

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TOCANCIPA
COMPONENTE GENERAL – VOLUMEN II**

De acuerdo con la ley 388 de 1997 Art. 11, los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

1. El componente general del plan, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.
3. El componente urbano, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

El componente general del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tocancipá, se ha estructurado con políticas de actuación agrupadas en las siguientes seis (6) áreas, las cuales se encuentran consignadas en dos (2) Volúmenes así:

VOLUMEN 1

- I. Alcances
- II. Estructura Territorial
- III. Clasificación del Territorio
- IV. Ordenamiento del Sistema de Asentamientos

VOLUMEN 2

- V. Actuaciones Territoriales y Urbanísticas
- VI. Ordenamiento del Espacio Público Municipal
- VII. Programa de Ejecución

V. POLITICA MARCO - ACTUACIONES TERRITORIALES Y URBANISTICAS -NUE-

De acuerdo con el Art. 36 de ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas **la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles** Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la ley 388 de 1997.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la ley 388 de 1997. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de la ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la ley 388 de 1997 y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente las entidades municipales podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5º del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

De acuerdo con el Art. 15 de ley 388 de 1997, **las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo** y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que establece el plan de ordenamiento territorial.

Las normas urbanísticas estructurales corresponden con el mayor nivel de jerarquía normativa. Las Normas urbanísticas estructurales se orientan a la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano.

Las Normas urbanísticas estructurales prevalecen sobre las demás normas, así las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados

El inciso 1.3 del Art. 15 de la ley 388 de 1997 establece, entre otras, como norma urbanística estructural las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

De acuerdo con el Art. 13 de ley 388 de 1997, el componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

El inciso 7 del Art. 13 de la ley 388 de 1997 establece que el componente urbano del plan de ordenamiento territorial deberá contener, entre otras, la determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

De acuerdo con el Art. 38 de ley 388 de 1997, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

La planeación urbana es un proceso colectivo que condiciona el desarrollo del municipio y la vida de sus habitantes, por lo que es pertinente establecer disposiciones claras y precisas que tengan por objeto conducir de forma ordenada el crecimiento y desarrollo del municipio.

La elaboración del plan de ordenamiento a implicado pasar de fases de evaluación o diagnóstico hacia fases de propuestas, que finalmente necesitan herramientas para su desarrollo.

Las actuaciones urbanísticas son un instrumento, que permite actuar de manera formal al Plan de Ordenamiento Territorial en la consecución de los objetivos y proyectos propuestos para el crecimiento ordenado del municipio, la forma más clara de entender dicha relación es expresada, por el especialista en estudios urbanísticos Hans Rother:¹ “ *La ciudad (el territorio) es un hecho colectivo que condiciona la vida de todos sus habitantes. La consecuencia jurídica es que no se puede confiar a los intereses particulares las decisiones sobre los hechos colectivos, la ordenación urbanística surge entonces como una función pública, es el estado quien debe determinarla, no puede estar librada a la conveniencia del propietario de realizar cualquier obra en su terreno*”..... “*la sujeción del desarrollo urbano a planes, implica que una parte del sector público pueda imponer normas o reglas de comportamiento: 1) al sector privado o comercial. 2) a las acciones de los habitantes que forman el sector autoconstrutor, que generalmente ha sido clandestino o sustentado en ocupaciones de hecho de terrenos. 3) a otra parte del mismo sector público.*

De todo lo anterior surge la necesidad de establecer actuaciones claras y acordes a las necesidades y proyecciones identificadas por el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio.

Como se señaló el acuerdo con el Art. 36 de ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas **la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles**. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la ley 388 de 1997.

A. POLITICA ESPECIFICA DE ACTUACION DE PARCELACION

La parcelación es la actuación territorial que establece las pautas de fraccionamiento y ocupación de los desarrollos en el territorio rural.

Esta acción involucra la distribución racional del territorio rural, atendiendo a los diversos usos del suelo así como a las actividades propias del desarrollo económico y social en los diferentes sectores del municipio.

¹ Derecho Urbanístico Colombiano, ROTHER HANS, Universidad Nacional de Colombia, pág. 26

1. Pautas de Parcelación

El ordenamiento del territorio rural es de vital importancia para el desarrollo sostenible del municipio, puesto que implica generar una dinámica que equilibre el crecimiento de los sectores urbanos con los rurales, así como el desarrollo de actividades socio – económicas acordes a las características del suelo. El desconocimiento de esta dinámica ha generado grandes conflictos en el municipio durante los últimos años, de tal forma que se han desarrollado esquemas urbanos y usos inapropiados, en suelos no aptos para tales fines, desencadenando una serie de crecimientos desordenados y altos impactos al medio ambiente.

La aplicación de normas preconcebidas y el desconocimiento del entorno físico y cultural aceleran procesos de crecimiento opuestos al ordenamiento racional, por lo cual es importante establecer pautas de evaluación, que permitan elaborar un perfil del sector, y así generar actuaciones o normas acordes a las necesidades específicas de cada sector.

El Plan de Ordenamiento Territorial ha determinado las pautas para definir la actuación de parcelación por medio del análisis de los siguientes factores:

- a. Características Físicas
- b. Características Socio - Económicas

- a. Características Físicas

Las características físicas, se relacionan estrechamente con la población y el modo como esta asentada en el territorio, así como su calidad de vida, de esta forma se establece el perfil del sector mediante la densidad de población, el tamaño de los predios, la cobertura de los servicios y la distribución de la infraestructura. Dichas características permiten establecer un patrón de ocupación del territorio, de forma que se puedan fijar acciones concretas para mantener o generar nuevos procesos, de acuerdo a las necesidades y posibilidades del sector.

- b. Características Socio - Económicas

Las características socio – económicas, relacionan la población y el territorio, con los usos y actividades que se generan en cada sector, lo que permite apreciar los procesos económicos y sociales que modifican la forma de asentarse en el territorio o viceversa, esto complementa el perfil del sector mediante el tipo de actividades, los usos del suelo y los impactos que dichos usos generan sobre el territorio.

2. Tipos de Parcelación

El Plan de Ordenamiento Territorial ha definido dos tipos de parcelaciones:

- a. Parcelaciones Agropecuarias
- b. Parcelaciones para Vivienda Campestre

Esta diferenciación se realiza para equilibrar las cargas y los beneficios que implican las distintas ocupaciones del suelo en el área rural del municipio, teniendo en cuenta que los dos tipos generan condiciones e impactos muy diferentes sobre el uso del suelo, así como sobre la estructura municipal.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

a. Parcelaciones Agropecuarias

La parcelación agropecuaria, consiste en fraccionar un globo de terreno para usos agropecuarios.

En la parcelación con fines agropecuarios el predio no es afectado por las cesiones del suelo debido a su carácter productivo, su desarrollo esta condicionado a mantener el carácter rural del área, su uso principal y el globo o predio mínimo como unidad indivisible.

Para este tipo de parcelaciones se manejaran las normas ambientales establecidas por la autoridad ambiental y las normas de ocupación establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, para cada uno de los sectores rurales del municipio.

b. Parcelaciones de Vivienda Campestre

La parcelación para vivienda Campestre, consiste en fraccionar un terreno rural para ser desarrollado con fines habitacionales, ya sea para viviendas campestres o fincas de recreo, que son usos con características intermedias entre la parcelación agropecuaria y la urbanización, y en tal sentido se aplican cesiones y se establecen limitantes de ocupación y desarrollo.

Para este tipo de parcelaciones se manejaran las normas ambientales establecidas por la autoridad ambiental y las normas de ocupación establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, para cada uno de los sectores rurales del municipio.

3. Sistemas de Parcelación

El desarrollo de la actuación territorial de parcelación se puede presentar de dos formas:

- a. Loteo Individual
- b. Agrupación

a. Loteo Individual

El loteo individual se presenta cuando un área rural es dividida en áreas menores denominadas predios, donde solo se definen áreas individuales de uso privado, cuyo desarrollo esta condicionado a mantener el carácter rural del área, su uso principal y el globo o predio mínimo como unidad indivisible.

En el loteo individual se considera el desarrollo de una sola vivienda por globo de terreno o predio, cuyo porcentaje de ocupación esta fijado de forma especifica para cada sector del municipio.

b. Agrupación

El sistema de agrupación, consiste en el desarrollo de una o más unidades mínimas bajo la forma de conjunto o condominio, donde se definen áreas de propiedad privada individual, áreas comunales de propiedad privada y cuando por razones de ubicación sea necesario, áreas de uso público.

En la agrupación también se debe mantener el carácter rural del predio, el globo o predio mínimo como unidad indivisible y un porcentaje de ocupación en espacio construido para vivienda, igual al de loteo individual fijado para cada sector, cuya aprobación estará sujeta a la potencialidad y demanda de recursos naturales así como al impacto que puedan tener en la prestación de servicios y generación de infraestructuras requeridas por el proyecto a desarrollar.

4. Normas Generales de Parcelación

La parcelación debe realizarse teniendo en cuenta las bases establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial para dicha actuación, cuyos parámetros están fijados en las fichas guía para cada sector del municipio.

A continuación se listan las normas generales de parcelación, que deben ser complementadas por la aplicación de las normas específicas de cada sector.

a. Diseño de los lotes

- El área mínima de parcelación establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial en las Fichas guía para cada uno de los sectores, se declara indivisible.
- El porcentaje de ocupación, así como el límite de pisos fijado por el Plan de Ordenamiento Territorial para cada uno de los sectores no puede ser excedido. Se entiende por porcentaje de ocupación el área de construcción cubierta.
- Se exige un plan de reforestación, cuya área de desarrollo estará principalmente en los aislamientos, de tal forma que se debe reforestar con especies nativas en franjas no menores a 3mts desde el borde del predio, esto con el fin de integrar los vallados y las cercas vivas con la malla ambiental municipal.
- Todo predio debe tener acceso a una vía pública o una vía comunal, para el caso del sistema de agrupación.
- Tener conexión fácil y económica a las redes de servicios de cada uno de los sectores, garantizando la disponibilidad particular de ellos, demostrando capacidad de diseño, construcción y operación de un sistema de suministro.

b. Reglamentación Interna

En el caso de realizar la parcelación bajo la figura de agrupación o condominio, se debe presentar un reglamento interno donde se especifiquen las normas urbanísticas, los derechos y las obligaciones de los propietarios o arrendatarios.

c. Construcción por Etapas

Los propietarios pueden proponer la construcción de las obras de la infraestructura de la parcelación por etapas, siempre que las redes de acueducto y alcantarillado para cada etapa se construyan de manera que se asegure la continuidad del sistema de infraestructura.

d. Ejecución simultánea de las obras de infraestructura de la parcelación y actuación de edificación

Los propietarios pueden proponer la construcción de las obras de infraestructura de la parcelación simultáneamente con la actuación de edificación, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad y las redes de servicios rurales.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

- e. Escrituras de traspaso de las zonas de uso público.

Definida la parcelación, el propietario traspasará las zonas destinadas al uso público del Municipio. El traspaso se hará a título gratuito, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

- f. Pagos sustitutos al Fondo Rotatorio de Equipamiento Urbano.

Los propietarios de las parcelaciones consignarán en el Programa de Equipamiento Urbano, del Fondo de Desarrollo Municipal, sumas equivalentes al valor de las cesiones para zonas verdes a que están obligados, en forma de pagos sustitutos, cuando se estime que la cesión en especie no es factible o conveniente para la comunidad.

La forma para calcular el valor de estas sumas y las modalidades para cancelarlas serán las establecidas en el presente Plan.

5. Normas Específicas de Parcelación Agropecuaria

El Plan de Ordenamiento Territorial, fija las actuaciones de parcelación agropecuaria para cada uno de los sectores rurales del municipio, en base a las pautas establecidas en el primer numeral de este capítulo. Al efecto se establecen pautas de parcelación agropecuaria para las áreas rurales de:

- 5.1. Area rural de la Fuente
- 5.2. Area rural del Porvenir
- 5.3. Area rural de Centro Verganzo
- 5.4. Area rural Tibitó
- 5.5. Area rural de La Esmeralda y Canavita

5.1. Area rural de La Fuente

- a. Características Físicas

El sector de la Fuente está constituido por un territorio rural amplio que se desarrolla a partir de la cabecera del sector. El sector es alimentado por el eje vial del sistema radial que lo comunica con Zipaquirá y con el área urbana de Tocancipá. El centro poblado, por su tamaño en área y población además de su localización lo sitúan como primer elemento en la jerarquía de centros poblados.

Su localización distante del área urbana le ha permitido desarrollarse de manera relativamente independiente y su acceso directo a la vía importante del sector lo determina como punto estratégico para la prestación de servicios y equipamientos del área nor-oriental.

El área rural se compone de predios de gran tamaño, con bajos índices de ocupación, en el área del centro poblado a lo largo de la vía que conduce a Zipaquirá, se agrupan, aumentando considerablemente la densidad, pero sin generar una estructura coherente, ya que los predios se dispersan por calles perpendiculares sin tener una continuidad vial apropiada, dificultando la articulación entre zonas que componen el área.

El desarrollo del centro poblado, ha generado un marcado proceso de subdivisión de predios y transformación de usos del suelo, sin ningún tipo de control o planeación.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

b. Características Socio - Económicas

En el área rural de La Fuente, se desarrollan actividades agropecuarias, donde resaltan los grandes cultivos de flores, complementadas por actividades comerciales de bajo impacto como tiendas y graneros que se desarrollan en el centro poblado, donde todavía se conservan características rurales y en algunos casos huertas caseras o pequeños cultivos.

c. Alcances de la Actuación

En el sector rural de La Fuente conformado por las áreas de tratamiento de bosque protector y recarga de acuíferos, amortiguación, agricultura intensiva, explotaciones bajo invernadero y centro poblado cabecera de sector, el Plan de Ordenamiento territorial, plantea la necesidad de limitar el área del centro poblado de la fuente y evitar la subdivisión y urbanización de los predios cercanos a dicha área. Es importante mantener las densidades actuales; los predios en su mayoría están entre 10 y 20 hectáreas el tamaño de los predios busca mantener los usos agropecuarios y las características rurales del área.

El Plan de Ordenamiento territorial fija en 3 hectáreas (30.000 m²) el tamaño mínimo de predio para la actuación de parcelación en este sector, con un índice máximo de ocupación en edificaciones del 5%.

5.2. Area rural del Porvenir

a. Características Físicas

El área rural del Porvenir, es un territorio de topografía plana, con un sector elevado en el cerro santuario. Los predios están entre 5 y 30 hectáreas.

Este sector es de baja densidad habitacional debido a la extensión de los predios. Solo se encuentra un centro poblado asentamiento menor, en el que se aglomeran unas pocas viviendas alrededor de la escuela Gabriela Mistral, dependiendo básicamente del centro poblado de la Fuente.

El sector es alimentado por una vía que sale de la principal que comunica a Zipaquirá y la Fuente con el casco urbano de Tocancipá en el punto denominado Tres Esquinas y se extiende hasta el municipio de Gachancipá.

b. Características Socio – Económicas

El suelo del sector es de aptitud agropecuaria con producción especial de los cultivos de flores, que desplazan gran cantidad de mano de obra desde otros sectores y municipios hacia las grandes fincas productoras, actualmente se construye la estación de transferencia de Ecopetrol, que posiblemente desplace sus empleados desde otros sectores o municipios.

c. Alcances de la Actuación

En el sector rural del Porvenir conformado por las áreas de tratamiento de bosque protector y recarga de acuíferos, amortiguación, agricultura intensiva y explotaciones bajo invernadero, es importante mantener las densidades actuales el tamaño de los predios esta entre las 5 y las 30 hectáreas se deben mantener los usos agropecuarios y las características rurales del área.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

El municipio debe tener un control especial sobre el impacto socio –económico de la estación de transferencia de Ecopetrol, para no generar centro poblados en su cercanía que alteren el sistema local de asentamientos, afectando el desarrollo rural del sector.

El Plan de Ordenamiento territorial fija en 3 hectáreas (30.000 m²) el tamaño mínimo de predio para la actuación de parcelación en este sector, con un índice máximo de ocupación en edificaciones del 5%.

5.3. Area Rural de Centro Verganzo

a. Características Físicas

Este sector esta compuesto por el área de la vereda Verganzo a todo lo largo del costado oriental del río Bogotá, su localización es estratégica por la cercanía con el perímetro urbano donde se localizan la mayoría de equipamientos municipales y regionales.

El territorio es de topografía plana y esta compuesto por predios de gran tamaño, que continúan las tipologías rurales de los sectores aledaños como la Fuente, el Porvenir y Tibitó y predios de menor tamaño alrededor del casco urbano en proceso de transformación a área sub- urbana.

b. Características Socio – Económicas

Por su cercanía con el área urbana, se genera una relación estrecha de la población con las actividades urbanas, generando bajas densidades en los sectores rurales de la zona, que son de actividades agropecuarias de baja intensidad.

c. Alcances de la Actuación

En el sector rural de Verganzo conformado por las áreas de tratamiento agricultura intensiva y explotaciones bajo invernadero y áreas de mejoramiento integral, núcleo rural, actividad institucional, consolidación tipo B, Infraestructura, áreas de actividades recreativas metropolitanas, el Plan de Ordenamiento Territorial define muy claramente los limites de cada tratamiento, así como sus densidades, para no extender el suelo urbano en áreas con potencial agropecuario, que de acuerdo a su densidad y división predial controlan el crecimiento del área urbana, por lo que fija en 3 hectáreas (30.000 m²) el tamaño mínimo de predio para la actuación de parcelación en este sector, con un índice máximo de ocupación en edificaciones del 5%.

5.4. Area Rural de Tibitó

a. Características Físicas

Este sector es especial por ser un área con características ambientales consolidadas que conviven con infraestructuras de carácter metropolitano como el sistema hídrico de Tibitó y el parque Jaime Duque.

Los predios del sector son muy grandes y en general sobrepasan las 20 hectáreas por lo que la densidad es muy baja, con un solo centro de servicios en el área de la escuela la Diana, donde se atiende la escasa población del sector.

El sector es alimentado por la vía que cruza el municipio y comunica a Sopo con Zipaquirá, siendo un eje transversal de gran importancia económica para los municipio de la región.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

b. Características Socio – Económicas

El sector responde a una economía de escala metropolitana, donde se asientan grandes proyectos de infraestructura como Tibitó, el parque Jaime Duque y algunas industrias, como Malterías Unidas que generan desplazamientos de mano de obra hacia el lugar.

Se presentan áreas de agricultura muy extensas que en general no atraen gran cantidad de empleos o necesidades de asentamientos.

c. Alcances de la Actuación

En el sector rural de Tibitó conformado por las áreas de tratamiento de bosque protector y recarga de acuíferos, amortiguación, agricultura intensiva, explotaciones bajo invernadero y producción forestal, es importante mantener la baja densidad del sector ya que lo beneficia para el sostenimiento de sus características ambientales, estando dentro de la política planteada por el Plan de Ordenamiento de control de asentamientos, por lo que se establece para la parcelación en este sector una actuación de 3 hectáreas (30.000 m²) para el tamaño mínimo de predio con un índice máximo de ocupación en edificaciones del 5%.

La totalidad de los parámetros para la actuación de parcelación agropecuaria se encuentra debidamente descrita en las Fichas Guía Nos. 1, 2, 3, 4 y 5, según polígonos de áreas de tratamiento.

5.5. Area Rural de La Esmeralda y Canavita

a. Características Físicas

Este sector está ubicado mayoritariamente en los cerros orientales del municipio, posee altas pendientes donde se localizan áreas de protección ambiental de vital importancia para el municipio. Allí se genera la mayor parte del recurso hídrico del municipio (zonas de recarga de acuíferos, nacimiento, captación etc..) y se localiza el mayor número de quebradas.

Las anteriores características son conflictivas con los asentamientos humanos, puesto que son los sectores rurales de mayor densidad, albergando el 30% de la población total del municipio, que ha subdividido los predios en forma intensa, hasta llegar a asentamientos con características suburbanas con varios asentamientos considerables, entre ellos sobresalen los de Cetina, Buenos Aires, Manzanos, La Esmeralda y San Victorino, los dos últimos presentan problemas por estar entre canteras o lugares erosionados, que los hacen vulnerables a deslizamientos.

La excesiva población y el uso indebido del suelo han generado un rápido deterioro de las condiciones originales del sector, donde se ha cambiado el bosque nativo montano, por cultivos que agotan el suelo o la extracción de arena pues allí se localizan las áreas mineras del municipio, procesos estos, que han modificado fuertemente el paisaje, generando erosión y eliminando cauces de agua que se alimentaban de la vegetación nativa.

También se encuentran varios centros de servicios, en las escuelas Alto Manantial, Miguel Antonio Caro, Buenos Aires y San Victorino, que atienden en buena forma al sector.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

b. Características Socio – Económicas

La economía del sector depende básicamente de la minería, desarrollada en gran escala, pero sin tecnología que permita una reconfiguración morfológica del sector, los cultivos del sector corresponden a huertas caseras, con sembrados de papa que no influyen notablemente en la economía municipal.

Las familias del sector corresponden a estratos bajos, que por la subdivisión de los predios, así como los bajos precios de la tierra generaron poblaciones asentadas de forma subnormal con viviendas de baja calidad sin servicios completos y dificultades de infraestructuras y comunicaciones, en zonas con riesgo geológico de deslizamientos.

c. Alcances de la Actuación

En este sector rural conformado por las áreas de tratamiento de bosque protector y recarga de acuíferos, amortiguación, agricultura intensiva, explotaciones mineras riesgos y prevención de desastres y restauración y recuperación morfológica, los cerros de la Esmeralda y Canavita son estratégicos para la conservación de los recursos naturales del municipio, en especial el Hídrico.

Esto plantea la necesidad de controlar los asentamientos y no permitir su crecimiento de forma desbordada, de aquí se desprende la necesidad de no permitir subdivisiones exageradas en los predios, que en el fondo responden a intereses económicos basados en la urbanización de sectores rurales con tierras de bajo precio.

No permitir la subdivisión y urbanización de los cerros, es importante en la búsqueda de usos acordes a la topografía y características geológicas y ambientales del sector.

El Plan de Ordenamiento territorial fija en 3 hectáreas (30.000 m²) el tamaño mínimo de predio para la actuación de parcelación en este sector, con un índice máximo de ocupación en edificaciones del 5%.

La totalidad de los parámetros para la actuación de parcelación agrícola se encuentra debidamente descrita en las Fichas Guía Nos. 6 y 7, según polígonos de áreas de tratamiento.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TOCANCIPA**

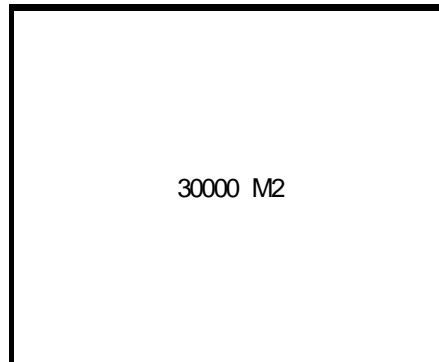
ACTUACION DE PARCELACION AGROPECUARIA

FICHA GUIA No. 1

LOCALIZACION:	AREA RURAL
SECTORES:	LA FUENTE / PORVENIR / TIBITO
TRATAMIENTO:	BOSQUE PROTECTOR Y RECARGA DE ACUIFEROS
POLIGONOS:	P - HB - Q

TIPO DE LOTEOS: INDIVIDUAL

LOTE MINIMO 3 HECTAREAS



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TOCANCIPA**

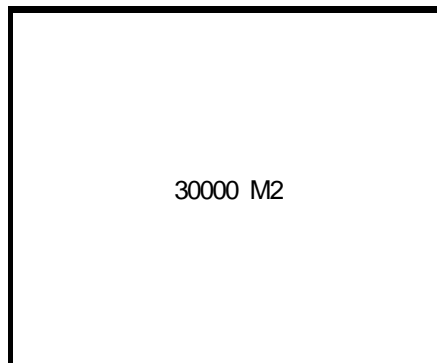
ACTUACION DE PARCELACION AGROPECUARIA

FICHA GUIA No. 2

LOCALIZACION:	AREA RURAL
SECTORES:	LA FUENTE / PORVENIR / TIBITO
TRATAMIENTO:	AMORTIGUACION
POLIGONOS:	P - HB - M

TIPO DE LOTE: INDIVIDUAL

LOTE MINIMO 3 HECTAREAS



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TOCANCIPA**

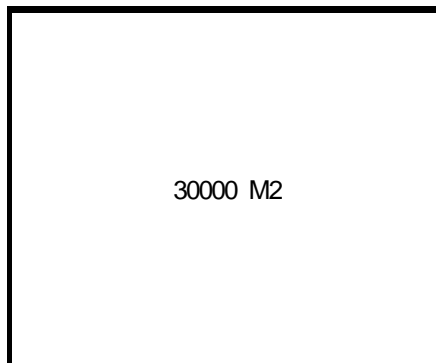
ACTUACION DE PARCELACION AGROPECUARIA

FICHA GUIA No. 3

LOCALIZACION:	AREA RURAL
SECTORES:	LA FUENTE / PORVENIR / VERGANZO / TIBITO
TRATAMIENTO:	AGRICULTURA INTENSIVA
POLIGONOS:	R-AG-S

TIPO DE LOTEOS: INDIVIDUAL

LOTE MINIMO 3 HECTAREAS



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TOCANCIPA**

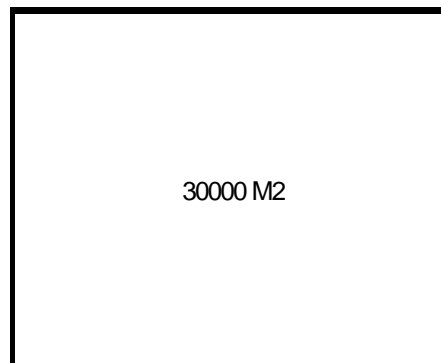
ACTUACION DE PARCELACION AGROPECUARIA

FICHA GUIA No. 4

LOCALIZACION:	AREA RURAL
SECTORES:	LA FUENTE / PORVENIR / VERGANZO / TIBITO / CANAVITA
TRATAMIENTO:	EXPLOTACIONES BAJO INVERNADERO
POLIGONOS:	R-AG-V

TIPO DE LOTE: INDIVIDUAL

LOTE MINIMO 3 HECTAREAS



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TOCANCIPA**

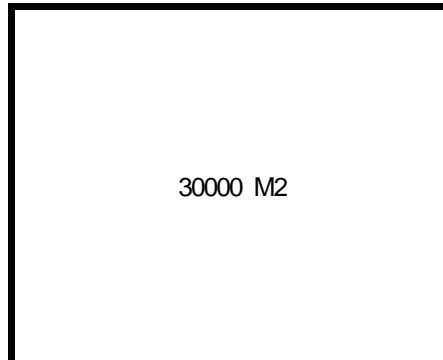
ACTUACION DE PARCELACION AGROPECUARIA

FICHA GUIA No. 5

LOCALIZACION:	AREA RURAL
SECTOR:	TIBITO
TRATAMIENTO:	PRODUCCION FORESTAL
POLIGONO:	R - AG - O

TIPO DE LOTEO: INDIVIDUAL

LOTE MINIMO 3 HECTAREAS



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TOCANCIPA**

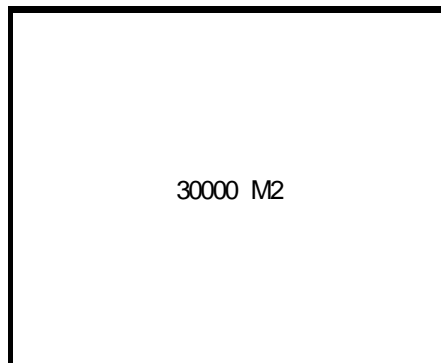
ACTUACION DE PARCELACION AGROPECUARIA

FICHA GUIA No. 6

LOCALIZACION:	AREA RURAL
SECTORES:	LA ESMERALDA / CANAVITA
TRATAMIENTO:	BOSQUE PROTECTOR Y RECARGA DE ACUIFEROS
POLIGONO:	P - HB - Q

TIPO DE LOTEOS: INDIVIDUAL

LOTE MINIMO 3 HECTAREAS



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TOCANCIPA**

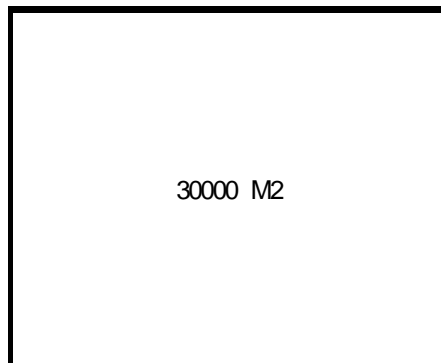
ACTUACION DE PARCELACION AGROPECUARIA

FICHA GUIA No. 7

LOCALIZACION:	AREA RURAL
SECTORES:	LA ESMERALDA / CANAVITA
TRATAMIENTO:	AMORTIGUACION
POLIGONO:	P - HB - M

TIPO DE LOTE: INDIVIDUAL

LOTE MINIMO 3 HECTAREAS



6. Normas Especificas de Parcelación para Vivienda Campestre

El Plan de Ordenamiento Territorial, fija las actuaciones de parcelación para vivienda campestre para cada uno de los sectores rurales del municipio, con base a las pautas establecidas en el primer numeral de este capitulo. Al efecto se establecen pautas de parcelación para vivienda campestre para las áreas rurales de:

- La Fuente
- Canavita- Sector Buenos Aires
- Porvenir, Verganzo y Tibitó
- Sector Norte cerro Tibitó

6.1. Area de vivienda Campestre – Sector La Fuente

a. Características Físicas

Este sector se desarrolla en el costado norte del centro poblado de la Fuente, con predios sobre el cerro Santuario, en límites con Zipaquirá y que esta definido como un tratamiento por el Plan de Ordenamiento Territorial.

b. Características Socio – Económicas

El sector se ha desarrollado con predios de características de viviendas campesinas y fincas de recreo, que dependen de los servicios del centro poblado de La Fuente, actualmente tienen usos agropecuarios, pero presentan posibilidades de ser subdivididos y urbanizados por su cercanía con el casco urbano.

c. Alcances de la Actuación

Los sectores conformados por las áreas de tratamiento de parcelación y vivienda campestre S-PC, el Plan de Ordenamiento Territorial tiene dos objetivos básicos sobre este sector, el primero es la conservación del cerro Santuario, el segundo es limitar la expansión del centro poblado de la Fuente. Por lo anterior se estableció un tratamiento de parcelaciones para vivienda campestre, con el fin de evitar la subdivisión de los predios, manteniendo las bajas densidades y buscando la conservación y reforestación del cerro Santuario por medio de la normativa establecida por la CAR y el Plan de Ordenamiento territorial, en cuanto a ocupación y manejo del suelo, de forma que sea un desarrollo paisajístico, económico y ambiental.

Es importante ofrecer el área como atractiva para el desarrollo de condominios o parcelaciones de vivienda campestre, que mantengan las bajas densidades y reforesten el territorio, por lo cual el Plan de Ordenamiento territorial fija en 3 hectáreas (30.000 m²) el tamaño mínimo de predio para la actuación de parcelación en este sector, con un índice máximo de ocupación en edificaciones del 5%.

6.2. Area de Vivienda Campestre de Canavita – Sector Buenos Aires

a. Características Físicas

El sector de Buenos Aires se localiza en límites con Sopó al sur, y la zona industrial al Occidente, sobre la zona montañosa, que abarca desde la falda del cerro, hasta límites con las zonas de bosque protector.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

b. Características Socio – Económicas

El sector esta compuesto en su mayoría por predios de gran tamaño que se han adecuado como fincas de recreo, cuyo núcleo de servicios se genera alrededor de la escuela del sector, donde se aglomeran algunas viviendas de menor estrato. El asentamiento de dichas fincas y del núcleo de servicios, se ha hecho de forma que no se alteró el ecosistema o las características geomorfológicas y por el contrario es uno de los pocos territorios de los cerros de la Esmeralda y Canavita, que aun conservan características de bosque nativo o reforestado.

c. Alcances de la Actuación

El objetivo es mantener la tendencia de fincas de recreo con baja ocupación y bajas densidades, donde no se densifique o expanda el núcleo rural, complementado por normativas y programas de reforestación, conservación y protección del ecosistema.

Es importante ofrecer el área como atractiva para el desarrollo de condominios o parcelaciones de vivienda campestre, que mantengan las bajas densidades y reforesten el territorio, por lo cual el Plan de Ordenamiento territorial fija en 3 hectáreas (30.000 m²) el tamaño mínimo de predio para la actuación de parcelación en este sector, con un índice máximo de ocupación en edificaciones del 5%.

6.3. Areas de Vivienda Campestre. Sectores con tratamiento de Cultivos Bajo Invernadero, Agricultura bajo Invernadero y Producción Forestal– El Porvenir, La Fuente, Verganzo y – Tibitó.

a. Características Físicas

El tratamiento donde se desarrollan las actividades de floricultura y cultivos bajo invernadero y agricultura intensiva en las veredas de El Porvenir, La Fuente y Verganzo, es similar con topografía plana, compuesto por predios de gran tamaño dedicados a dichos cultivos, que continúan las tipologías rurales de los sectores aledaños, siendo de diferentes características el área de producción forestal la cual está situada en los cerros de Tibitó.

b. Características Socio – Económicas

La economía del sector es de carácter agropecuaria presentando bajas densidades en los sectores rurales de la zona, sin embargo los cultivos bajo invernadero causan grandes desplazamientos de personal a trabajar en ellos desde los centros poblados cercanos.

c. Alcances de la Actuación

El potencial cambio del uso actual de estas zonas por razones técnicas, económicas o físicas es previsto en el Plan generando alternativas a los sectores económicos asentados en estos sectores para aprovechar la vocación paisajística de estos sectores y vincularlos a la malla ambiental municipal, desarrollando en ellos el uso de vivienda campestre de tal forma que se puedan regular sus densidades y las características campestres de los asentamientos de estos sectores.

Para estos sectores se establece 3 hectáreas (30.000 m²) como el tamaño mínimo de predio con un índice máximo de ocupación en edificaciones del 5%.

6.4. Area de Vivienda Campestre Sector Norte cerro Tibitó

d. Características Físicas

El sector Norte del cerro Tibitó se localiza sobre la vía que del parque Jaime Duque conduce al municipio de zipaquirá, limita con el área minera R-MI, el área de bosque protector P – HB –Q y el área de amortiguación P – HB M, en límites con Sopó al sur, y la zona industrial al Occidente, sobre la zona montañosa, que abarca desde la falda del cerro, hasta límites con las zonas de bosque protector.

e. Características Socio – Económicas

El sector esta compuesto en su mayoría por predios de gran tamaño en los que se encuentra producciones forestales de eucalipto.

f. Alcances de la Actuación

Es importante ofrecer el área como atractiva para el desarrollo de condominios o parcelaciones de vivienda campestre, que mantengan las bajas densidades y reforesten el territorio, por lo cual el Plan de Ordenamiento territorial fija en 3 hectáreas (30.000 m²) el tamaño mínimo de predio para la actuación de parcelación en este sector, con un índice máximo de ocupación en edificaciones del 5%.

La totalidad de los parámetros para la actuación de parcelación para vivienda campestre se encuentra debidamente descrita en la Ficha Guía, según polígonos de áreas de tratamiento.

7. Redes de Servicios para Parcelación

El desarrollo del territorio rural, necesita de redes de servicio que se adapten al territorio de forma que se reduzcan los costos y los impactos generados por dichos sistemas, proyectos que desarrollarán los interesados en efectuar la actuación urbanística de parcelación.

El Plan de Ordenamiento Territorial, lista a continuación las exigencias mínimas para el desarrollo de redes de servicio en el territorio rural del municipio.

a. Acueducto, Alcantarillado y Residuos Sólidos

- El Plan de Ordenamiento Territorial, autoriza el manejo de los sistemas de agua y alcantarillado mediante sistemas alternos desarrollados y controlados por las Empresas Públicas de Tocancipá o las empresas autorizadas para tales fines.
- La empresa de servicios públicos o las autorizadas para tales fines, deben realizar censos de servicios, donde se puedan proyectar los consumos o cantidades residuales, de tal forma que sea posible establecer planes de expansión de redes.
- El Plan de Ordenamiento Territorial, propone el establecimiento de sistemas alternos al suministro de Tibitóc, debido al alto costo en redes para llevar el agua hasta los lugares mas alejados, por lo tanto se recomienda el uso de pozos o fuentes superficiales que surtan acueductos locales.
- La red de fuentes alternas debe ser manejada por la empresa de Acueducto de Tocancipá o la empresa autorizada para prestar el Servicio.
- El agua que se obtenga de las fuentes alternas debe cumplir con normas técnicas de potabilización nacionalmente aceptadas para ser entregada al usuario

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1998 – 2006
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

- El diseño de los sistemas alternos debe estar asociado a la potencialidad y demanda del recurso hídrico, por lo cual el municipio debe velar por la conservación y mantenimiento de dichas fuentes.
- El Plan de Ordenamiento Territorial, estima conveniente el desarrollo de sistemas alternos para la conducción y tratamiento de las aguas residuales en los sectores rurales del municipio, por cuanto el sistema actual de lagunas de oxidación y redes de alcantarillado esta en el tope de su capacidad.
- Se recomienda el uso de redes por sectores, pozos sépticos, pequeñas lagunas de oxidación o tanques de tratamiento, para hacer más eficiente la operación y reducir los costos en redes, siempre y cuando dichos sistemas tengan la aprobación de la autoridad ambiental pertinente. En concordancia con el Plan maestro de acueducto y alcantarillado que propone el Plan de Ordenamiento como estrategia de desarrollo.
- La empresa de Servicios Públicos, o las empresas autorizadas para tales fines, deben hacer mediciones y reportes de vertimientos, para obtener un control ambiental integral de dichos sistemas.
- La empresa de Servicios Públicos, o las empresas autorizadas para tales fines deberán implementar los mecanismos para el adecuado manejo de los residuos sólidos dentro de las propuestas presentadas a nivel local y regional que permitan un manejo sano del medio ambiente

b. Energía

- El servicio de energía eléctrica debe ser prestado por la compañía de electricidad autorizada por el municipio, de forma que se pueda llevar un control y realizar censos para establecer las necesidades o planes de expansión.
- Dichas redes deben cumplir con las normas técnicas de distribución aceptadas en el país como ir sobre postes de concreto, con aislamientos sobre edificaciones o lugares de circulación debidamente señalizados.
- El Plan contempla otros tipos de energía no convencionales como energía solar, gas siempre y cuando cumplan con las normas técnicas nacionales.

c. Vías

- La Secretaria de Obras Públicas de Tocancipá, será la encargada de revisar el desarrollo del Plan Vial propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Este tipo de vía debe tener en cuenta, aislamientos ambientales, y franjas blandas laterales, para facilitar el desarrollo de redes de servicio paralelas a la vía.
- En las zonas denominadas como de desarrollo vial, se deben tener en cuenta aislamiento mayores y zonas de parqueos, para permitir el desarrollo adecuado de los servicios de carretera, así como la ubicación de equipamientos comunales de fácil acceso.
- Toda parcelación debe tener diseño de vías internas de circulación de vehículos y peatonales acorde con normas técnicas de ingeniería y estar en concordancia con el plan vial propuesto en el Plan de Ordenamiento.
- Las vías deben contemplar el diseño de los andenes en materiales resistentes.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TOCANCIPA**

ACTUACION DE PARCELACION PARA VIVIENDA CAMPESTRE

FICHA GUIA No. 8

LOCALIZACION: AREA RURAL
SECTOR: LA FUENTE / VERGANZO / TIBITO / CANAVITA / PORVENIR
TRATAMIENTO: PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE
POLIGONO: R - PC - LA FUENTE - VERGANZO - TIBITO - PORVENIR Y P-PC CANAVITA

DENSIDAD MAXIMA: 4 UNIDADES POR 3 HECTAREAS

TIPO DE LOTEO: INDIVIDUAL

CESIONES: TIPO A (ESPACIO PUBLICO) = 5 %
TIPO B (EQUIP. COMUNITARIO Y ZONAS VERDES) = 5 %
TIPO C (VIAS) = 10 %

AREA DE DESARROLLO: 80% DEL AREA TOTAL

TIPO DE LOTEO: CONDOMINIO

CESIONES: TIPO A (ESPACIO PUBLICO) = 5 %
TIPO B (EQUIP. COMUNITARIO Y ZONAS VERDES) = 5 %
TIPO C (VIAS) = 5 %

AREA DE DESARROLLO: 85% DEL AREA TOTAL

UNIDAD MINIMA 30000 M2

CONDOMINIO INDIVIDUAL

		5%	5%	
CESIONES 15%		5%	5%	
		5%	10%	CESIONES 20%
AREA DE DESARROLLO 85%				AREA DE DESARROLLO 80%

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TOCANCIPA

ACTUACION DE PARCELACION AGROPECUARIA

FICHA GUIA No. 9

LOCALIZACION:	AREA RURAL
SECTORES:	CANAVITA - TIBITO
TRATAMIENTO:	ACTIVIDAD INDUSTRIAL
POLIGONO:	S - IN

TIPO DE LOTEO: INDIVIDUAL

PARA TODA LA ZONA INDUSTRIAL DE TIBITO Y EN CANAVITA PARA LOS PREDIOS INDUSTRIALES UBICADOS AL ORIENTE DE LA DOBLE CALZADA A SOGAMOSO SUBDIVISION PREDIAL MINIMA 8 HECTAREAS

PARA LA ZONA INDUSTRIAL DE LA VEREDA CANAVITA UBICADA AL OCCIDENTE DE LA DOBLE CALZADA A SOGAMOSO SUBDIVISION PREDIAL MINIMA 2 HECTAREAS

