frontal	Posterior	Lateral
0.60 m	N/A	0.60 m solo para edificios esquineros adosados
Pacios internos para ventilación		

Unifamiliar, Bifamiliar		
área mínima	Lado mínimo	
7.50 m2	2.50 m	
Parqueaderos		
Unifamiliar, Bifamiliar		
Residentes: 1 vehicular y 1 para bici por vivienda		
NOTA: los antejardines no pueden utilizarse como parqueadero; el estacionamiento debe preverse internamente al edificio		
DOTACIONAL		
tipologías edificatorias permitidas		
Se permiten edificios a patio interno, adosados y aislados.	No se permite semisótano. Se permite sótano de altura libre de 2.20 m. Altura libre de los pisos según tipología del dotacional	Se deben conservar empates en altura y fachada entre los paramentos de los edificios adosados.
Indioes		
JO	IC	Hmax - pisos
Lote min. 200 m2		
0.7	1.8	3
aislamientos		
Frontal	Posterior o entre fachadas de edificios a patio interno	Lateral
2.00 m	Posterior 2.00 m Distancia de fachadas en patio interno = 2/3 H edificio	No requerido en tipología adosada, 1/3 H en los otros casos y a 2.00
parqueaderos		
1 cada 200m2		
Zona deoargue para abastecimiento		
Debe preverse el espacio adecuado internamente al lote		

COMERCIAL		
tipologías edificatorias permitidas		
Se permiten edificios a patio interno, adosados y aislados.	No se permite semisótano. Se permite sótano de altura libre de 2.20 m.	Se deben conservar empates en altura y fachada entre los paramentos de los edificios adosados.
Indioes		
JO	IC	Hmax - pisos
Lote min. 70 m2		
0.7	1.6	2
aislamientos		
Frontal	Posterior o entre fachadas de edificios a patio interno	Lateral
2.00 m	Posterior 2.00 m Distancia de fachadas en patio interno = 2/3 H edificio	No requerido
parqueaderos		
1 cada 120 m2 construidos		
Zona deoargue para abastecimiento		
Debe preverse el espacio adecuado internamente al lote		

Programa de ejecución

El programa de ejecución contempla 7 programas y un total de 36 proyectos, resaltando los siguientes:

- **Ocupación sostenible, eficiente y estrategia del territorio:** este programa **plantea desarrollar 7 planes parciales en suelo de expansión en 4 años** (Estación Intermodal, Zona Barandillas Oriental y Occidental, Pasoancho, Algarra, Bicentenario). Ante lo anterior, **la CCB recomienda revisar la pertinencia de plantear el crecimiento del municipio a través de este instrumento para el corto plazo y en ese sentido propone revisar otras alternativas de desarrollo en la ciudad construida como por ejemplo la renovación urbana.** Por otro lado, el plan maestro de la Catedral de Sal no debe ser un proyecto en el programa de ejecución, sino un instrumento de planeación a incorporar y articular al POT.
- **Movilidad integral y eficiente:** este programa plantea proyectos como la terminal multimodal, anillo peatonal y paisajísticos, ampliación de red de ciclorrutas, tranvía Municipal, red exclusiva de transporte público Trolebús, desarrollo vial urbano, desarrollo vial rural y la articulación del sistema de movilidad regional. Frente a este último **no el claro el alcance y el cómo se van a desarrollar.**

Programa de ejecución

- **Espacio público y equipamientos accesibles de calidad:** Parque lineal la Artesa, parque del Agua, centro de bienestar animal (Coso Municipal y Centro de Zoonosis), cárcel municipal y estación de bomberos. Ante lo anterior, **la CCB recomienda revisar los instrumentos a implementar la ejecución de los parques mencionados como es el caso del plan parcial.**
- **Competitividad y desarrollo económico y social:** Plan Parcial zona Industrial Norte y el Polo Universitario, cable aéreo, agro y eco turismo y frigorífico.
- Frente a los anteriores los proyectos, el POT desarrolla unas fichas con una descripción general de los mismos, sin embargo, **la CCB recomienda señalar el alcance y el cómo se van a desarrollar dichos proyectos**, los cuales son importantes para mejorar la competitividad y la calidad de vida de los habitantes. Además, **revisar los instrumentos a implementar para su ejecución ya que se plantea los planes parciales para diferentes programas.**
- En cuanto a los proyectos de gestión de riesgos y ambientales, **la CCB recomienda revisarlos ya que los estudios de detalle para las áreas en condición de amenaza y riesgo, son un insumo para la toma de decisiones y el Plan de recuperación para la restauración de la Estructura Ecológica Principal del Municipio, es un instrumento de planeación, no son proyectos para un programa de ejecución del POT.**

Instrumentos

- Los instrumentos de planeación y gestión, el POT señala los proyectos a desarrollar y con qué tipo de instrumentos ejemplo de ello la construcción del “Polo Universitario para la investigación, innovación tecnológica y el fortalecimiento empresarial”, la Construcción de la “Zona Industrial del Norte”, la construcción de la estación intermodal y de la zona de comercio y servicios especializada en servicios hoteleros para turismo y eventos adyacente al Parque de la Sal, los cuales se desarrollarán a través de planes parciales. Sin embargo, **no establece su contenido y procedimiento, el cual está establecido en la Ley 388 de 1998 y el Decreto 1077 de 2015, ni las condiciones para su aplicación en el territorio como áreas de manejo diferenciado, entre otros.**
- Instrumentos de planeación: programa de ejecución y los lineamientos para el desarrollo de Equipamientos Colectivos, Espacio Público y Movilidad en Suelo Urbano y Área de Expansión, no son un instrumento de planeación. Ante lo anterior, **la CCB recomienda revisar este tema en el marco de lo establecido en el Ley 388 de 1997.**
- El POT señala que “los Planes Parciales a elaborar y adoptar en el municipio de Zipaquirá son: Plan parcial del “Polo Universitario”, de la “Zona Industrial del Norte”, de la “Estación intermodal”, expansión de Barandillas y de expansión “Pasoancho”. Sin embargo, **la CCB recomienda flexibilizar este instrumento para que pueda ser aplicado no solo a los proyectos mencionados, sino también a otros proyectos promovidos por el sector público y privado tanto en suelo de expansión como de renovación urbana.**

Instrumentos

- Frente a los instrumentos de gestión y financiación, **la CCB recomienda describir todos los instrumentos y revisar este tema en el marco de lo establecido en el Ley 388 de 1997, para evitar interpretaciones.** Ejemplo de ello: los planes parciales no solo se aplican a zonas de expansión, sino también a zonas de renovación urbana en modalidad de redesarrollo y el reajuste de terrenos y la integración inmobiliaria aplican cuando se requieren una nueva configuración predial, precisión que es necesaria.
- **El POT articula los proyectos con los instrumentos de planeación** como se evidenció anteriormente, **pero no con los instrumentos de gestión y financiación**, necesarios para su desarrollo. También, **es importante que dichos instrumentos se articulen con el modelo de ciudad propuesto en esta revisión.**
- En los **servicios públicos** tanto del suelo urbano como rural se mencionan la **actualización de los planes maestros**, sin embargo, **el POT no menciona dichos planes como un instrumento de planeación, ni tampoco señala o fija los tiempos de su actualización.** Por lo anterior, **la CCB recomienda incorporarlo en el abanico de instrumentos de la ciudad y fijar los tiempos para su actualización**, ya que dicho sistema es un soporte fundamental para el desarrollo tanto del suelo urbano como del suelo rural.

Conclusiones

- **El POT plantea una política de competitividad y desarrollo económico** tanto en el suelo urbano como en el suelo rural.
- **Es un POT descriptivo**, no son claros los lineamientos para realizar intervenciones en los equipamientos, espacio público y servicios públicos, entre otros.
- Aunque el POT cuenta con una **estructura normativa**, las áreas de actividad y usos del suelo incorporan sistemas como el de servicios públicos y espacio público y **no se menciona el uso industrial** como un uso del suelo, el cual es necesario para el desarrollo empresarial. En los **tratamientos no se menciona el mejoramiento integral de barrios o sectores urbanos**, ni tampoco el tratamiento de conservación teniendo en cuenta que el centro del municipio cuenta con un Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP
- **Las normas urbanísticas específicas** plantean usos mixtos en los 14 sectores normativos (5% comercio, 25% comercio, entre otros con usos residenciales), sin embargo, **no se contemplan las acciones mitigación de impactos, para evitar problemas de convivencia entre usos.**
- **El POT plantea instrumentos de planeación, gestión y financiación**, sin embargo, es importante incorporar el abanico que estableció la Ley 388 de 1997 y es necesario que su descripción corresponda a lo planteado en dicha ley para evitar interpretaciones.

Inquietudes del sector empresarial

Los empresarios en la presentación de la propuesta del POT del mes de junio plantearon las siguientes inquietudes:

- Se plantean espacio público, pero no se evidencia un parque principal como pulmón de la ciudad,
- No hay continuidad de vías para conectar el norte y el sur donde se generará desarrollo en la ciudad, se hace énfasis en el desarrollo del corredor férreo pero este se puede demorar.
- Hay muchas imprecisiones cartográficas en algunos no sale la leyenda y en otros hay colores que no están especificado, se recomienda revisarlos ya que hacen parte integral del POT.
- Es importante incorporar la propuesta del cinturón verde que se encuentra en el POT vigente.
- Es necesario revisar el alcance de los servicios públicos para las zonas de expansión planteadas.

Inquietudes del sector empresarial

- La propuesta del POT plantea un modelo de ciudad en la zona de expansión, es importante buscar otras alternativas como la renovación urbana.
- La zona industrial en portachuelo bajo disminuyó en esta propuesta de POT y genera preocupación en los empresarios.
- Generar normas claras para evitar interpretaciones y seguridad jurídica para las inversiones.
- Inquietudes frente a exclusión de la zona del plan parcial de la fraguita.
- Cambio de uso de vivienda campestre a uso agropecuario en los predios sobre la vía Cogua, costado occidental.
- No hay una propuesta al respecto frente a la recolección de las basuras.
- Generar espacios de participación para socializar la propuesta del POT.
- Tener en cuenta las quebradas en el marco del ordenamiento del municipio.

Inquietudes del sector empresarial Reunión del 29 de noviembre / 19

Inquietudes del sector empresarial Reunión del 29 de noviembre / 19

- Bares y discotecas: ¿Qué plantea el POT? ¿En dónde se van a ubicar? Debe haber definiciones claras sobre las zonas de alto impacto, con reglas bien definidas
- Preocupa que el actual POT está desestimulando la renovación urbana y estimulando la construcción de viviendas en las afueras del municipio.
- Se está buscando la aprobando de licencias de construcción en zonas de alto riesgo; se espera que la CAR no autorice esas licencias
- Por una política incomprensible se están tomando decisiones para revertir aprobaciones de limitaciones ya dadas y concertadas
- Consultores sin conocimiento del municipio están proponiendo cosas en teoría, inviables, como modificaciones viales y líneas férreas en sitios de expansión donde ya hay licencias o donde hay predios
- Se logró que la oficina de planeación expidiera un listado de licencias ya aprobadas para entregárselo a los consultores, de manera que los tengan en cuenta
- Preocupa la falta de propuesta clara frente al tema de gestión de residuos sólidos
- Codificación de normas es un jeroglífico
- Se debe hacer una socialización del POT, estableciendo mecanismos innovadores y masivos (paneles en lugares de fácil acceso son planos, imágenes y formatos pedagógicos)

Inquietudes del sector empresarial Reunión del 29 de noviembre / 19

- Se debe llegar a generar una norma única y seguridad jurídica
- Tener en cuenta que se está tramitando la creación de una curaduría
- El municipio no tiene con qué hacer espacio público de calidad. Debe haber una manera de asegurar que haya zonas destinadas exclusivamente al espacio público
- Importante fortalecer lo que hoy tenemos
- Actividades económicas: ¿Cómo se van a fortalecer las actuales? ¿Cómo promover las Actividades emergentes en las que el municipio tiene potencial? ¿Cuáles van a ser las propuestas orientadas a la generación de empleo?
- El municipio requiere tres predios que resultan fundamentales para: Matadero, terminal de transporte, central de abastos
- Cuáles son los criterios de la consultoría para elaborar propuestas como las de zonas de expansión
- Tren de cercanías: oportunidad, pero con el riesgo de que en el futuro Zipaquirá se convierta en destino de medio día. Debe diversificarse y descentralizarse la oferta turística

Inquietudes del sector empresarial Reunión del 29 de noviembre / 19

- Las propuestas sobre la actividad turística son poco concretas
- Central de abastos; se plantea como elemento para mejorar competitividad del sector rural; pero las limitaciones ambientales han definido amplias zonas de reserva. ¿Cómo armonizar? Se presenta incompatibilidad respecto al uso del suelo versus las propuestas de desarrollo agropecuario (se puede generar problema crítico de seguridad alimentaria). ¿En dónde quedaría ubicada? Existen restricciones de suministro de agua e infraestructura vial que deben ser consideradas para efectos de su localización
- El tema del agua es crítico en Zipaquirá
- Falta mucha claridad en materia de planes maestros de servicios públicos
- El plan de desarrollo turístico ya quedó definido y concertado; el problema es que no es vinculante, por lo que debe ser anclado al POT
- Tener en cuenta zonas que se están dejando como zonas de expansión (hoy son de vivienda campestre) y están por fuera del ámbito de la cota de servicios. Otras se están dejando como zonas de actividad agropecuaria.