

**LA TEBAIDA, EMPORIO DE
DESARROLLO DE CARA AL SIGLO XXI**

**L
A
T
E
B
A
I
D
A**



PLAN BÁSICO

**DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

TOMO IV

DOCUMENTO TÉCNICO

FORMULACIÓN

COMPONENTE URBANO

DOCUMENTO TÉCNICO

TOMO IV
FORMULACIÓN
COMPONENTE
URBANO

MUNICIPIO DE LA TEBaida
DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
2000- 2009

LA TEBaida EMPORIO DE DESARROLLO DE CARA AL
SIGLO XXI

LA TEBaida QUINDÍO

MUNICIPIO DE LA TEBAIDA
EQUIPO DE TRABAJO TÉCNICO DE LA ADMINISTRACIÓN
1998 - 2000

JOSÉ ANCIZAR QUINTERO QUINTERO

FERNANDO RESTREPO

HUMBERTO OSPINA MARIN

JORGE ELIECER HOYOS S.

LUZ CEIDY RUÍZ G.

ELSY SALAZAR FRANCO

JOSE FRANCINED HERNANDEZ C.

JAIRO ALBERTO RODRIGUEZ C.

DIEGO HERNÁN CARDONA

LIBARDO BOTERO ISAZA

MARIA CONSUELO SIERRA

FERNANDO BAENA

ALCALDE MUNICIPAL

DIRECTOR DE PLANEACIÓN

ASESOR JURIDICO

DIRECTOR FINANCIERO

DIRECTORA U.M.A.T.A.

DIRECTORA DE GOBIERNO

PERSONERO

JEFE CONTROL INTERNO

IMPUESTOS

COMISARIO DE FAMILIA

INSPECTORA

VOLUNTARIO COMUNIDAD

MUNICIPIO DE LA TEBAIDA
EQUIPO DE TRABAJO BÁSICO

ARQ. JOSÉ GREGORIO VALLEJO TORO

COORDINADOR GENERAL

ARQ. HECTOR ZULUAGA MONSALVE

ASESOR

ARQ. RAÚL SÁNCHEZ QUINTERO

DIBUJANTE

LINA JULIET GIL BARRERO

DIGITALIZADORA

DISEÑO DE PORTADA

GRUPO DE TRABAJO P.B.O.T.

COLABORACIÓN ESPECIAL

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

CORPORACIÓN ANTIOQUIA PRESENTE

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL QUINDÍO

TABLA DE CONTENIDO

	Página
COMPONENTE URBANO	
1. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL	15
1.1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	15
A. ÁREAS DE ALTA FRAGILIDAD ECOLÓGICA	15
1. Humedales	15
B. ÁREAS DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS	16
1. Afloramientos de agua	16
2. Nacimientos de quebradas	16
3. Recursos hídricos	16
4. Zonas de retiro de quebradas	17
5. Aprovechamiento de agua potable	17
1.2. ZONAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO	17
A. ÁREAS EN DETERIORO AMBIENTAL	17
1. Aljibes	17
2. Diferentes sitios dentro de la zona urbana	18
B. ÁREAS SENSIBLES A INCENTIVOS FORESTALES	18
C. ANIMALES EN EL ESPACIO PÚBLICO	18
1.3. ZONAS DE AMENAZA NATURAL	18
1.4. ZONAS DE FUTURO DESARROLLO Y FUTURA EXPANSIÓN	19
1.5. PREVENCIÓN DE DESASTRES	19
1.6. MATERIAL VEGETAL AUTORIZADO	20

TABLA DE CONTENIDO

	Página
2. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	21
2.1. CLASIFICACIÓN VIAL	21
A. Vía V1. Panamericana	21
B. Vías V2. Cras 5 y 10 y Propuesta calle 18	22
C. Vía V3. Propuesta calle 19	22
D. Vías V4.	22
E. Vía V5 Vías internas vehiculares para conjuntos y planes de vivienda	22
F. Vías Panorámicas.	22
G. Línea Férrea	23
H. Vía doble calzada La Tebaida - Aeropuerto	23
I. Ciclovías	23
J. Vías peatonales	23
K. Vías zona industrial	23
PLANO 33	24
Gráfico 14 al 18	25-29
3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	30
3.1. EQUIPAMIENTOS A RECONSTRUIR Y/O QUE SEGUIRÁN OCUPANDO EL MISMO LUGAR	30

TABLA DE CONTENIDO

	Página
A. Centro de Acopio de Minoristas	30
B. Bomberos.	30
C. Hospital.	30
D. Palacio Municipal.	30
E. Comando de Policía.	31
F. Hogar del Anciano.	31
3.2. EQUIPAMIENTOS NUEVOS O LOS QUE SERÁN OBJETO DE REUBICACIÓN.	31
A. Terminal de Transporte.	31
B. Centro de Saneamiento Municipal.	31
C. Subestación de Energía.	32
D. Cárcel.	32
E. Terminal de Carretillas.	32
F. Parque Cementerio.	32
G Albergue Infantil.	33
H. Ciudadelas Educativas.	33
I. Unidad Recreativa Urbana.	33
J. Centro Cultural, Artesanal, Comercial y de Transporte.	33
K. Parque y Museo Arqueológico.	34
L. Centro de Capacitación.	34
M. Casa de la cultura.	34

TABLA DE CONTENIDO

	Página
N. Centro de Capacitación Técnica	34
PLANO 34	35
4.. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS	36
4.1. ACUEDUCTO	36
A. CAPTACIÓN	36
B. RED DE DISTRIBUCIÓN	36
4.2. ALCANTARILLADO	36
A. RED DE RECOLECCIÓN	36
B. TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	36
4.3. ASPECTOS A TENER EN CUENTA	37
5. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	38
5.1. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES	38
5.2. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS	38
A. MARCO DE LOS PARQUES LUIS ARANGO Y BOLÍVAR	38
B.LUGARES Y VÍAS AUTORIZADAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LOS VENDEDORES ESTACIONARIOS	39
C. SEPARADORES VIALES	40
D. ESCALINATAS	40
E. RAMPAS	40
F. ANDENES	40
G. ANTEJARDINES	40
H. ACCESO A GARAJES	40
I. BAHÍAS	40
J. REJAS	41

TABLA DE CONTENIDO

	Página
K. PROHIBICIÓN PARA LA INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	41
L. PARASOLES	41
M. AVISOS Y TABLEROS	41
N. CERRAMIENTOS Y MANTENIMIENTO DE LOTES	41
Gráficos del 19 al 24	42-47
PLANO 35	48
6. VIVIENDA	49
6.1. NECESIDADES DE VIVIENDA	49
A. REUBICACIÓN DE AQUELLAS VIVIENDAS QUE RESULTARON AFECTADAS Y QUE SE ENCUENTRAN EN ZONA DE RIESGO	49
B. REUBICACIÓN DE AQUELLAS VIVIENDAS QUE NO RESULTARON AFECTADAS Y QUE SE ENCUENTRA EN ZONA DE RIESGO.	49
C. VIVIENDAS QUE RESULTARON AFECTADAS TOTAL O PARCIALMENTE Y QUE SE ENCUENTRAN EN ZONAS ESTABLES.	49
D. INQUILINOS O ARRENDATARIOS	50
6.2. CARACTERÍSTICAS PARA LOS LOTES DESTINADOS A VIVIENDA	50
A. VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO	50
B. VIVIENDA BIFAMILIAR DE DOS PISOS	50
C. VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS	51
6.3. SUBDIVISIÓN DE LOTES PARA VIVIENDA EN LA PARTE PARTE ANTIGUA DE LA TEBAIDA.	51
6.4. OTRAS DISPOSICIONES	51

TABLA DE CONTENIDO

	Página
7. USOS DEL SUELO	52
7.1. ZONAS A MANEJAR	52
A. ZONA CENTRAL	52
B. ZONAS MIXTAS	52
C. ZONAS RESIDENCIALES	52
D. ZONA INDUSTRIAL	52
E. ZONAS RECREATIVAS	53
F. ZONA ROSA (PROPUESTA)	53
7.2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS	53
A. DE LOS USOS RESTRINGIDOS	53
7.3. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS	54
A. USO RESIDENCIAL	54
1. Definición	54
2. Clasificación	54
B. USO COMERCIAL	54
1. Definición	54
2. Clasificación	55
C. USO INDUSTRIAL	57
1. Definición	57
2. Clasificación	57
D. USO INSTITUCIONAL	59
1. Definiciones	59
2. Clasificación	60
E. USO SOCIAL	60
1. Definición	60
2. Clasificación	60
F. USO RECREACIONAL	61
1. Definición	61

TABLA DE CONTENIDO

	Página
2. Clasificación	61
7.4. ZONIFICACIÓN	62
7.5. USO DE LAS ZONAS	62
A. Zona Central	62
B. Zona Mixta	62
C. Zona Residencial	63
D. Zona Industrial	63
E. Zona Recreativa	63
PLANO 36	64
TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO	65
8. TRATAMIENTOS	66
8.1. DEFINICIONES	66
8.2. SECTORES DE APLICACIÓN	68
8.3. PROCESOS	68
8.4. DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS	69
8.5. ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS	75
PLANO 37	76
PLANES PARCIALES	77
9. PLANES PARCIALES	78
9.1. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO	78
9.2. PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA	78
PLANO 38	79
ÍNDICE GENERAL DEL P.B.O.T.	80

COMPONENTE URBANO

1. SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

En la formulación del componente urbano se plantearán para cada uno de los componentes del sistema ambiental, la normatividad y localización en procura de un correcto uso y responder de esta manera a los problemas detectados en el diagnóstico.

La formulación de este sistema se basó en la determinación de cuatro grupos, que abarcarán los diferentes accidentes geográfico y elementos naturales; a cada uno de estos grupos se les determinó una reglamentación de uso, medidas, características; además del material vegetal autorizado para sembrar dentro del área urbana del municipio, lo anterior dependiendo de la imagen que se le quiere dar al municipio, y de esta manera lograr integralidad entre los diferentes grupos (imagen ecológica); los grupos antes mencionados son:

1.1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (Ver Plano 9)

A. ÁREAS DE ALTA FRAGILIDAD ECOLÓGICA

Se definen los usos para las siguientes zonas, los cuales se deberán aplicar según sea el caso para cada uno de los aspectos que conforman el componente ambiental.

- Zonas protectoras y/o productoras:

las áreas forestales pueden ser: protectoras, productoras y productoras protectoras.

• Zona productora:

Zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para obtener productos forestales para la comercialización o el consumo.

• Zona protectora:

Zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros renovables.

• Zona protectora productora:

Se considera con los fines conjuntos de las dos zonas forestales antes descritas o mencionadas. (artículo 208 C.N.R.N. Código Nacional de Recursos Naturales).

- Zonas para reforestación y/o recreación:

Son aquellas zonas aptas y autorizadas para repoblar un terreno con plantas propias del sitio (región, suelo, clima, entorno etc.) en donde se puedan realizar actividades recreativas como: senderos peatonales, ciclovías, zonas de permanencia, lagos, etc.; actividades estas que no atenten contra la integridad del entorno natural. Dentro de esta clasificación se encuentran en el municipio: parques, zonas verdes en general, senderos ecológicos, áreas aledañas a las quebradas (parques lineales).

- Zonas de recursos naturales paisajísticos:

Se consideran todas aquellas zonas verdes resultantes del aislamiento que dejan las Vía Panamericana, férrea y panorámicas, (Ver Artículo 14 Literales A.F.G..)

1. Humedales

Se deberá formular al igual que para los humedales rurales un plan de manejo y recuperación para contrarrestar el peligro que los puede llevar a desaparecer, dichos humedales se localizan en:

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

- La Quebrada La Jaramilla: Puente vía Quintas San Sebastián, Barrio El Mirador, Hacienda Los Arango, Matadero Municipal, Finca Brasil y Finca Tebaidita.
- Quebrada La Tulia: Barrio El Mangón.

Estas áreas de igual modo son consideradas como **zonas protectoras** y deberán aplicar los usos y manejo que se estipulan para ellas.

Infraestructura: Se recomienda cercar el humedal para evitar daños por parte de actividades recreativas que se generan a ambos lados de las quebradas, también se logra evitar que estos lugares se conviertan en focos de contaminación por causa de los residuos sólidos que allí se puedan depositar.

Manejo: La dinámica propia de la quebrada se encargará del mantenimiento.

Control: Se deben realizar planes y programas para prevenir y controlar impactos negativos causados por la captación de aguas y por vertimientos de aguas residuales, también se debe prohibir todas aquellas actividades antrópicas que de algún modo afectan notoriamente la dinámica del humedal

Comunidad: Se debe implementar para el manejo de los humedales la señalización, control y educación ambiental.

Lo anterior se deberá aplicar para cualquier humedal que se encuentre dentro del municipio.

B. ÁREAS DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICO

1. Afloramientos de Agua

Los afloramientos de agua están ubicados en:

- Relicto de bosque del cementerio (Ver diapositiva 2).
- Afloramiento de agua en el sendero ecológico de La Jaramilla.
- Nacimiento de la Quebrada La Tulia.

- Afloramiento de agua frente al Barrio El Mirador sobre la Quebrada La Jaramilla.

- Afloramiento de agua en la parte posterior del matadero. (**Ver diapositiva 3**).

Se declaran como **zonas protectoras** y los usos que en ellas se permiten serán, los que para estas zonas se establecieron al principio de esta formulación la cual se remitió al Código Nacional de Recursos Naturales (Artículo 208)

Lo anterior se deberá aplicar a cualquier afloramiento de agua que se encuentre dentro del municipio.

2. Nacimientos de Quebradas

Dentro de la zona urbana e industrial se encuentran los nacimientos de las Quebradas La Tulia, Los Chorros y Anapoima.

Se deberá respetar un área o espacio de 100 m., en distancia horizontal, tomado a partir del respectivo nacimiento, dicha área será considerada como **protectora**, en donde solamente se permitirán actividades de reforestación con plantas propias del sitio, todos los nacimientos de agua deberán tener un cerramiento ubicado en el límite del área de protección.

Lo anterior se deberá aplicar para cualquier nacimiento de quebrada que se encuentre dentro del municipio.

3. Recursos Hídricos

Después de analizar el diagnóstico y de unirlo a la imagen que se desea del municipio, se concluye que las quebradas son un gran recurso para cuidar, recuperar conservar y utilizarlos como el medio para implementar los proyectos de parques lineales y obtener de esta manera dos beneficios; el primero cuidar el recurso hídrico (reforestación) y el segundo brindar a la comunidad espacios para la recreación. Se deberá implementar para la Quebrada La Tulia un colector de aguas negras, interceptores y su respectiva planta de

tratamiento y además toda agua de uso doméstico o industrial, antes de ser vertida a cualquier corriente hídrica, deberá ser sometida a algún proceso de tratamiento.

4. Zonas de Retiro de Quebradas

Después de analizar el diagnóstico y observar las viviendas que se encuentran en esta zona al igual que su grado de deterioro por humedad, se retoma como retiro de quebrada lo estipulado en el Código de Recursos Naturales (Decreto 2811/74), en el cual se debe dejar unos retiros obligatorios de los cauces naturales de las corrientes hídricas, una distancia hasta de 30 m., contadas desde el máximo flujo.

Según este Decreto se toma para el Municipio de La Tebaida unos retiros obligatorios de quebradas de 30 m., en distancia horizontal desde la orilla correspondiente de la Quebrada, en cuya franja solo se podrá implementar usos para *recreación y/o reforestación*, para ello se recomienda consolidar estas áreas para la creación de proyectos como parques lineales o longitudinales, de manera que se convierta en zonas de protección y recuperación y al mismo tiempo se le brinde a la comunidad un espacio de descanso y recreación familiar donde se pueda disfrutar en contacto con la naturaleza.

Se exceptúan de lo reglamentado anteriormente, las fundaciones (apoyos) de los puentes que se requieran construirse en ellas.

Lo anterior se deberá aplicar para cualquier corriente hídrica que se encuentre dentro del municipio.

5. Aprovechamiento de Agua Potable

Debido a que el aprovisionamiento de agua potable se hace por medio de la extracción de agua subterránea, se

debe implementar y poner en marcha convenios y concertaciones con otros municipios para la protección y recuperación de las zonas de recarga de acuíferos (ver estrategias de las áreas de ecosistemas estratégicos en el componente general); al igual que controlar el manejo de aljibes, depósitos de desechos y demás factores que presenten riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

1.2. ZONAS DE RECUPERACIÓN Y/O MEJORAMIENTO (Ver Plano 10)

A. ÁREAS EN DETERIORO AMBIENTAL

1. Aljibes

Se deben generar programas liderados por la Oficina de Planeación y Desarrollo, en donde el objetivo principal sea el de detectar los aljibes que no fueron diagnosticados en el presente Plan, y además hacer controles periódicos a la totalidad de los aljibes localizados en el municipio con el fin de asegurar su preservación y buen manejo.

Se deben sellar apropiadamente los pozos y aljibes que estén abandonados, con el fin de disminuir la vulnerabilidad de los acuíferos evitando que sean utilizados como sitios de disposición final de residuos sólidos y líquidos.

También se pretende difundir y educar a los habitantes del sector sobre el adecuado manejo y las precauciones que se deben tener para evitar la contaminación del agua subterránea y dar la importancia necesaria a dichas aguas como futura fuente de abastecimiento en la región.

Se adelantaran programas de protección en las zonas de recarga, para evitar la contaminación de los acuíferos de la zona por aguas superficiales.

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

Toda construcción, adecuación y manejo de aljibes y pozos sépticos a nivel urbano, deberá tener una asesoría técnica, coordinación, control y seguimiento a cargo de la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal.

2. Diferentes sitios dentro de la Zona Urbana.

- Zona Industrial: Cualquier tipo de producción deberá ceñirse a los procesos y tecnologías limpias y de etiqueta verde, para evitar la degradación del medio ambiente, y se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Cumplir con el código de recursos naturales respetando los retiros de nacimientos (100 mts) y quebradas (30 mts).
 - Las empresas deben contar con planta de tratamiento para el manejo de residuos.
 - Se debe reglamentar el nivel de emisiones de gases y de decibeles de ruidos que se serán permitidos.
- Matadero y Hospital: Todos los desechos producidos por estos equipamientos deberán tener su respectivo tratamiento.
- Parque Luis Arango (Lugar Turístico)

En cuanto a la Galería, se establece que esta siendo objeto de reconstrucción y su traslado será en el mediano plazo; cuando se traslade la actividad, dicha Galería se convertirá en un Centro de Acopio Minorista, concertado con los propietarios. Las Carretillas se removieron del sector del parque Luis Arango Cardona y fueron ubicadas transitoriamente en el Matadero Municipal, pero serán ubicadas en un lote que soporte esta actividad, en el corto plazo 2.

B. ÁREAS SENSIBLES A INCENDIOS FORESTALES

Se detectó en el diagnóstico que existen sitios con cobertura vegetal en el área urbana susceptibles a incendios (Afloramientos de agua, relictos de bosques, parques y zonas verdes).

Se trabajará junto con la comunidad y las instituciones encargadas para prevenir y controlar la tala indiscriminada de bosques, el retiro de la cobertura vegetal, la disposición inadecuada de residuos sólidos y las actividades que impliquen el uso del fuego, además se fortalecerá la respuesta institucional y de la comunidad ante estos eventos.

C. ANIMALES EN EL ESPACIO PÚBLICO

Se prohíbe el manejo y estadía de animales domésticos en general, en las zonas protectoras, zonas de reforestación y/o recreación, áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales y áreas de recursos naturales paisajísticos.

1.3. ZONAS DE AMENAZA NATURAL

(Ver Plano 11y planos del INGEOMINAS anexos)

Luego de analizar el estudio realizado por el INGEOMINAS, se determina declarar como zona de riesgo, aquellas que presentan una aptitud media y baja para construir; en dichas zonas no se deberá en lo sucesivo otorgar Licencia de Construcción y mucho menos permitir que se utilicen dichas zonas para viviendas subnormales o de invasión. El uso que se le debe dar a estas zonas una vez se reubiquen las viviendas allí localizadas, será el mismo que se autoriza para las

SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL

Zonas de retiro de quebradas, incrementando de esta manera las zonas verdes del municipio (recreación y reforestación); modificando de esta manera los usos del suelo urbano. Además para intervenir en las zonas aceptables para construir y en las zonas con restricciones para construir, se debe dar cumplimiento a las consideraciones estimadas para estas zonas según el referenciado estudio realizado por INGEOMINAS

1.4. ZONAS DE FUTURO DESARROLLO Y DE FUTURA EXPANSIÓN.

(Ver Plano 12)

Luego de analizar integralmente las zona de futura expansión recomendados por la C.R.Q., e INGEOMINAS en el estudio de Noviembre de 1999 con los demás aspectos del componente ambiental; de crecimiento morfológico, prospección vial y la imagen que se desea del municipio, se localizaron las siguientes zonas: Finca La Chica y El Edén al oriente, como zona de futuro desarrollo; y de futura expansión, al occidente los predios Tequendama, Palococo, La Alcancía y San Fernando y al sur oriente los predios El Cantarito, Palenque y Montelibano, los cuales se encuentran por fuera del perímetro vigente, estas zonas se sustentan debido a que hacia estas áreas se encuentran barrios por fuera del perímetro, y el crecimiento poblacional según el DANE es del 1.65% positivo, además se prevé que la demanda para vivienda que solucione la problemática de arrendatarios dejada por el terremoto del 25 de Enero aumenta la la cantidad de área que se necesita urbanizar, siendo necesario que estas zonas se incluyan dentro de la propuesta de un nuevo perímetro urbano en el P.B.O.T., en donde las zonas al oriente y occidente antes mencionadas serían tratadas no como zonas de futura expansión sino como tratamientos de zonas para desarrollo.

Se restringe cualquier tipo de nueva urbanización para las zonas de La Chica y El Edén hasta tanto no se optimicen los servicios públicos en esta zona, además para las nuevas urbanizaciones cuyas aguas residuales vayan a la Quebrada La Tulia, deberán incluir dentro del proyecto urbanístico, un proyecto de tratamiento primario para descontaminar las aguas residuales; el municipio deberá iniciar las acciones para identificar la mejor manera técnica de descontaminar la totalidad de aguas residuales de este sector, y en el medio plazo materializar el proyecto.

1.5. PREVENCIÓN DE DESASTRES

En el tema de la prevención de desastres sobre las zonas de amenaza natural como de futura expansión, se ha realizado por parte del municipio el diagnóstico respecto a las principales determinantes que generen riesgo; desde el ámbito de amenazas naturales como pueden ser los sismos, presentes en el municipio por las fallas existentes conectadas al resto de las del país, los vendavales y avenidas torrenciales, que afectan de forma fuerte al municipio, con variables en riesgos, los cuales son impredecibles, se generan políticas dentro del Plan de Contingencia en desarrollo por la administración, el cual busca capacitar a las diferentes instituciones concernientes, como a la comunidad en general, para la organización y enfrentamiento de dichas eventualidades; las amenazas existentes con carácter de creado por el hombre, como son deslizamientos por mala utilización del suelo, inundaciones por represamiento de las quebradas La Jaramilla y La Tulia y por la mala utilización de los sistemas de alcantarillado y drenaje, incendios contemplados principalmente por el riesgo que generan los materiales utilizados por los alojamientos temporales (Guadua, plásticos, madera, entre otras), acompañados de instalaciones eléctricas elaboradas sin la técnica necesaria, accidentes de tránsito por la Vía Panamericana, instalación de la red de gas natural,

también serán cubiertos por la formulación del Plan de Contingencia y puestos en funcionamiento a través de la capacitación para la prestación de servicios de las instituciones y la exposición frente a la comunidad por medio de reuniones, charlas, proyecciones, entre otras, además de destinar espacios para superar cualquier tipo de problema.

1.6. MATERIAL VEGETAL AUTORIZADO

Material vegetal o arborización apta para siembra dentro del área urbana del municipio:

TIPO A : ORNAMENTAL

1. Antejardines: áreas verdes cerca de infraestructuras: ficus variegado, cámbulos venegado, mussalidas, crotos, veraneras, san Joaquín, tamarindo, fucsia arbustiva, mimbre, alcaparro, abutión, crotalaria, siriguay altamuz y material arbustivo de corte bajo (2 m.) fácil de podar y con raíces poco profundas.
2. Parques y áreas verdes: áreas abiertas con infraestructura cerca: (arbustos hasta 10 m.), palmiche, alcaparro, nacedero, palmas, cedro de parque, guayacán manizalita, acacias, tachuelo, totumo, magnolia, guayabo, sauces, borrachero rojo, árbol del pan, cábules, ciruelo, vainillo, chicalá, jobo, guarango, clavelino, gualanday, leuoená, algarrobo, arducaria, bambú guadua, palmas caña flecha, almendros, níspero, igua, yarumo, casco de buey, árboles frutales.
3. Para áreas verdes libres de infraestructura: árboles entre 10 y 15 m. y a raíz profunda : Balsos, caracolí, cedros, cauchos, samán, tulipán, guayacán, almendro, pisamo, ficus, nogal cafetero, guamo, guadua, cámbulo, guacimo, bucaras.

2. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

2.1. CLASIFICACIÓN VIAL (Ver Plano 33)

Para abordar el tema de la formulación del plan vial en cuanto a las redes primarias y secundarias, tanto para el área urbana como para la zonas de desarrollo, se tomaron las siguientes directrices generales:

- La primera encaminada a retomar en gran parte el trazado de las vías y sobre todo de las carreras, debido a que por las nuevas urbanizaciones las vías tienden a perder su continuidad, además la importancia de la continuidad de las carreras radica en que el crecimiento físico del municipio es longitudinal (noreste - sur oeste), debido a la topografía y determinantes ambientales; por lo tanto hay que preservar vías continuas y claras.

- La segunda directriz tiene como objetivo conservar las fuentes hídricas, por medio de vías colectoras con características de panorámicas evitando construcciones que atenten tanto contra las quebradas, como con la integridad de futuras viviendas y sus habitantes (zonas de riesgo).

- La tercer directriz va encaminada a conservar en los tratamientos de zonas de desarrollo y zonas de futura expansión la continuidad de calles y carreras que conforman el trazado de dámero que se observa en la mayoría del municipio; dicho dámero consiste en una disposición de manzanas de 80 m. por 80 m., en donde los urbanizadores podrán al interior diseñar los diferentes planes de vivienda y urbanizaciones, esto con el fin de conservar una lectura vial y urbana clara y continua. Se deja establecido, que en las zonas de desarrollo y en las zonas de futura expansión, se podrá modificar el mencionado dámero, cuando las condiciones topográficas, las áreas de retiro obligadas, forma de los lotes, desviación de vías, entre otras, afecten directamente la proyección urbanística sobre los lotes. Esto se dará previo estudio y análisis de la Oficina de Planeación y Desarrollo.

Los siguientes planteamientos viales prevén que el tránsito pesado (camiones) que se dirigirá hacia la zona industrial no afecte la zona central del área urbana, debido a la existencia de la Vía Panamericana y la propuesta del desviador vial en la Finca El Triángulo que dirigirá este tipo de vehículos directamente hacia el Aeropuerto.

Se plantean **diez** clases de vías referido a su imagen física, a saber:

A. VÍA V1. Panamericana (Ver gráfico 14).

Según Decreto 2770/53 es área del Estado los 15 m. contados a partir del eje de la vía a cada lado. Partiendo de estos 15 m. como mínimo se podrá ubicar el cerramiento o aislamiento de los predios que limitan con esta vía; el área que queda entre la cuneta de la vía y dicho cerramiento, será destinada únicamente para zona verde, con el fin de dar una imagen ambiental al municipio y proteger el bienestar de los habitantes cercanos a estas áreas. Las construcciones se llevarán a cabo en una distancia no menor a 5 m. después del cerramiento o aislamiento en la parte urbana, suburbana o rural por donde pase esta vía.

Se prohíbe cualquier tipo de uso como es el caso de las actividades productivas formales e informales, ya que estas generan contaminación visual y dispersión de residuos sólidos y líquidos..

Cuando la vía en mención sea doble calzada, se tomarán los 15 m.

Se plantea la necesidad de incluir dentro del proyecto de INVÍAS de la doble calzada La Paila - Armenia dos desviadores viales ubicado en el cruce de la Panamericana y la calle 13, y otro en el cruce de la Línea Férrea y la Panamericana (Zona Franca).

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

B. VÍAS V2.

• Carreras Quinta (5) y Décima (10)

Actualmente estas dos vías son las más importantes del municipio en cuanto al acceso y salida de transporte; se plantea que estas hagan parte integral de un anillo vial conformado además por la Vía Panorámica paralela a la Quebrada El Cántaro 1 y la calle 19, lo cual traerá consigo cambiar parte del sistema actual que depende en buena parte de las calles 10, 11 y 12, en donde se detectó en el diagnóstico un conflicto en el espacio público en la zona comercial del municipio; en estas dos vías se deberá hacer un control en cuanto al parqueo de vehículos, debido a que por esta circula y circulará el transporte intermunicipal.

• Propuesta calle 18 (Ver Gráfico 14):

Debido a los diversos planes de vivienda que se están proyectando en esta zona, se plantea esta calle, la cual sirva de acceso y de vía principal a esta zona residencial. Se plantea una vía, que tenga una distancia total de paramento a paramento de 14 m. discriminados así: 1.85 m. de andén, 0.15 m. sardinel, 10 m. de calzada, 0.15 m. sardinel y 1.85 m. de andén, los andenes en cuanto al diseño urbano deberán poseer bahías para los respectivos paraderos.

C. VÍA V3. PROPUESTA CALLE 19 (VÍA VEHICULAR Y CICLOVÍA) (Ver gráfico 15)

Con el fin de atender la futura demanda vehicular de esta zona de futuro desarrollo y de la implementación de la ciclovia (características ambientales), se diseñó el siguiente perfil; una distancia de paramento a paramento de 20 m; especificados así: 2 m. de antejardín, 1.85 m. de andén, 0.15 m. de sardinel, 10 m. de calzada, 0.15 m.

Sardinel 0.20 m de separador, 0.15 m. de sardinel, 1.5 m. de ciclovia, 0.15 m. de sardinel, 1.85 m. de andén y 2 m. de antejardín.

D. VÍAS V4 (Ver gráfico 15)

En este tipo de vías se clasifica todas aquellas que conforman la retícula ortogonal vial del municipio (calles y carreras principales), en las zonas de desarrollo del municipio y de futura expansión, a excepción de los demás literales descritos en el presente plan vial; la distancia de paramento a paramento será mínimo de 11.5 m. descritos así:

1.85 m. andén, 0.15 m. sardinel, 7.5 m. de calzada, 0.15 m. sardinel y 1.85 m. de andén.

E. VÍA V5. VÍAS INTERNAS VEHICULARES PARA CONJUNTOS Y PLANES DE VIVIENDA (Ver gráfico 16)

La distancia mínima de paramento a paramento si el diseño urbano no posee antejardines será de 10 m. discriminados así: 1.85 m. de andén, 0.15 m. de sardinel, 6 m. de calzada, 0.15 m. de sardinel, 1.85 m. de andén.

En el caso de que el diseño urbano presente antejardín la distancia mínima de paramento a paramento será de 12 m. subdivididos en: 1.5 m. de antejardín, 1.35 m. de andén, 0.15 m. de sardinel, 6 m. de calzada, 0.15 m. de sardinel, 1.35 m. de andén y 1.5 m. de antejardín.

F. VÍAS PANORÁMICAS (Ver gráfico 16)

Estas vías se diseñaron con el fin de no permitir establecer construcciones en al menos uno de sus lados y de esta manera proteger el cauce de las quebradas y las pendientes de las mismas, además de que estas áreas no

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

vuelvan a ser utilizadas para futuros planes y construcciones de vivienda, pues estas zonas son consideradas de riesgo y de conservación ambiental; las características de dicha vía son: 2 m. de antejardín, 1.85 m. de andén, 0.15 m. de sardinel, 10 m. de calzada, 0.15 m. de sardinel, 1.85 m. de andén y de acá en adelante se localizará el área en que no se permitirá construir, las vías con estas características son : Vía paralela a la Quebrada EL Cántaro 1 a 30 m. de la orilla de la quebrada, entre la vía al Aeropuerto y la carrera 5, carrera 5 entre la calle 19 hasta encontrar la carrera 10, carrera 10 desde la Panamericana hasta la calle 17 y la vía colectora de Ciudad Jardín entre calle 19 y el acceso norte del proyecto Mencoldes.

G. LÍNEA FÉRREA (Ver gráfico 17)

Basados en la Ley 76 de 1920 en los Artículos 3 y 4, se delimita una distancia de 20 m. entre el eje férreo y la construcción próxima lateral, área esta destinada a zonas verdes (vegetación arbustiva), con el fin de proteger la integridad de los habitantes, ante la influencia de un futuro tránsito del tren, además de conservar y proteger el corredor férreo para un sistema de transporte masivo, La Tebaida - Armenia.

H. VÍA DOBLE CALZADA LA TEBAIDA AEROPUERTO (Ver gráfico 17)

Se plantea la necesidad de ampliar la vía actual a doble calzada, lo cual permita tener un flujo óptimo y ágil hacia el Aeropuerto; además que esta vía sería la prolongación de la carrera 10 la cual es una vía V2, en donde su función principal es facilitar el tránsito vehicular desde el occidente al oriente de la zona urbana del municipio. Esta vía poseerá las siguientes características: paramento de vivienda en zona urbana o cerramiento en zona rural, tras retiro de 5 m. en inicio de construcción, 1.85 m. de andén, 0.15 m. de sardinel, 1.85 m zona verde, 0.15 de sardinel, 7.5 m. de calzada, 0.15 de sardinel, 1.20 de separador, 0.15 de sardinel, 7.5 m. de calzada, 0.15 de sardinel, 1.20 de separador,

0.15 sardinel, 2 m. mínimo de ciclovía, 0.15 de sardinel, 1.85 de zona verde, 0.15 de sardinel, 1.85 andén, paramento de vivienda en zona urbana o cerramiento en zona rural, con retiro de 5 m. para inicio de construcción.

I. CICLOVÍAS

Las ciclovías propuestas tendrán como mínimo un ancho de 1.5 m. y su trazado será paralelo a la vía panorámica del Cántaro 1, también sobre la futura calle 19 y en los diferentes parques lineales (Tratamientos de zonas de conservación ambiental).

J. VÍAS PEATONALES(Ver gráfico 17)

Se plantean vías peatonales para ser utilizadas en los diferentes planes y conjuntos de vivienda, y tendrán una distancia de paramento a paramento de seis (6) metros, discriminados así: 2.0 m de andén, 2.0 m. de zona verde y 2.0 m de andén.

K. VÍAS ZONA INDUSTRIAL

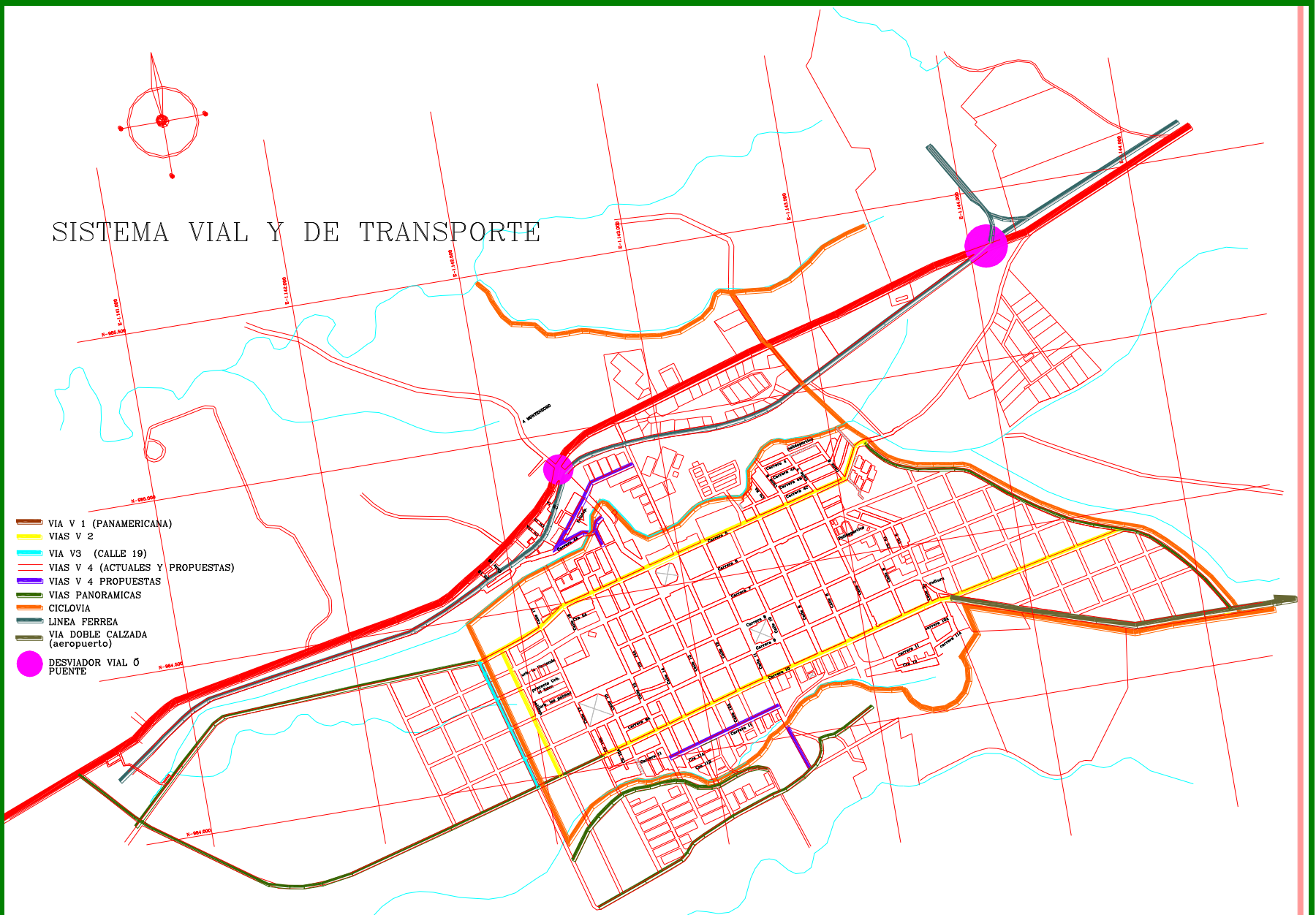
Se plantean las dimensiones mínimas para las vías de la Zona Industrial, trazando un canal paralelo a la Vía Panamericana , con el fin de crear un sistema apropiado para esta actividad que ayude al correcto funcionamiento, teniendo en cuenta los vehículos, sus dimensiones, radios de giro e impacto sobre el sector, creando los separadores y retiros.

Se deberá respetar las vías existentes en la Zona Industrial, vía Padilla, Colcafé y cualquier intervención en una de estas vías deberá considerar una medida de 15 m de calzada además de los retiros iguales a la propuesta.

Todo antejardín y aislamientos enunciados anteriormente deberán ser zonas verdes con su vegetación. En todas aquellas vías actuales o futuras que posean andenes cuya dimensión sea igual o superior a 2 m., se autorizará la siembra de vegetación apropiada (Ver Parágrafo Artículo 24), con el fin de contrarrestar las altas temperaturas y conformar una imagen urbana ambiental y turística.

PLANO 33

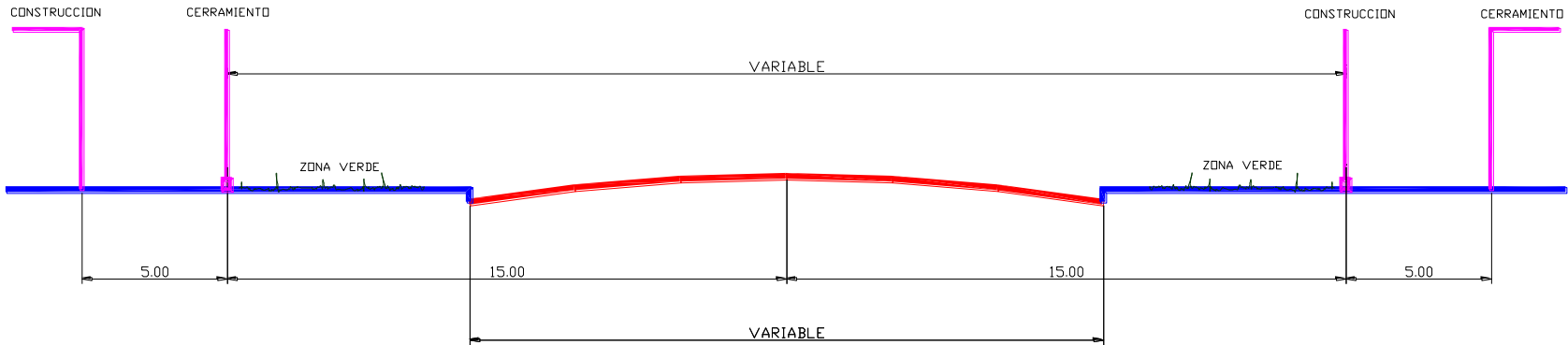
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE



ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

Gráfico 14

V1= PANAMERICANA



V2 =

CALLE 18

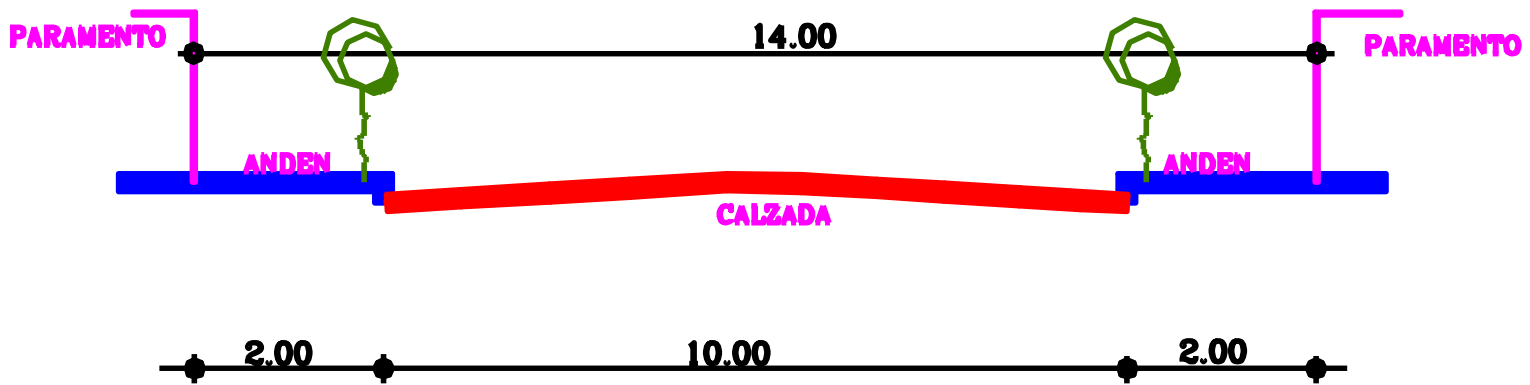


Gráfico 15

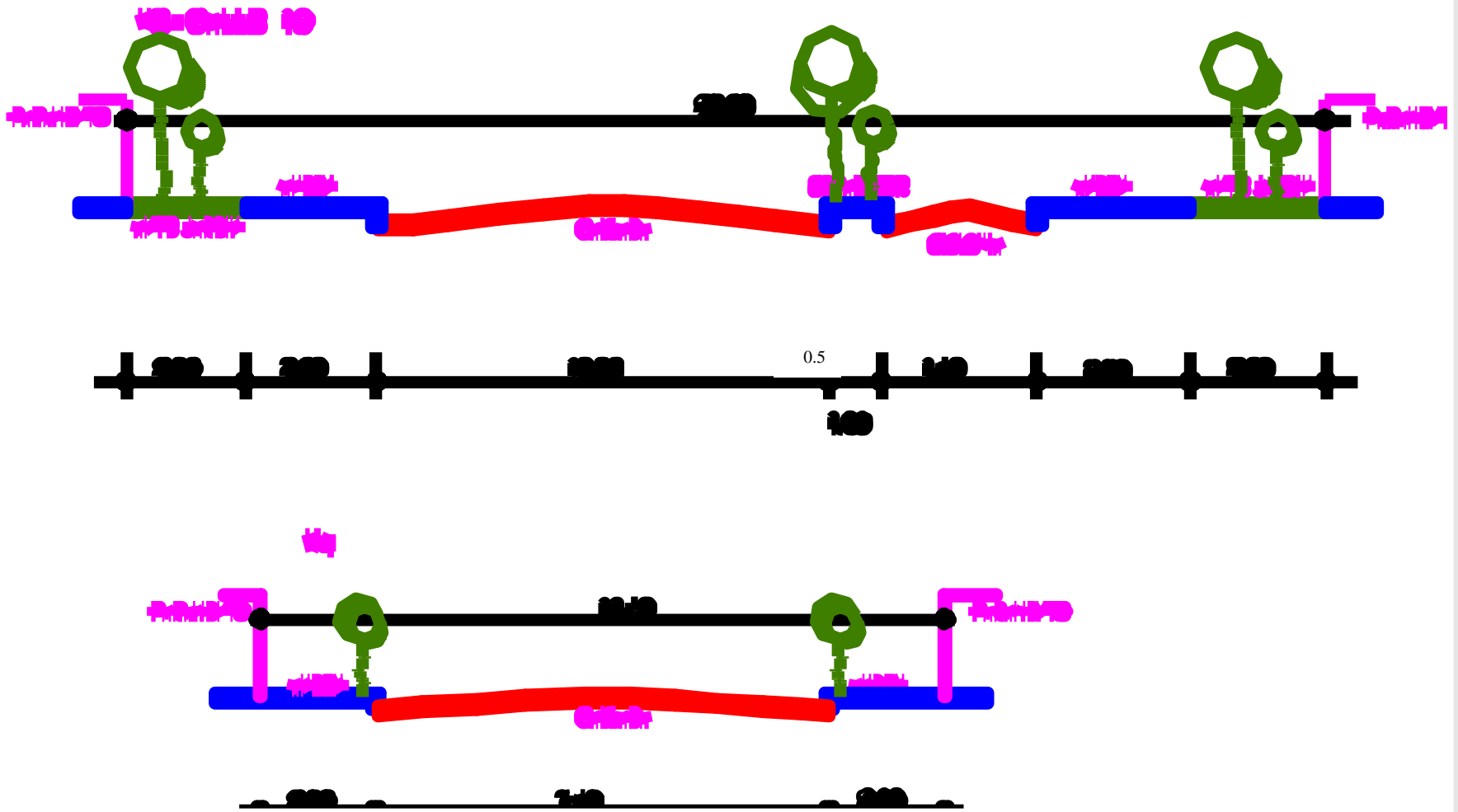


Gráfico 16

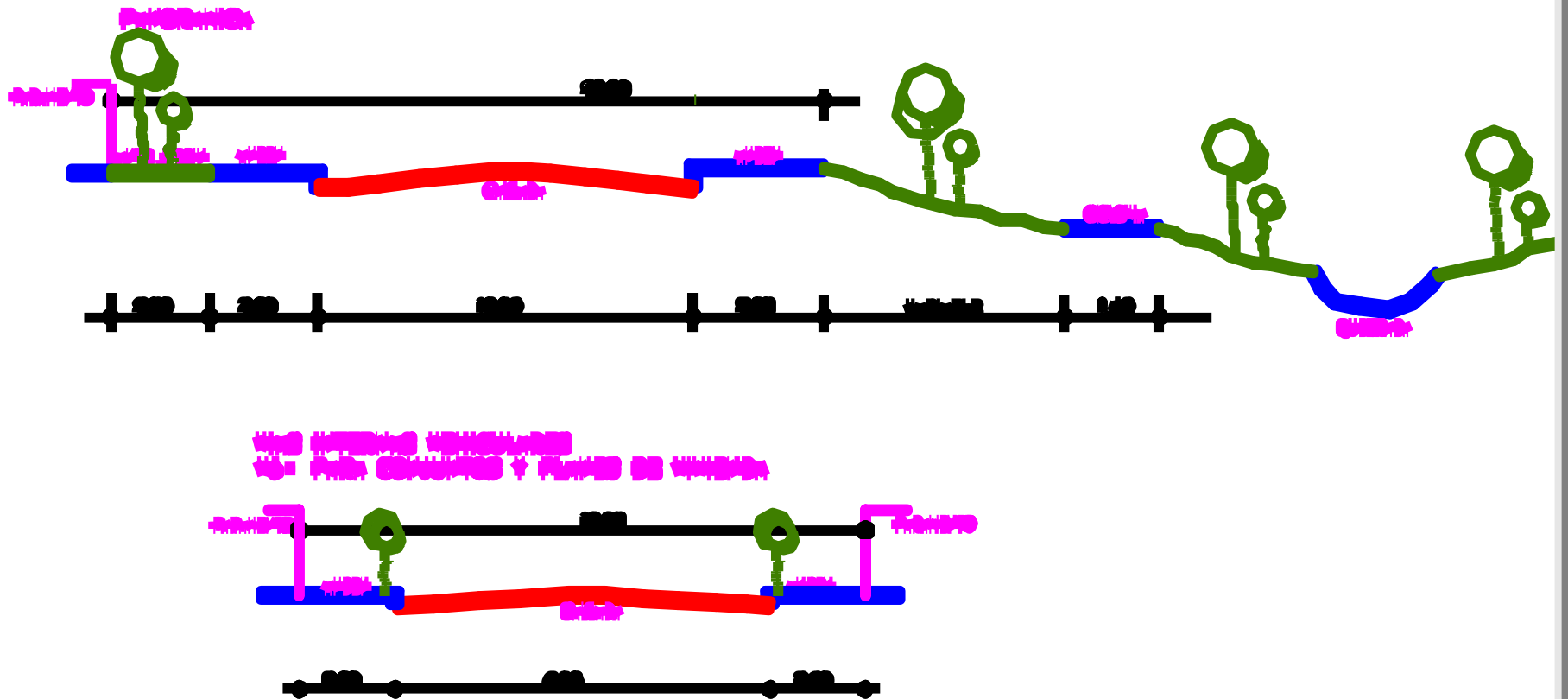
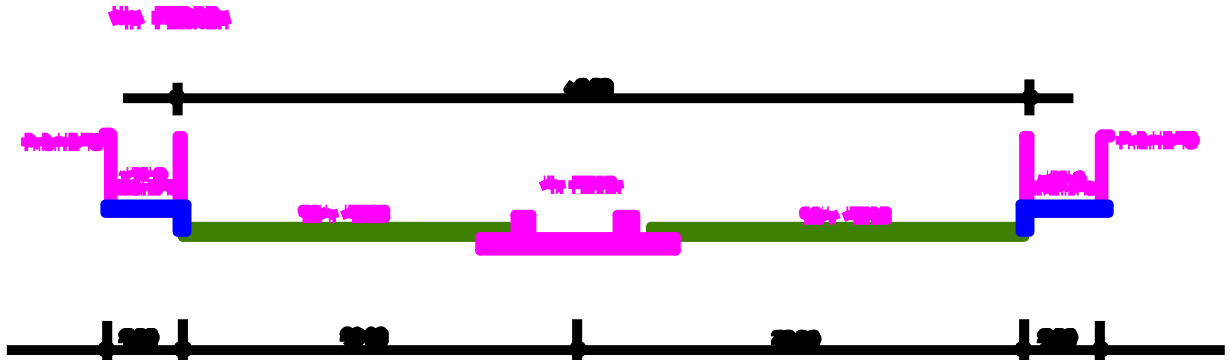


Gráfico 17



VIA DOBLE CALZADA LA TEBADA - AEROPUERTO

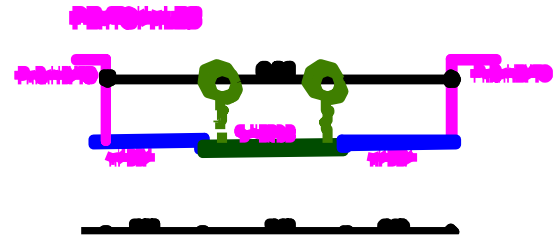
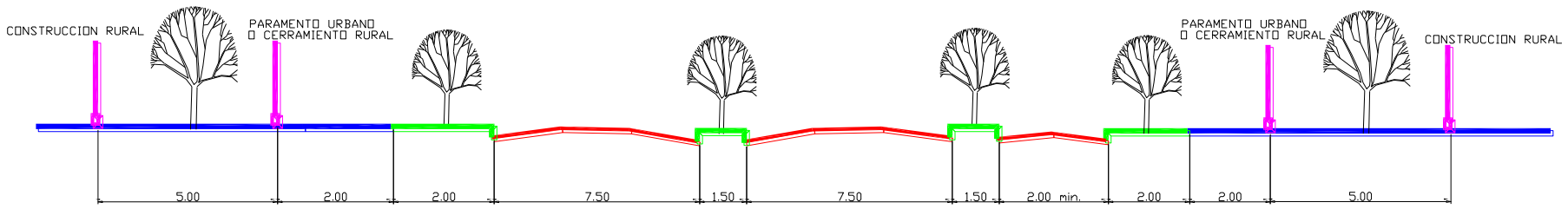
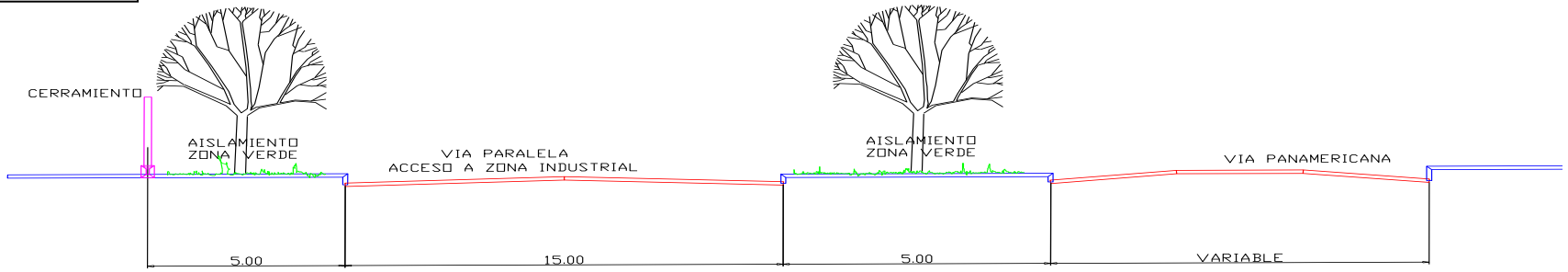
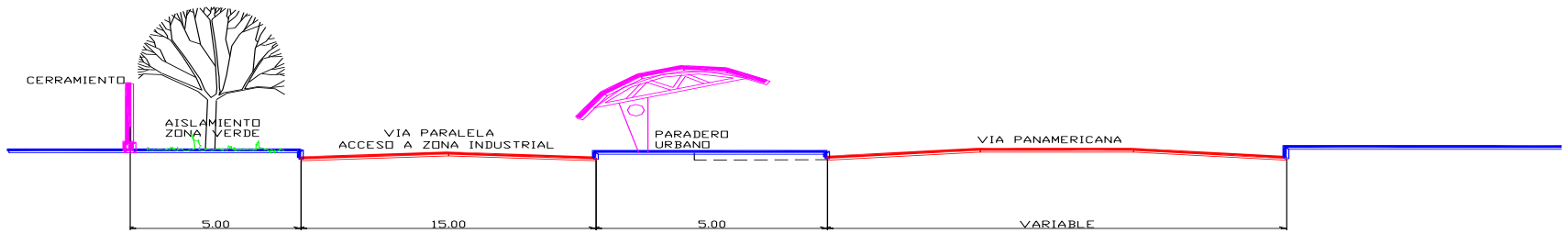


Gráfico 18

VIA INDUSTRIAL-GRAFICO 1



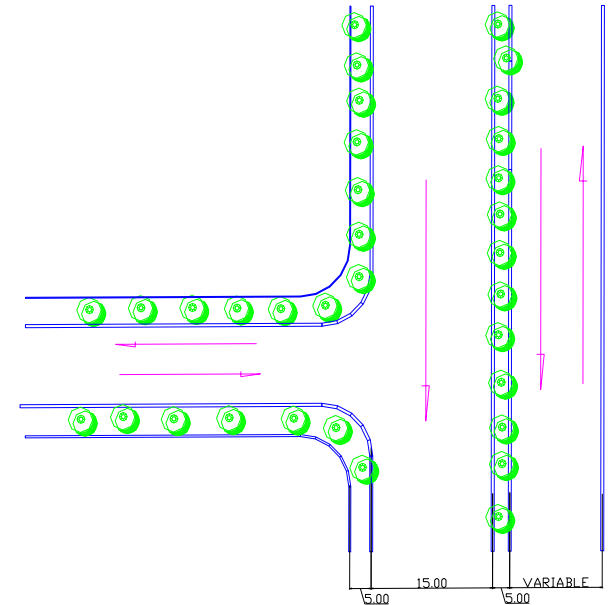
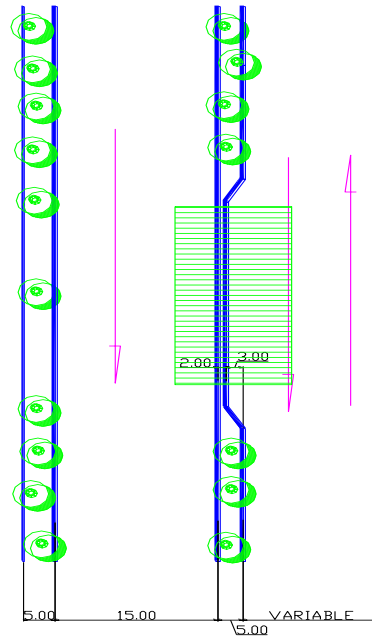
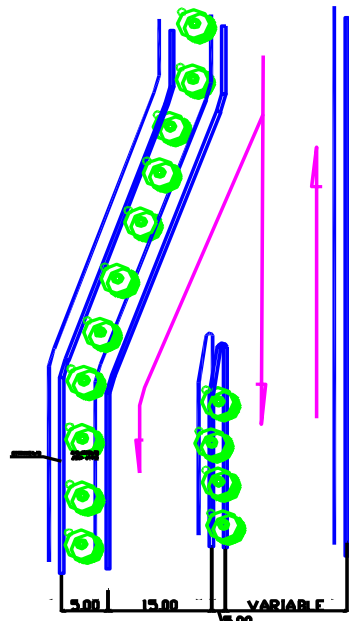
VIA INDUSTRIAL-GRAFICO 2



VIA INDUSTRIAL-GRAFICO 3

A INDUSTRIAL-GRAFICO 4

VIA INDUSTRIAL-GRAFICO 5



3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Para este aspecto se toma como punto de partida el análisis realizado en el diagnóstico para cada uno de los lugares que presta servicio a la comunidad, al igual que el estado físico de la construcción después del terremoto del 25 de Enero de 1999; se plantean dos grupos a saber: (Ver Plano 34)

1. Equipamientos a reconstruir y/o que seguirán ocupando el mismo lugar.

2 Equipamientos nuevos o los que serán objeto de reubicación

3.1. EQUIPAMIENTOS A RECONSTRUIR Y/O QUE SEGUIRÁN OCUPANDO EL MISMO LUGAR

A. CENTRO DE ACOPIO DE MINORISTAS

Se plantea a corto plazo la necesidad de reconstruir la actual galería y fortalecerla en el mediano plazo, con el fin de que siga cumpliendo con su servicio a la comunidad de manera óptima. Viendo la necesidad de que el municipio posea a mediano plazo un lugar de expendio y acopio de productos agrícolas y pecuarios, debido a la futura demanda de productos; se plantea un sitio ubicado en el sector de futuro desarrollo limitado por las carreras 10 y 9 y calles 19 y 20, la idea es que el centro de acopio de minoristas quede ubicado en vías de acceso directo de la Panamericana (carrera 10) lo que arquitectónica y urbanísticamente es ideal ya que se complementaría una actividad de alto comercio en un lugar muy denso en su construcción con el aspecto ambiental y humano (parque lineal Quebrada La Tulia), en cuanto al manejo de aguas residuales se deberá conectar a la propuesta del colector de aguas paralelo a la Quebrada la Tulia, además dentro del diseño

arquitectónico se deberá contemplar la construcción de un deposito de basuras en donde el carro recolector recoja todos los desechos y los lleve al proyecto del relleno sanitario.

B. BOMBEROS

Como resultado del terremoto, el edificio del cuerpo de bomberos sufrió un colapso total siendo demolido posteriormente, este resultado se convierte en una fortaleza debido a que se puede reconstruir con un diseño mas apropiado en donde predomine el acceso y salida sobre la calle 7 y aprovechar los lotes anexos propiedad de la entidad para obras complementarias.

C. HOSPITAL

La necesidad inmediata es la ampliación de la planta física, utilizando el lote e infraestructura del Albergue Infantil Celmira Mejía en cuanto a zonas de parqueos y estacionamientos se propone adquirir el lote posterior, y obtener de esta manera parqueos suficientes, además dentro del diseño se debe contemplar la construcción de un espacio para el tratamiento de aguas residuales.

D. PALACIO MUNICIPAL

La necesidad inmediata del edificio de la Alcaldía es la ampliación de sus instalaciones, en donde pueda ser autosuficiente al ofrecer espacios para actividades sociales, culturales, laborales, y mayores espacios para la atención a la comunidad; para esto se plantea la construcción de un CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL utilizando la construcción y los lotes contiguos que son de propiedad del municipio, como son la Cárcel, Inspección, Bar Amigos, Almacén Phillis, Sede del Club de Jardinería) dentro de esta instalación se incluirá la Casa de la Cultura, Personería, Comisaría de Familia.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

E. COMANDO DE POLICÍA

La planta física del comando resultó seriamente afectada en el terremoto conllevando posteriormente a su demolición, en esta zona se podría diseñar un espacio que integre la actividad del estadio con el parque lineal de la Quebrada La Tulia consolidando una imagen y uso recreativo; en cuanto al comando, se propone una nueva localización en la zona de futuro desarrollo (entre carreras 5 y 6 entre calles 19 y 20), dicho equipamiento contaría con espacio suficiente para implementar actividades con las que en la actual ubicación no contaba, como por ejemplo una plaza de banderas, plaza de armas, espacio para entrenamiento, parqueaderos para visitantes y para carros oficiales, alojamientos, además de las dependencias necesarias.

F. HOGAR DEL ANCIANO

Un criterio para plantear la reubicación del actual hogar es el espacio limitado para futuras expansiones, además de que el sitio debido al flujo vehicular sobre la Panamericana presenta un alto índice de ruido, otra causa es la ausencia de zonas para prácticas agrícolas por parte de los ancianos, por estas razones se busco un lugar que se localizará fuera del perímetro urbano, en una zona sub urbana (cerca de la cabecera municipal, zonas verdes, paisajes, tierras cultivables y vías de accesibilidad), se designaron dos lugares que reúnen estas características; el primero en un lote contiguo al proyecto de viviendas de Mencoldes, en donde se debe contemplar la conexión de la tubería de aguas residuales a los colector de la Quebrada La Tulia, y el segundo lugar sobre la vía a Montenegro (sector Nuevo Sol) por fuera de la zona industrial, en donde el tratamiento de aguas residuales deberá realizarse allí mismo.

G. CENTRO DE CAPACITACIÓN

(Centro de desarrollo empresarial y turístico)
Recomendación del uso:

Será una entidad al servicio de la comunidad, que planifica, fomenta y coordina programas integrales de desarrollo empresarial, económico y turístico del municipio, fundamentado en cuatro áreas: Fomento empresarial, capacitación, crédito empresarial y promoción turística; el sustento de este proyecto radica en fortalecer el potencial, la vocación y el turismo que ejerce el municipio y su localización será donde funciona actualmente el Centro de Capacitación ubicada en calle 12 con cra 7 esquina.

3.2. EQUIPAMIENTOS NUEVOS O LOS QUE SERÁN OBJETO DE REUBICACIÓN

A. TERMINAL DE TRANSPORTE:

Para elegir el sitio adecuado, este debería reunir características indispensables para un funcionamiento óptimo, además que el municipio proyectado al futuro necesita un único lugar de control para los vehículos que prestan servicio de transporte intra e intermunicipal.

Dicho sitio deberá quedar ubicado en una zona con fácil acceso (vía arteria), que preste servicio equidistante tanto para la zona actualmente consolidada como para la de futuro desarrollo, características por las cuales se descartó el lote del actual cementerio, debido a que la accesibilidad con respecto a las vías de llegada al municipio no es directo (obtener circuitos claros de tránsito), se encuentra en medio de una zona consolidada residencialmente, y que dicho lote podría ser más útil y prestar un mejor servicio como parque, debido al bajo índice de zonas verdes en el sector; con respecto a lo anterior se tomo la decisión de ubicar el terminal en la cra 5 con calle 17.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

B. CENTRO DE SANEAMIENTO MUNICIPAL:

Se determinó la necesidad de construir un centro o unidad que reuniera los equipamientos que por su compatibilidad pueden formar parte de un centro de saneamiento municipal, como es el caso de la reubicación a mediano plazo del matadero municipal debido a que los procesos de crecimiento del área urbana hacia el norte incidió en que el actual Matadero quedará inmerso en el centro del municipio y en un lugar que posee dificultades viales y de parqueo, además de su cercanía al afloramiento de agua. Para las aguas residuales del matadero actual, el municipio debe ponerse al frente de la planta de tratamiento, pues solo le falta una motobomba veloz para su funcionamiento. Como el traslado del matadero es a mediano plazo, esto debe hacerse a la mayor brevedad. Igualmente el municipio demanda la construcción de un centro de zoonosis, una escombrera y un relleno sanitario (el actual relleno ya llegó a su máxima capacidad), con esto se estaría ubicando una serie de equipamientos en una sola zona, en donde el lugar que se eligió fue uno próximo a la planta de tratamiento para de esta manera tratar los residuos rápidamente y evitar largos recorridos de contaminación, además que este sitio se encuentra retirado de la zona urbana, con una vía de acceso (carrera 5 verdea El Cinco). La relocalización del Matadero Municipal, estará regida por la consolidación del proyecto área metropolitana del Quindío, donde se centralizará e manejo de la producción pecuaria. En caso de que esto no ocurra se ha pensado ubicar el matadero en la misma zona de la nueva escombrera y el nuevo relleno sanitario en la Vereda el Cinco.

C. SUB ESTACIÓN DE ENERGÍA:

Se pretende la cancelación de esta y abastecer de energía al municipio por medio de la estación de bonanza (Vereda El Guayabo o Padilla).

D. CÁRCEL

La reubicación de este equipamiento es necesaria debido a que en el lugar que ocupa actualmente (calle 12 enseguida del teatro municipal), forma parte de los lotes de propiedad del municipio, en el cual se piensa construir el C.A.M, además se recomienda que los centros de reclusión no se encuentren en los centros de los municipios, la característica ideal para el centro de reclusión es la misma que la del Hogar del Anciano, manejando el mismo tratamiento de aguas residuales dependiendo del lote que se logre adquirir para cada uno, (espacios libres, zonas verdes), para lograr una resocialización completa del recluso.

E. TERMINAL DE CARRETILLAS

Después de analizar el lugar donde se encuentran ubicadas las carretillas (Plaza Luis Arango), del potencial que posee (turístico) y la contaminación que produce al lugar, se optó por la reubicación de estas en un lugar cercano a su actividad económica actual, donde se puedan ubicar diurna y nocturnamente los caballos y las carretillas evitando su ubicación en sectores residenciales como se ve actualmente; lo ideal sería que este sitio contara con línea telefónica para requerir sus servicios, además con un sistema de aseo controlado para evitar olores y contaminación. El lugar que reúne estas condiciones es el lote ubicado en la calle 14 entre carreras 10 y 11. Se recomienda que dicho lugar este constituido por una sede (construcción) y zona de parqueaderos y establos para los animales con sus carretillas en donde es primordial un sistema de desagües que sean bien conducidos hasta el colector mas cercano. Además se podría complementar este servicio con una modalidad de transporte turístico adecuando algunas carretillas para tal fin.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

F. PARQUE CEMENTERIO

El actual lote para el proyecto de reubicación del cementerio, (por obsolescencia del actual), fue adaptado para albergues temporales con la posible ubicación de viviendas permanentes con destinación a inquilinos, esto se llevará a cabo si se consigue un lote para el cementerio, se hace necesario la adquisición de un nuevo lote para el cementerio a un corto plazo con las siguientes características; que no este destinado para procesos de urbanización con el fin de dar una verdadera imagen de parque cementerio y evitar lo que sucede en el actual cementerio (descomposición social debido a grandes áreas destinadas a usos que n tienen afluencia de personas permanentemente), además que posea un entorno ambiental favorable con proyecciones viales para facilitar la accesibilidad, preferiblemente que se localice al occidente de la zona urbana con el fin de evitar la contaminación de los aljibes.

G. ALBERGUE INFANTIL

Se relocizará en el lote destinado para la Casa de la Cultura Municipal el cual posee una mayor área para zonas de recreación y de esparcimiento para los infantes que allí asiste, además de los lotes que queden libres por la reubicación de los planteles educativos que resultaron afectados por el terremoto.

H. CIUDADELAS EDUCATIVAS

Se plantea la ubicación de un nuevo Colegio (que atiende la demanda actual) y de las escuelas urbanas que resultaron afectadas en su planta física debido al terremoto (escuela Antonio Nariño y Gabriela Mistral), dicha reubicación se plantea en la zona de desarrollo oriental con la idea de constituir una *ciudadela estudiantil* en donde la planta física se combine y tenga

una relación directa con el medio ambiente (naturaleza), obteniendo de esta manera un desarrollo integral y no como se ve actualmente en donde las zonas de descanso y recreación solo se limita a áreas pavimentadas y canchas deportivas.

Los lotes que queden desocupados a raíz de la reubicación de los anteriores equipamientos, se pueden utilizar para hogares múltiples locales que posean zonas verdes y de recreación o también para atender la demanda actual de vivienda, lo cual sería muy viable debido a que dichos predios poseen los servicios públicos y áreas necesarias para desarrollar proyectos integrales.

Se propone además el fortalecimiento de la educación en la zona occidental por medio de la construcción de un plantel educativo de primaria y secundaria que posee una mayor cobertura que la Escuela Luis Arango, además fortalecer la actual Escuela Luis Arango la cual cubriría la demanda actual de la Escuela Luis Bernardo Rivera, ya que del Barrio La Estación se reubicarán un número considerable de viviendas debido al cumplimiento de los retiros de la Vía Férrea, Panamericana y Quebrada La Jaramilla, lo que trae consigo una movilización de población hacia otros sectores.

I. UNIDAD RECREATIVA URBANA

Este proyecto se compone de dos áreas, la primera es donde funciona actualmente el cementerio el cual luego de su reubicación se podrá convertir en un parque o zona verde en donde las actividades que se realizaran serán: senderos peatonales, pista de patinaje y actividades de permanencia; en esta predominará la vegetación, el proyecto esta complementado con una zona dura (actual polideportivo del Barrio Pisamos), lugar que tendrá como uso todo tipo de actividades recreativas activas.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

J. CENTRO CULTURAL, ARTESANAL, COMERCIAL Y DE TRANSPORTE

Este centro se consolidará a corto y mediano plazo por medio de la realización del tratamiento de mejoramiento integral del Barrio La Estación y a largo plazo cuando se consolide el transporte masivo de pasajeros con los Municipios de Armenia, Circasia y Armenia-Montenegro y Quimbaya entre sí.

Con la ubicación de la totalidad de los equipamientos de servicio comunitario se estaría consolidando espacialmente dos ejes de tensión, siendo el primero *el eje de circulación y relación estudiantil* de la Ciudadela Educativa propuesta al oriente con el Instituto Tebaida y demás centros educativos, teniendo como punto de transición y de referencia mas importante *la unidad recreativa urbana*, como segundo eje de tensión y circulación se distingue *el corredor recreativo y comercial* el cual uniría espacialmente los Parques lineales de La Tulia y La Jaramilla, teniendo como base fundamental el comercio del centro del municipio al igual que la imagen del Parque de Bolívar y el Parque Luis Arango, este eje tendría como inicio y fin unos proyectos denominados *equipamientos recreativos o puertas*, los cuales constarían de plazoletas, kioscos, parqueos, senderos, lagos y demás actividades permitidas para la zona recreativa. Estos dos ejes de tensión y relación espacial deberán estar incluidos dentro de los tratamientos que los influya en donde el diseño urbanístico del espacio público y las manzanas deberán coincidir con la imagen estudiantil en primera medida y recreativa para el segundo eje.

K. PARQUE Y MUSEO ARQUEOLÓGICO

La importancia de proyectos educativos dentro de la municipalidad, destaca la creación del Museo

Arqueológico. Esta zona del Quindío se ha destacado ya, por importantes hallazgos prehispánicos que merecen estar documentados y organizados para su apreciación por parte de la comunidad.

Este proyecto servirá para que la ciudadanía tebaidense conozca las raíces indígenas de la región, la explotación de la guaquería en su entorno y muestras de objetos artesanales precolombinos.

Este estaría vinculado al Parque Lineal La Tulia (al frente del Barrio Fortunato Gaviria) formando así un circuito cultural que fortalezca el desarrollo turístico del municipio.

L. GALERÍA

Se plantea la creación de una nueva galería, trasladando la existente en el sector del Parque Luis Arango a un lugar óptimo para desarrollar esta función. La actividad que continuara después del traslado, será el Centro de Acopio Minorista, concertado con los propietarios.

M. CASA DE LA CULTURA

El funcionamiento de este equipamiento seguirá siendo en el mismo sitio debido a la centralidad que posee con respecto a todo el municipio, en dicho lugar se adaptara físicamente la edificación con el fin que funcione allí las dependencias que necesita, además que al futuro poseerá dos centros culturales satélites, el parque y museo arqueológico y el centro cultural de la estación.

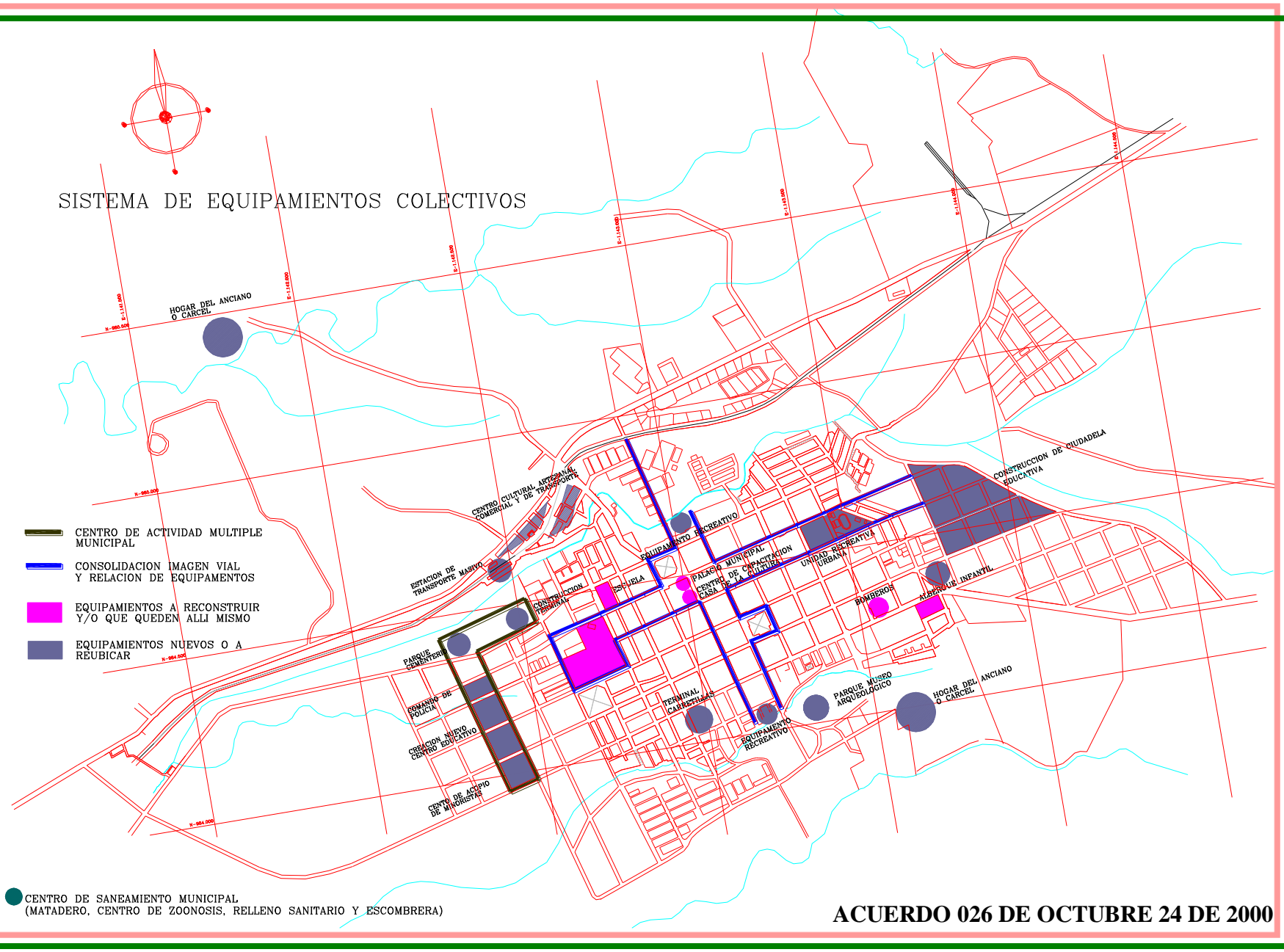
N. CENTRO DE CAPACITACIÓN TÉCNICA

Estará ubicado en la Zona Industrial y tendrá como objetivo complementar el desarrollo integral de la zona conjuntamente con la industria, el hombre y el medio ambiente, este centro tendrá como objetivo la capacitación técnica de los habitantes del municipio con el fin que puedan participar en los procesos industriales que se desarrollaran en el municipio.

Se recomienda para todas las nuevas construcciones la instalación de aparatos con el menor consumo de agua.

PLANO 34

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS



ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

4.1. ACUEDUCTO (Ver Plano 20)

Después de analizar este servicio en el diagnóstico y de los proyectos que actualmente se están llevando a cabo, se divide la formulación en dos temas:

A. Captación.

B. Distribución.

A. **CAPTACIÓN** Actualmente la captación se está realizando por medio de pozos profundos con el fin de extraer agua subterránea, dichos pozos requieren actualmente un mantenimiento costoso, con el fin de que funcione óptimamente. Desde la administración anterior se planteó y se comenzó el proyecto de acueducto por gravedad con su respectiva bocatoma en el Río Quindío en el lugar ubicado 275 m. aguas arriba del Puente La María junto a la descarga de la microcentral eléctrica Bayona en el Municipio de Calarcá; y según lo previsto se estima que el proyecto se encuentre terminado en la presente administración, para asegurar de esta manera un suministro continuo a la población, tanto en la parte existente del municipio como para las zonas de expansión urbana planteadas.

B. **RED DE DISTRIBUCIÓN** En cuanto a la red de distribución, se plantea la necesidad de realizar un estudio sobre el estado físico de las redes de acueducto y alcantarillado, para que conjuntamente con la evaluación de redes que se encuentra en el presente plan y con la elaboración del estudio del plan maestro, se convierta en una base para comenzar a realizar la reposición de redes por etapas, dependiendo de su obsolescencia y estado; este proceso de reposición también contribuirá a anexar las zonas de futura expansión y su vinculación a la estructura urbana del municipio.

Además para un mediano plazo se propone la optimización de los pozos extractores de agua como fuente alterna de abastecimiento a la zona rural.

4.2. ALCANTARILLADO (Ver Plano 21)

Para esta clase de servicio, se formula desde dos aspectos:

A. Red de recolección.

B. Tratamiento de aguas residuales.

A. **RED DE RECOLECCIÓN:** La formulación para esta red, se debe realizar conjunta y paralelamente con la red de acueducto tomando como base el estudio del estado actual de la red, el diseño del plan maestro y la evaluación después del terremoto para así proceder a su reposición por etapas; la Oficina de Planeación y Desarrollo velará por que las redes domiciliarias, tanto de acueducto como de alcantarillado, utilicen materiales de la más alta calidad, apoyados en la revisión que realice la Empresa ESAQUIN S.A. de los planos concernientes a estas redes, conforme lo establece la Ley 142; además de estos proyectos se debe construir un colector de aguas negras paralelo a la Quebrada La Tulia para evitar su contaminación.

B. **TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:**

Se plantea la necesidad de un estudio sobre el estado del Box Coulvert de la Quebrada La Jaramilla; con el fin de urbanizar los predios al nor oriente (sector Barrio El Mirador y Quintas de San Sebastián), se deberá prolongar inmediatamente el colector de aguas residuales previniendo de esta manera verter aguas contaminadas directamente a La Quebrada La Jaramilla, otro aspecto importante y de solución inmediata es la optimización y puesta en funcionamiento de la planta de tratamiento de la Quebrada La Jaramilla; es además prioritario que en el corto plazo 1 (actual administración) se inicien las labores pertinentes e identificar por medio de un estudio técnico, la solución óptima para descontaminar la Quebrada La Tulia ejecutar y materializar este proyecto en el mediano plazo; por lo pronto cualquier proceso o proyecto urbanístico deberá verter las aguas residuales al colector de la Quebrada La Jaramilla; y si es el caso a la quebrada la Tulia luego de sufrir un proceso de tratamiento primario; en ningún caso se deberán verter aguas residuales a una corriente hídrica diferente

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

a la Jaramilla y a la Tulia, de la anterior manera se estará aminorando la contaminación sobre las corrientes hídricas. Tras la culminación de cada urbanización, se hará entrega al municipio de los sistemas de control primario, el cual se encargará del mantenimiento de dichos sistemas.

Se debe formular en el corto plazo 2 el diseño de un sistema de postratamiento que involucre tanto los afluentes de la Quebrada La Jaramilla como de la Quebrada La Tulia.

4.3. ASPECTOS A TENER EN CUENTA

VIVIENDA

Toda vivienda o construcción nueva, obligatoriamente debe tener un tanque de reserva de agua, con las especificaciones establecida por la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal.

CAMBIO DE REDES

Todo cambio de tuberías de los acueductos y alcantarillados, deben responder al orden de prioridades establecidas por diámetros y edades en los planos consignados en el P.B.O.T. y el plan maestro que se deberá realizar.

RESTRICCIÓN PARA URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES.

Se prohíbe la autorización u otorgamiento de licencias de construcción o urbanismo a la zona de desarrollo ubicada al nor - este, delimitada por la vía al Aeropuerto y la carrera 5, hasta tanto no se optimicé la prestación de servicios públicos (acueducto y alcantarillado).

Se debe exigir a todo proyecto urbanístico que vierta aguas residuales a la Quebrada La Tulia, un sistema de tratamiento primario de aguas residuales, esta medida

estará vigente hasta que se construya físicamente un proyecto que garantice la descontaminación integral y completa de la Quebrada La Tulia causada por las aguas residuales.

La optimización de dichos servicios públicos, se dará mediante concepto favorable, emitido por la empresa del servicio respectivo de esa época, refrendado con visto bueno de Planeación y Desarrollo Municipal.

DISEÑO DE ALCANTARILLADO

Los alcantarillados quedan a criterio del diseñador, cumpliendo con las leyes que regulen el aspecto.

VERTIMIENTO DE AGUAS

En lo sucesivo, prohíbese a los nuevos urbanizadores, verter sus aguas residuales (alcantarillado) al colector que actualmente existe y que va paralelo a la Quebrada La Tulia, hasta tanto este no sea reemplazado.

Se prohíbe el vertimiento de aguas servidas y de uso industrial, sin ningún tratamiento a cualquier corriente de agua (río, quebradas etc.).

Todas las vías, deberán tener como mínimo 2 sumideros o recamas por cada lado de manzana.

APARATOS DE MENOR CONSUMO

Se deberá instalar en lo sucesivo equipos y accesorios que garanticen en menor consumo de agua, en cumplimiento de la Ley 372/97.

En todo proyecto urbanístico se deberá diseñar y construir los respectivos hidrantes de a cuerdo a las normas vigentes.

5. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

(Ver plano 35)

Antes de comenzar a formular y actuar sobre el espacio público, se estudió y se analizó el Decreto No 1504/98, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento y se concluyó de manera general que el espacio público es aquel que va del paramento de una construcción al paramento de otra, incluyendo antejardines, andenes, calles, parques, reservas forestales, ríos, quebradas, cauces, etc.; en el Decreto 1504/98 lo anteriormente mencionado se divide en elementos constitutivos naturales y elementos constitutivos artificiales o construidos.

5.1. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES

Se tuvieron en cuenta como parte del espacio público, todo el sistema de quebradas que se encuentran dentro del perímetro urbano y en la zona industrial (La Tulia, La Jaramilla, Los Chorros, Anapoima, y Padilla), en donde se cuenta con un área de 30 m. a cada uno de sus lados, declarada como área de reserva ambiental, en donde se autorizan actividades de reforestación, introducción de especies nativas, senderos ecológicos, vías peatonales, ciclovías (utilizando la superficie superior de los colectores de aguas servidas), protección de los nacimientos de quebradas, relictos de bosques y control de erosión.

También se consideran como áreas de control ambiental los separadores viales, los cuales deberán ser zonas verdes conformadas por vegetación de tipo arbustivo de corte bajo medio.

5.2. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS

Dentro de esta clasificación se normatizó el uso, construcción, lugares, intensidades, dimensiones etc., de todos aquellos elementos que según el decreto 1504/98 forman parte del espacio público, elementos estos como: escalinatas, rampas, andenes, antejardines, accesos a garajes, bahías de estacionamiento, rejas de ventanas, ciclovía, tratamiento para los parques, parasoles, parqueaderos, avisos, tableros, cerramientos, puentes peatonales; con esto se busca que en el espacio público del Municipio de La Tebaida no se encuentre ningún obstáculo para la *libre circulación y desplazamiento del peatón y vehículos*; dentro de este aspecto se hizo énfasis en la utilización del espacio del espacio público por parte del sector comercial (formal e informal) y se dividió en dos zonas:

A. MARCO DE LOS PARQUES LUIS ARANGO Y DE BOLÍVAR (Ver gráfico 18)

Se analizó la situación e imagen actual de estos dos parques y se concluyó que se autoriza la continuación del uso del espacio público por parte de todos los negocios existentes y ubicados actualmente en los parques de Bolívar y Luis Arango Cardona, dicho espacio deberá ser destinada a la ubicación de mesas en sentido perpendicular a la fachada del negocio, en un espacio de 1.50 m., respetándose el resto del andén para uso peatonal hasta tanto se implemente un ensanche de los andenes en dichos parques hasta una distancia total como mínimo de 2.50 m., lo anterior con el fin de conservar la identidad cultural en cuanto a la relación de la permanencia (negocios) y las plazas centrales en los municipios con temperaturas elevadas (climas tropicales).

B. LUGARES Y VÍAS AUTORIZADAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LOS VENDEDORES ESTACIONARIOS (Ver gráfico 19)

Definición:

Vendedores ambulantes:

Son aquellas personas que ejercen una actividad del comercio informal sin tener un punto fijo de trabajo o expendio, sino movilizándose para la ejecución de su labor, la cual puede ser ocasional o permanente.

Vendedores estacionarios:

Son aquellas personas que ejercen una actividad del comercio informal, en un lugar fijo y con un puesto móvil y se deberán acoger a los horarios establecidos por la administración municipal.

Se autoriza la ubicación de ventas estacionarias en los parques de Bolívar y Luis Arango Cardona, solo en un máximo de 3 ventas por cada cuadra, para un total de 12 en cada uno de los parques.

- Para el Municipio de La Tebaida se autorizan las siguientes vías para ser utilizadas por los vendedores estacionarios, con el fin de que puedan seguir ejerciendo su actividad laboral y al mismo tiempo reforzar la actividad comercial de la zona central, pero teniendo en cuenta una serie de normas que se describen a continuación; además de la idea de consolidar la imagen de la zona (ver plan parcial de rehabilitación) :

Calle 12 entre carreras 6 y 10; carrera 9 entre calles 11 y 12; carreras 8 y 7 entre calles 11 y 13, autorizando en estas vías una densidad de tres puestos por cuadra ubicados al mismo lado; este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño del espacio público del plan parcial de rehabilitación de la zona centro del municipio; para todos los puestos antes mencionados se autorizarán unas medidas de ocupación máxima de 1.20 m. x 0.80 m., zona en la cual desarrollara su actividad y por lo tanto no se deberá invadir fuera de esta área con sillas, cajas

y demás elementos que obstaculicen la libre circulación de peatones y vehículos.

Las ventas estacionarias descritas en el presente artículo, se localizaran en las respectivas calzadas, y se prohíbe su ubicación a menos de 20 m. de las esquinas de cada cuadra.

El objetivo principal de la formulación del espacio público es que este es principalmente para el peatón y su libre circulación, en donde se pretende que el ser humano conviva y se integre con las actividades que a su alrededor se desarrollan de una manera armónica y equilibrada (comercio, vehículos etc.,), y que no suceda como actualmente ocurren, en donde que el peatón se ve desplazado del andén por una gran cantidad de obstáculos que impiden la circulación libre, viéndose obligado a utilizar la calle y competir en desigualdad de condiciones con los vehículos, arriesgando su integridad física sin tener en cuenta edad, limitaciones físicas, sexo etc., *“En el espacio público todos podemos ocupar un espacio claramente definido y convivir de manera armónica”*.

- En cuanto a los diferentes parques y polideportivos se preservará en cuanto a su conformación física y entorno, lugares estos que a diferencia del parque de Bolívar y Luis Arango no se permitirá la localización de vendedores y estacionarios (parque didáctico y 7 polideportivos), en cuanto al proyecto del parque donde funciona actualmente el cementerio será el complemento de zona blanda o verde con respecto a la zona dura del polideportivo del Barrio Pisamos, este parque y polideportivo conformará una sola *unidad recreativa urbana*, donde la zona verde tendrá actividades como peatonales, pistas (patinaje y bicicletas) y arborización, en cuanto a la zona dura se realizarán las actividades actuales (canchas deportivas).

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

C. SEPARADORES VIALES (Ver gráfico 20)

Dentro de las conformaciones de los perfiles viales, serán consideradas como áreas de control ambiental los separadores viales, a los cuales se les deberá dar una utilización de zonas verdes, permitiéndose en ellos la siembra de árboles tipo arbustivo de corte bajo medio (Ver Parágrafo Artículo 24 Documento Reglamentario)

D. ESCALINATAS(Ver gráfico 20)

En los sectores en los cuales se haga necesario la construcción de escalinatas, estas deberán tener las siguientes especificaciones: Huellas mínimo 25 cm, contra huella máximo 18 cm, ancho 1.20 m..

E. RAMPAS(Ver gráfico 21)

Estas se clasifican en :

a) Las ubicadas en las esquinas de las manzanas o de los andenes, las que deberán cumplir con las siguientes dimensiones: 0.40 m. de largo por 0.70 m. de ancho. A partir del borde exterior del sardinel o en los andenes y en dirección contraria del límite de la edificación.

b) Las rampas de acceso a garajes o parqueaderos ocuparan una distancia equivalente al 20% del anden, a partir del borde exterior del sardinel, pero sin exceder los 0.40 m.

c) Las ubicadas en las calles o vías que presentan un desnivel proporcionado para su construcción ,y deberán cumplir las siguientes dimensiones: Rampas del 8% al 10%.

Las rampas en los andenes, solo podrán construirse donde estos tengan un ancho mínimo de 2 m..

Las rampas establecidas en el presente documento, deberán tener otras rampas perpendiculares a la misma, como zonas de transición.

F. ANDENES

Toda vivienda o construcción nueva en el municipio, deberá tener su respectivo anden, (según el perfil vial que le corresponda), igualmente deberá tener su respectivo antejardín, cuando este se estipule en su diseño respectivo. Además que dentro de su diseño, se considere la construcción de rampas en las esquinas para facilitar el desplazamiento de minusválidos, y la construcción sobre el respectivo sardinel de protuberancias que sirvan como guías para los invidentes.

No se permitirá construir en el anden ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, a excepción de las rampas para circulación de discapacitados y de acceso a garajes o parqueaderos

G. ANTEJARDINES (Ver gráfico 22)

Se prohíbe convertir la zona destinada a antejardín en zona dura. La zona de antejardín podrá contar con un cerramiento de una altura máxima de 70 Cm, lo que permitirá el disfrute o dominio visual y no podrá tener ningún tipo de cubierta.

Todas las zonas de antejardín, deberán tener impermeabilización y drenajes (lloraderos), para con ello evitar humedades en la estructura.

H. ACCESO A GARAJES (Ver gráfico 22)

Los accesos a los garajes deberán limitarse al espacio comprendido entre el sardinel y el paramento (fachada) de la casa.

I. BAHÍAS (Ver gráfico 23)

Estas se construirán para bicicletas y automóviles, en los lugares en que el espacio lo permita y se requieran, los posibles lugares para su construcción pueden ser: El Coliseo, Casa de la Cultura, Instituto Tebaida, Parque Acuático, nuevo proyecto Palacio Municipal y en todos

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

aquellos nuevos equipamientos de atención al público.

J. REJAS (Ver gráfico 23)

En todos aquellos predios en donde no exista antejardín, las rejas de las ventanas de su primer piso, solo podrán sobresalir de la fachada en un máximo de 15 cm.; además en las viviendas que posean 2 o más pisos la rejas podrán sobresalir máximo 20 Cms, en aquellos predios donde exista antejardín las rejas de las ventanas del primer y/o además pisos podrán sobresalir de la fachada máximo 20 Cms.

K. PROHIBICIÓN PARA LA INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

No se permitirá ubicar en los andenes obstáculos que impidan la libre circulación peatonal tales como señales, avisos, casetas y similares; en caso de presentarse dichas invasiones, se ordenará la recuperación de este espacio público por las vías administrativas y/o judiciales a que haya lugar.

Lo estipulado en la prohibición para la invasión del espacio público no regirá sobre las vías autorizadas en el presente P.B.O.T. en lo concerniente a la localización de los vendedores estacionarios y de las sillas y mesas en los marcos del parque de Bolívar y Luis Arango.

Lo establecido o regulado en el presente documento, se aplicará tanto a las invasiones del espacio público existentes con anterioridad a la promulgación del presente acuerdo o posteriores a él.

L. PARASOLES (Ver gráfico 24)

Se autoriza el uso y ubicación de parasoles en los establecimientos comerciales localizados en los parques de Bolívar y Luis Arango Cardona.

Los parasoles autorizados en el presente Plan, deberán ser empotrados directamente a la fachada del respectivo establecimiento, estos no podrán tener ningún tipo de apoyo vertical o soportes al piso para su sostenimiento

Especificaciones y medidas.

Cerchas en hierro tubular, material impermeable en polietileno de calibre grueso que permita cierta rigidez; el parasol deberá estar a una altura promedio de 3 m. con respecto al piso y con un ancho máximo del 80 % del ancho del andén, y una longitud igual al total del frente del predio del establecimiento comercial.

Con relación al tránsito vehicular en el municipio, se le debe prohibir el parqueo o estacionamiento en aquellos lugares donde funcionen establecimientos de comercio en las cuales se haya autorizado el uso de espacio público (mesas).

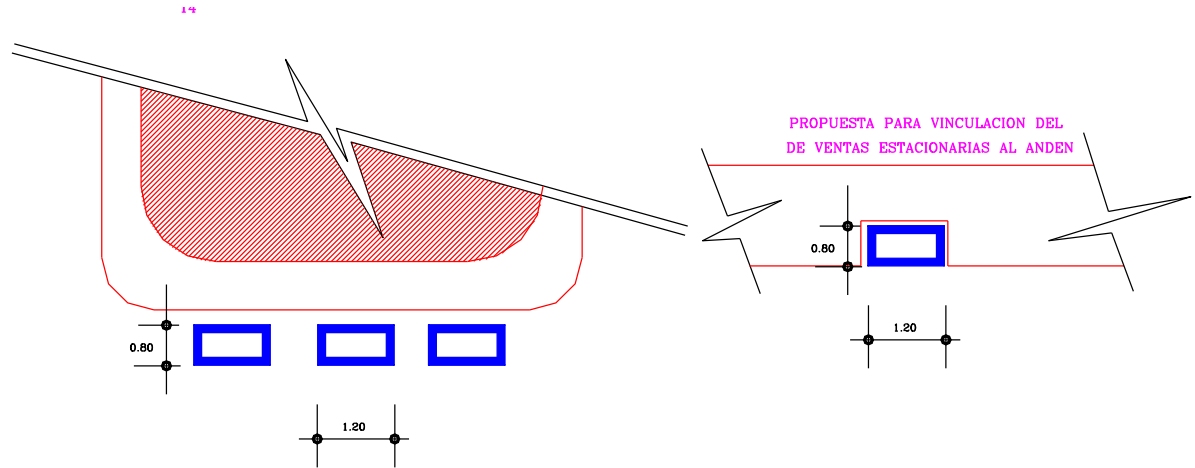
M. AVISOS Y TABLEROS (Ver gráfico 24)

Los avisos y tableros publicitarios se autorizarán únicamente, siempre y cuando estos se encuentren o ubiquen en forma paralela y empotrados a las fachadas del lugar en donde estos se localicen.

N. CERRAMIENTOS Y MANTENIMIENTO DE LOTES

Con relación a cerramientos de lotes de engorde en el municipio, se debe acoger lo preceptuado en la Ley 9 de 1989 en su parte pertinente, y se obligará a realizar mantenimiento a dicho lote mínimo cada seis meses.

DIMENSIÓN DE PUESTOS ESTACIONARIOS Y UBICACIÓN PUESTOS ESTACIONARIOS EN LAS PLAZAS DE BOLÍVAR Y LUIS ARANGO



DIMENSIÓN DE PUESTOS ESTACIONARIOS Y UBICACIÓN EN LAS PLAZAS DE BOLÍVAR Y LUIS ARANGO

ESPACIO PÚBLICO EN NEGOCIOS (PLAZA DE BOLÍVAR Y PARQUE LUIS ARANGO)

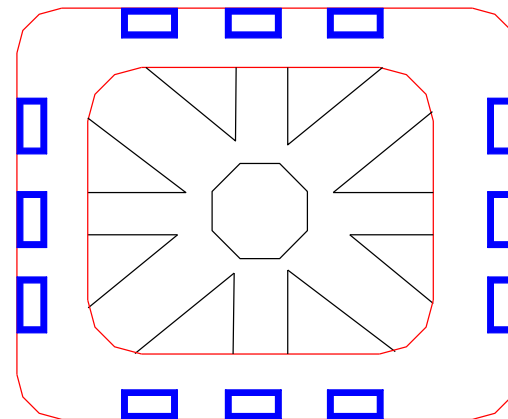
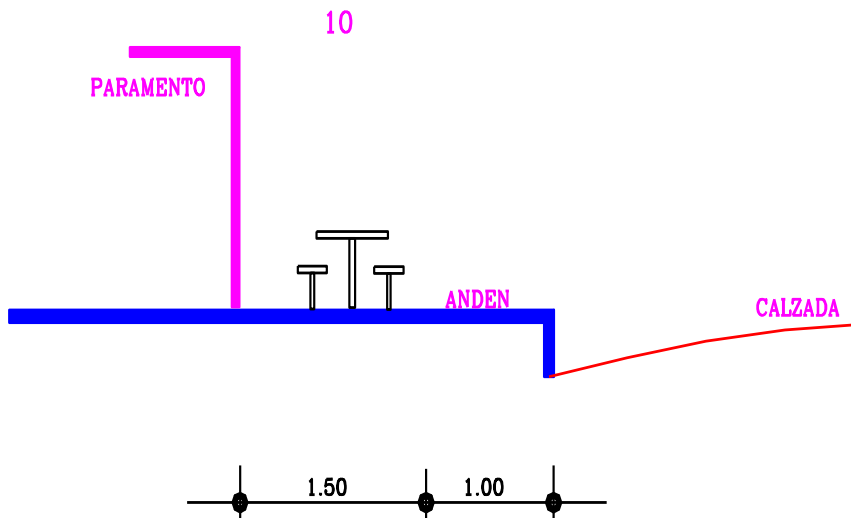
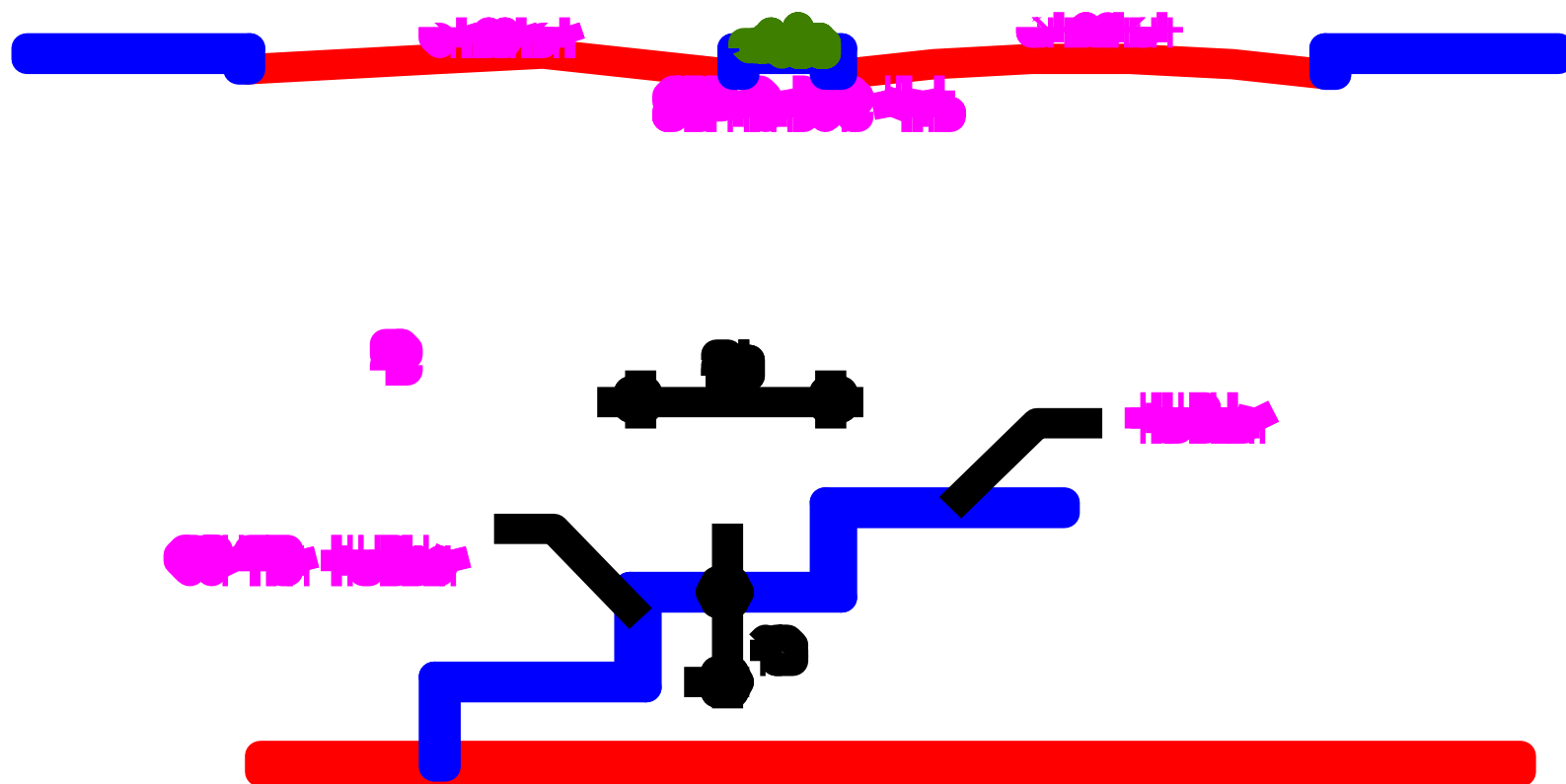
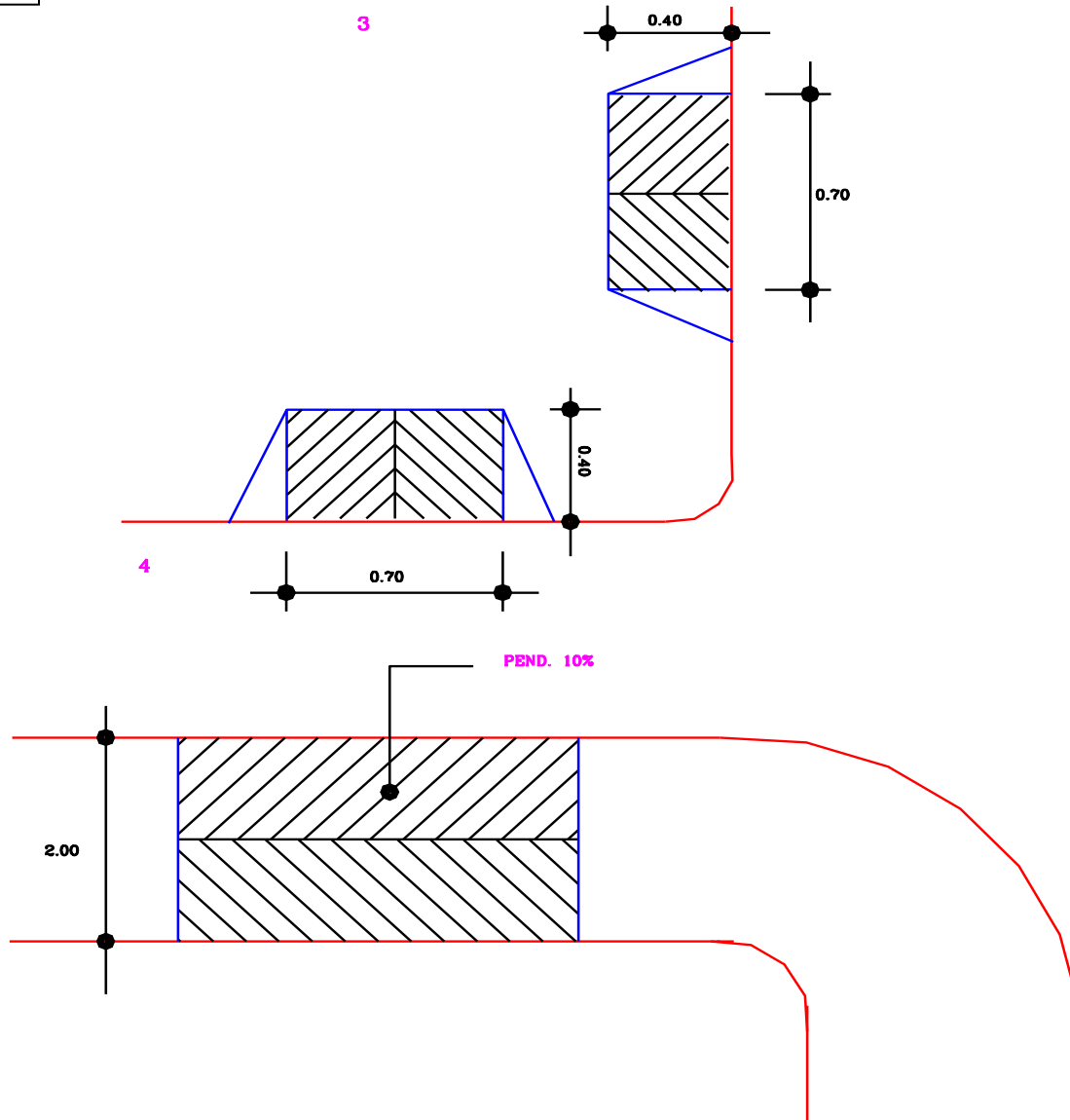


Gráfico 20



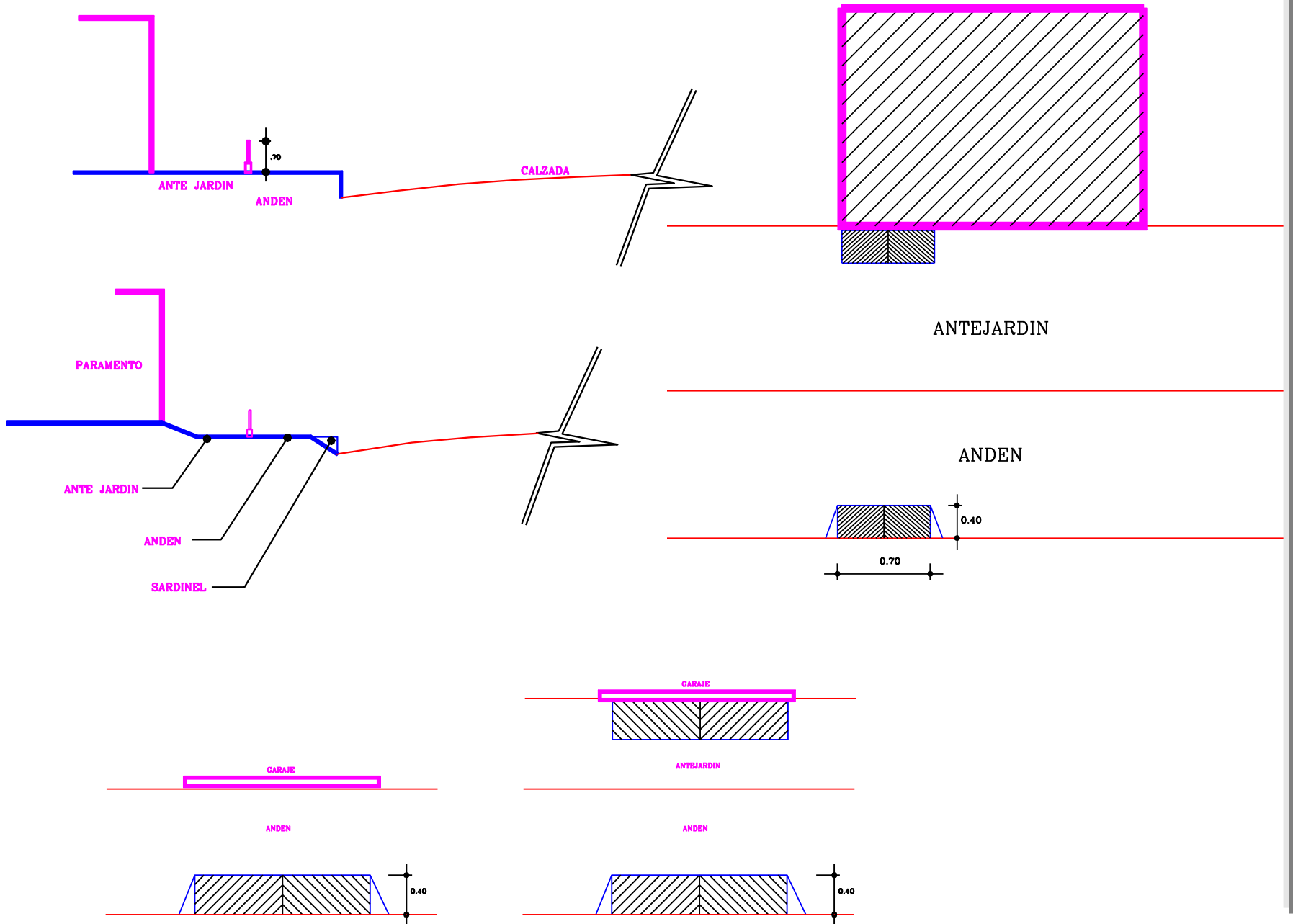
RAMPA EN ESQUINAS, EN ANDENES Y RAMPAS PERPENDICULARES

Gráfico 21



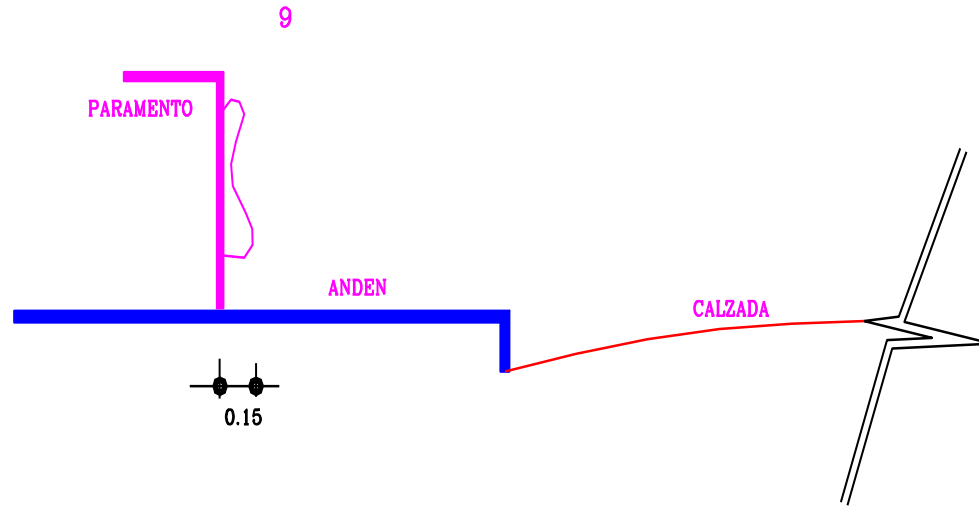
A
C
U
E
R
D
O
0
2
6
D
E
O
C
T
U
B
R
E
2
4
D
E
2
0
0
0

ZONA ANTEJARDÍN Y RAMPA ACCESO A GARAJES

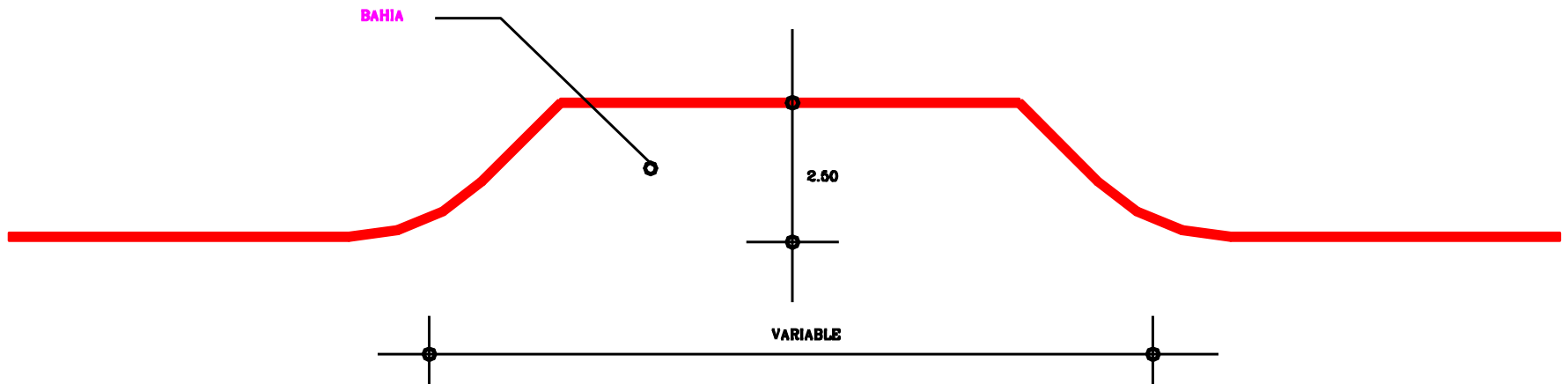


REJAS VENTANAS

Gráfico 23

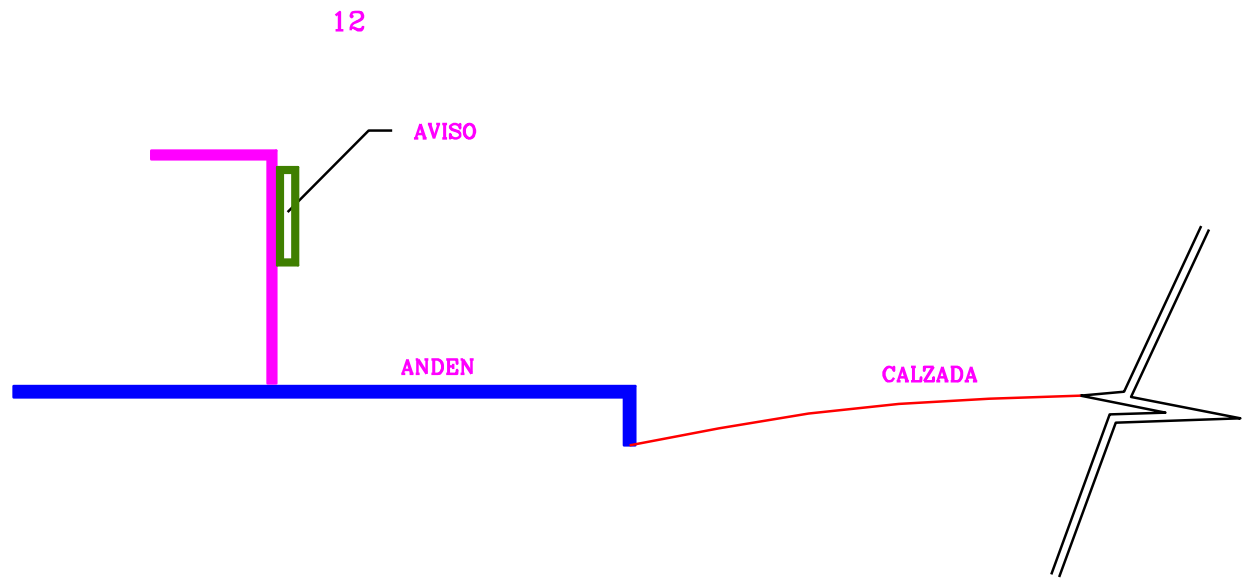
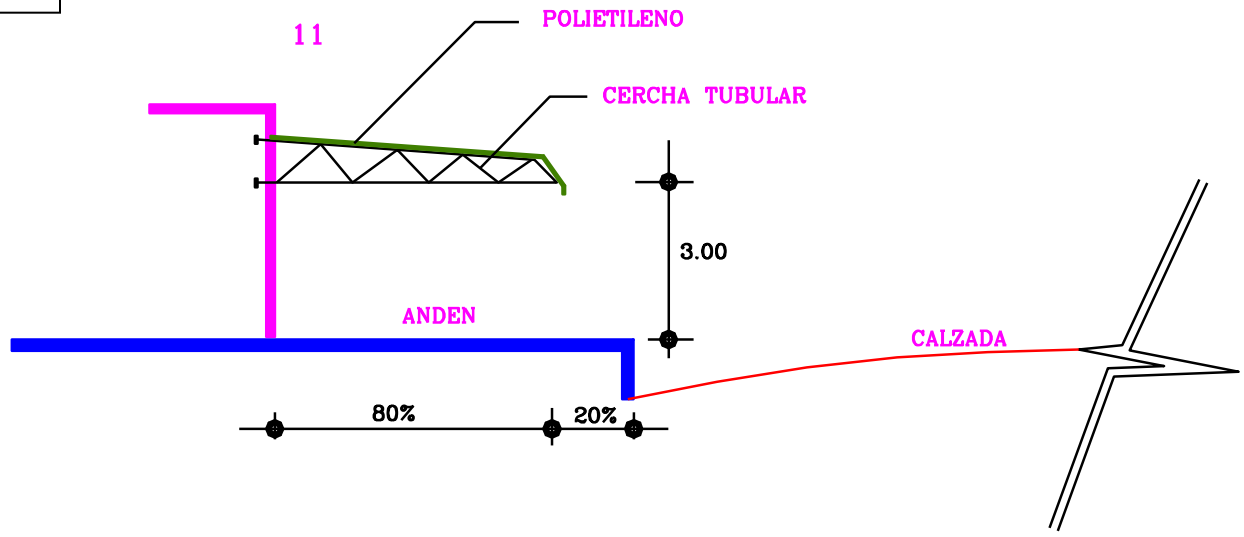


BAHÍAS DE ESTACIONAMIENTO



PARASOLES Y AVISOS

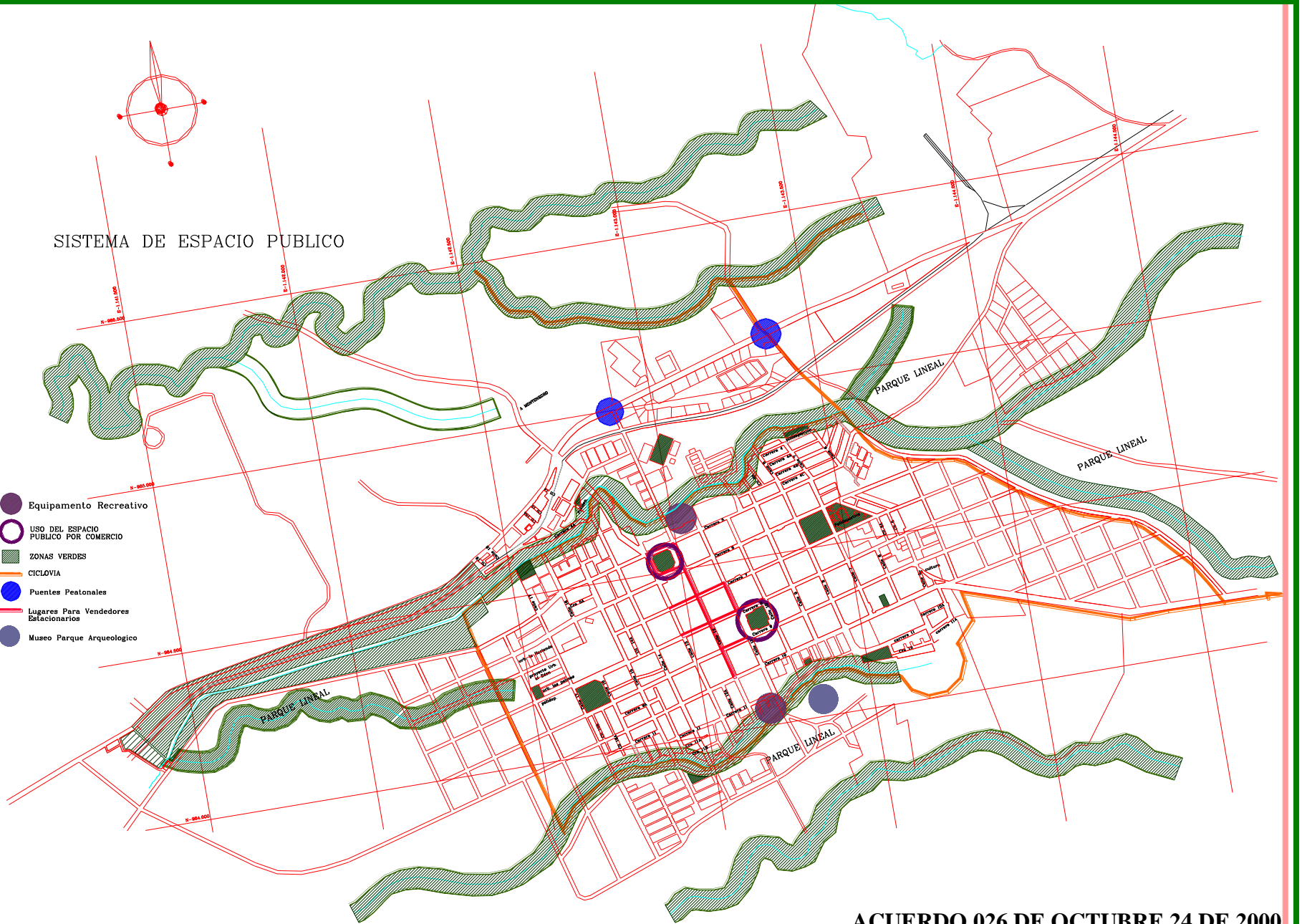
Gráfico 24



PLANO 35

SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

- Equipamiento Recreativo
- USO DEL ESPACIO PUBLICO POR COMERCIO
- ZONAS VERDES
- CICLOVIA
- Puentes Peatonales
- Lugares Para Vendedores Estacionarios
- Museo Parque Arqueologico



ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

6. VIVIENDA

A raíz del terremoto que sucedió el día 25 de Enero de 1999, las necesidades en el aspecto de vivienda cambiaron radicalmente, debido al impacto físico que sufrió el municipio, el cual se puede observar en el diagnóstico del sistema morfológico, en el aspecto de evaluación de las construcciones:

6.1. NECESIDADES DE VIVIENDA

Las necesidades actuales de vivienda giran alrededor de cuatro aspectos

A. REUBICACIÓN DE AQUELLAS VIVIENDAS QUE RESULTARON AFECTADAS Y QUE SE ENCUENTRAN EN ZONA DE RIESGO (600 FAMILIAS APROX.), COMO SON:

Terrenos con pendientes mayores al 35 %, las zonas que se encuentran dentro de los 30 m. en distancia horizontal de aislamiento a cada uno de los lados de las quebradas (parques lineales, zonas de inundación y retiro), los retiros y aislamientos de la Vía Panamericana y de la vía férrea, además de las zonas determinadas como de baja y media aptitud para construir, según estudio realizado por el INGEOMINAS; La mayoría de estas zonas presentaron a raíz del terremoto y a causa de su pronunciada pendiente, procesos de deslizamiento y reptación (ver anexo, informe geológico), lo cual hace urgente la reubicación de estas viviendas en zonas aptas para construcción, Para ello se puede idear como estrategia utilizar las zonas comprendidas en el plan parcial de zonas para desarrollo, al igual que en el plan de mejoramiento integral en la zona anexa al oriente del centro del municipio, con el fin de evitar que se vuelvan a edificar viviendas en estas zonas de riesgo lo cual podría causar problemas mas adelante, estas zonas

al quedar libres se deberán incorporar al tratamiento de zonas de conservación ambiental; además de dará cumplimiento al Artículo 121 de la Ley 388/97. Esta series de reubicaciones se llevaran a cabo con recursos FOREC e Interventoria de la Corporación Antioquia Presente.

B. REUBICACIÓN DE AQUELLAS VIVIENDAS QUE NO RESULTARON AFECTADAS Y QUE SE ENCUENTRAN EN ZONA DE RIESGO, COMO SON:

Dentro de las áreas clasificadas como de riesgo en la zona urbana del municipio, se encuentran viviendas que que no resultaron afectadas por el terremoto y por ende los Subsidios FOREC no las cubre, la imagen de estas zonas a un corto y mediano plazo será la de unas pocas viviendas ubicadas dentro de zonas verdes o zonas de reforestación y recreación (parques lineales), por lo tanto, estas viviendas deberán estar incluidas en programas de reubicación Nacional o Municipal en un corto y mediano plazo.

C. VIVIENDAS QUE RESULTARON AFECTADAS TOTAL O PARCIALMENTE Y QUE SE ENCUENTREN EN ZONAS ESTABLES:

Gran parte de este caso sucedió en la zona que el Plan Básico de Ordenamiento catalogó como plan parcial de mejoramiento en la zona anexa al oriente del centro , en donde se presenta la facilidad de reubicar gran parte de las viviendas descritas en el aspecto anterior siguiendo los lineamiento de dicho plan parcial, los dos anteriores aspectos tienen en cuenta a las personas propietarias de

VIVIENDA

vivienda, en donde su reconstrucción se realizará por medio de los recursos FOREC con la Interventoría de la Corporación Antioquia Presente mediante contrato firmado el 10 de Marzo de 1999.

D. INQUILINOS Y/O ARRENDATARIOS (1700 FAMILIAS APROX.)

En cuanto a los inquilinos que en el municipio son un alto número (*64.39% del total de la población del municipio*) y que el análisis hecho correspondiente a la demanda de vivienda en las zonas de desarrollo incompleto (ver anexo), se observa un alto índice de hacinamiento y por ende una mayor demanda de vivienda; deberán ser localizadas en terrenos aptos sin restricciones para construir.

Las futuras urbanización y viviendas deberán adaptarse a los lineamientos urbanísticos generales establecidos en el presente Plan de Ordenamiento y las normas que estipule un futuro código urbanístico y de construcción.

6.2. CARACTERÍSTICAS PARA LOS LOTES DESTINADOS A VIVIENDA EN GENERAL, YA SEA O NO DE INTERÉS SOCIAL

Para cualquier tipo de viviendas que se conformen en el municipio se exigirá el cumplimiento de las siguientes especificaciones:

A. PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO:

El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 12 m. de fondo y tendrá un patio de 12 m² como

mínimo, el cual iluminará y ventilará los espacios posteriores, además de servir como zona de ropas.

B. PARA VIVIENDA BIFAMILIAR DE DOS PISOS:

1. Vivienda bifamiliar de dos pisos (tipo 1)

El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 12 m. de fondo, el primer piso deberá tener un patio posterior de una distancia correspondiente al frente del lote por 2 m. de profundo como mínimo, y el segundo piso deberá poseer un patio con un área de 6 m² como mínimo.

2. Vivienda bifamiliar de dos pisos (tipo 2)

El lote tendrá una dimensión mínima de 7 m de frente por 12 m de fondo y tendrá un patio descubierto posterior de una distancia correspondiente al frente del lote por 2 m de profundo.

Este tipo de vivienda de dos pisos tendrá las siguientes características:

- a. El lote se debe dividir en dos (2) partes iguales en el sentido mas largo del mismo, separados por un muro común o medianero.
- b. Cada lote debe tener una configuración de las dos partes en fachada presentada por el constructor.
- c. No se permitirán lotes que no presenten las dos partes requeridas.
- d. Escalera interna.

C. PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS

El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 10 m. de fondo y tendrá un patio descubierto obligatorio en el primer piso de 6 m² como mínimo y la escalera hacia el segundo piso deberá ir ubicada en la parte interior de la vivienda.

Las políticas de vivienda, se adelantaran en concertación y coordinación con el Fondo de Vivienda de Interés Social del municipio.

6.3. SUBDIVISIÓN DE LOTES PARA VIVIENDA, EN LA PARTE ANTIGUA DE LA TEBAIDA.

1. Se permitirá dividir siempre y cuando el lote tenga un área igual o mayor a 120 m², cada división quede como mínimo con 60 m².
2. El lote se debe dividir en 2 partes iguales en el sentido mas largo del mismo siempre y cuando el ancho del frente del lote tenga un mínimo de 7 m.
3. Para lotes esquineros con medida de 8 m. x 32 m., se les permitirá subdivisión mínima de 6 m. x 8 m.
4. Los espacios interiores deberán tener iluminación y ventilación natural.
5. Esta subdivisiones serán únicamente para reubicados, durante el primer año de vigencia del P.B.O.T.
6. Se aclara que los lotes con dimensiones menores a lo establecido para este artículo al momento de la aprobación del documento, tendrán una ocupación proporcional al área que posea el predio y a la formulación dada para la zona.

6.4. OTRAS DISPOSICIONES:

Para todo plan de vivienda, conjunto, entre otros, se deberá presentar y realizar una propuesta para el manejo ambiental y proyectar una planta de tratamiento primario de aguas residuales, en el caso de que estas viertan a la Quebrada La Tulia.

7. USOS DEL SUELO

Dentro de este punto se tratarán y normatizarán los aspectos como:

Zonas a manejar, clasificación general de los usos, clasificación de establecimientos, zonificación y usos de las zonas.

Además de los aspectos anteriores también se encuentran los tratamientos para las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano (Tratamientos), las cuales fueron resultado del análisis de las zonas homogéneas.

Para comenzar con este análisis se retomó el diagnóstico de usos del suelo y de la necesidad de restringir ciertos usos en algunas zonas del municipio; luego se revisó y modifico la clasificación de establecimientos en el Código de Urbanismo Departamental, en donde resultaron los siguientes grupos: comerciales, industriales, institucionales, sociales, recreativos y residenciales, lo cual permitirá asignar los usos a las diferentes zonas del municipio; después de tener la anterior clasificación, se procedió a zonificar el municipio en:

7.1. ZONAS A MANEJAR

A. ZONA CENTRAL

Es aquella donde se desarrolla principalmente actividades de orden institucional, comercial y de vivienda y se encuentran delimitadas así:

Partiendo del cruce de la cra 10 con calle 14 hasta la calle 9, por esta hasta la cra 8, luego hasta la calle 10, de allí hasta la carrera 7, luego hasta la calle 11, de allí hasta el retiro de la Quebrada La Jaramilla, por este

hasta la calle 14 y por esta hasta la cra 10.

B. ZONAS MIXTAS

Donde se desarrollan usos de servicio social y de vivienda, y se encuentran delimitadas así:

-Comenzando con el cruce de la calle 14 con el retiro de quebrada de la Quebrada La Jaramilla, por dicho retiro hasta la calle 17, por esta calle hasta el retiro de la Quebrada La Tulia, por este hasta el Barrio Apolinar Londoño hasta la cra 10, y por el frente de las construcciones de la cra 10 costado izquierdo en el sentido de la vía hasta la calle 14 y de allí hasta el retiro de la Quebrada La Jaramilla; igualmente el Barrio La Estación y el área de los balnearios (Hawai y Pajonales), Ancianato y Exposición de muebles.

- La zona occidental del área urbana la cual en el presenta Plan se determino como suelo de tratamiento de consolidación

C. ZONAS RESIDENCIALES

Zonas destinadas principalmente a la actividad habitacional, son aquellas zonas que se encuentran dentro del perímetro urbano y excluidas de las zonas central, mixta, industrial y recreativa.

D. ZONA INDUSTRIAL - ZONA FRANCA - PUERTO SECO

Justificación

Se determinó modificar el acuerdo 046 de diciembre 24/95 por el cual se determinaba la zona industrial y se incluía dentro del perímetro urbano, la modificación realizada en el presente plan radica en que la distancia de 2 km. paralelos a la Vía Panamericana, era en primer lugar imprecisa debido a que en algunos tramos dicho límite se encontraba en el Municipio de Montenegro, y en

7. USOS DEL SUELO

segundo lugar gran parte de esta área estaría demasiado retirada de las vías Panamericana a Montenegro y Férrea (medios de transporte), además afectaría zonas con aptitudes agrícolas; debido a lo anterior se determina reducir esta zona en dirección nor oeste con el fin de acercar esta zona a las principales vías de transporte y aumentar las posibilidades de adquisición de terrenos (mayor número de predios).

La Zona Industrial se encuentra en suelo rural y quedará delimitada así:

Partiendo del cruce de la Vía Panamericana con el camino del brillante o límite occidental del Club Campestre (coord. N 4° 28'07'', O 75° 46'07'', h= 1220 m.s.n.m), se sigue por este camino en dirección nor oeste hasta llegar a la vía férrea del pacífico (coord. N 4°28'20'' O 75°46'15'', h= 1210 m.s.n.m.), de este punto en línea recta hasta encontrar el cruce de la vía que lleva a la vereda Padilla con el límite este del predio donde funcionará la zona franca (coord. N 4°28'02'', O 75°46'49'', h= 1180 m.s.n.m.), se sigue por dicho límite hasta encontrar el nacimiento de la Quebrada Anapoima (coord. N 4°27'53'', O 75°47'10'', h= 1180 m.s.n.m) y por esta aguas abajo pasando por la desembocadura de la Quebrada los Chorros en donde toma el nombre de Quebrada Padilla, siguiendo por esta aguas abajo pasando por el cruce con la vía que conduce a Montenegro (coord. N 4°27'50'', O 74°48'17'', h=1140 m.s.n.m) y de este punto se continúa hasta el cruce con la Vía Panamericana (cruce de la virgen) de este punto por toda la Vía Panamericana en dirección nor este (hacia Armenia) hasta encontrar el camino del Brillante (punto de partida).

E. ZONAS RECREATIVAS

Zonas destinadas a desarrollar actividades de esparcimiento y se distinguen en el municipio las siguientes parques lineales de las Quebradas La Tulia, La Jaramilla, Los Chorros, Anapoima y Padilla (30 m.

de retiro a cada lado), Unidad Recreativa Urbana, Parque Didáctico, Ciudadela Deportiva, Estadio Municipal y las zonas de baja aptitud y media aptitud para construir, las cuales fueron determinadas en el estudio de INGEOMINAS y declaradas como zonas de amenaza natural en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

F. ZONA ROSA (PROPUESTA)

Se realizará un estudio de viabilidad para la creación de esta zona, en donde se desarrollarán actividades de establecimientos que producen un impacto social negativo y por eso requieren de mayores restricciones de localización y comprenderá principalmente los Grupos Cuatro (4) y Cinco (5) del uso comercial. Su delimitación será objeto en el Corto Plazo 2 tras un estudio técnico que indique el sitio, características, manejo y control de impacto y socialización, y en el mediano plazo, si es positivo el resultado, la ejecución del proyecto.

7.2 .CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS

En todo el municipio de La Tebaida los usos del suelo se clasifican en : uso principal, uso complementario, uso restringido, uso prohibido.

A. DE LOS USOS RESTRINGIDOS.

Un uso se determinará restringido si cumple alguna de las características expuestas a continuación:

- a. Que la actividad y tipo de servicio, requieran de una reglamentación y ubicación especial
- b. Que la ubicación e impacto que puedan producir en una determinada zona o barrio, exija un análisis urbanístico, ambiental y social por alguno de los siguientes aspectos:

1. Dimensión del inmueble: área construida, número de empleados, volumen de producción o de comercialización, valor patrimonial, etc.

2. Impacto ambiental y sanitario:

USOS DEL SUELO

- Elaboración de productos y producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos y otros). Incidencia en la calidad y las características de los recursos naturales: paisaje, agua, suelo, fauna, flora.
- Producción de ruidos y/u olores perjudiciales.
- Consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo).

3. Impacto Urbanístico y Social: aumento de tráfico vehicular y peatonal, necesidad de áreas de parqueo, zonas de cargue y descargue, invasión del espacio público, incidencia sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.

Para finalizar el aspecto de usos del suelo se retomaron los dos puntos anteriores (clasificación establecimientos y zonas del municipio), y se reglamenta los usos permitidos y restringidos para cada zona; estos criterios se tomaron a partir del potencial y de la imagen que se le quiere dar al municipio.

7.3. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS

La clasificación de los establecimientos en Residenciales, Comerciales, Industriales, Institucionales, Sociales, Recreativos, permite asignar los usos a las diferentes zonas del municipio.

A. USO RESIDENCIAL

1. Definición: Se considera como unidad de vivienda todo espacio destinado a servir como lugar de habitación a una o mas personas.

2. Clasificación: Para efectos de reglamentación y de acuerdo a la intensidad y estructura de las viviendas, se establece la siguiente clasificación:

- a. Vivienda Unifamiliar Aislada:** Está conformada por una vivienda por predio, diseñada y construida con características propias.
- b. Vivienda Bifamiliar:** Está conformada por dos unidades de vivienda, en una misma edificación, con características arquitectónicas similares.
- c. Vivienda Multifamiliar:** Está conformada por tres (3) ó mas unidades de vivienda, en una misma edificación.
- d. Agrupaciones o Conjuntos:** Están conformadas por varias edificaciones (unifamiliares, bifamiliares), en un mismo predio, con características arquitectónicas similares, con espacios exteriores o interiores comunes.
- e. Vivienda Campestre:** Está conformada por vivienda de baja densidad establecida en subdivisiones de un globo de terreno ubicado en la zona suburbana del municipio al cual se le debe dotar de la infraestructura de servicios indispensables para su desarrollo.

B. USO COMERCIAL

1. Definición Los establecimientos comerciales son aquellos destinados al intercambio o venta de bienes y servicios.

Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad contra incendios y de evacuación en caso de accidentes o eventos de emergencia.

USOS DEL SUELO

2. Clasificación Los establecimientos comerciales se clasifican de acuerdo a su impacto sobre el espacio público y sobre el uso de vivienda, de la siguiente manera:

GRUPO 1. Compatibles con el uso residencial, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios.

Venta de Bienes:

- a. Alimentos al detal, para el consumo diario: expendios de carne, salsamentarias, supermercados, tiendas y similares, comercio informal de alimentos.
- b. Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias, perfumerías.
- c. Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.
- d. Artículos de librerías y papelerías al detal.

Venta de Servicios:

- a. Servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería.
- b. Servicios alimenticios al detal : fuentes de soda, cafeterías y heladerías
- c. Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.

GRUPO 2. Compatibles con el uso residencial, pero con restricciones en su localización por tener algún impacto ambiental o urbanístico, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios:

Venta de Bienes:

- a. Textiles al detal: almacenes de ropa, de telas y paños de cortinas.
- b. Artículos para el hogar: almacenes de muebles, de electrodomésticos, de artículos para el hogar.
- c. Artículos de cuero y varios.
- d. Artículos fonográficos: almacenes de discos.
- e. Artículos de lujo: joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.
- f. Instrumental: equipos científicos y aparatos fotográficos.
- g. Repuestos eléctricos y electrónicos.
- h. Artículos de ferreterías.
- i. Exhibición y ventas de vehículos.
- j. Ventas de artículos funerarios (funerarias)
- k. Salas de exhibición y ventas de insumos industriales, agropecuarios y artículos de construcción, (material de Río, cemento y ladrillo).

Venta de Servicios.

- a. Recreativos: cines, tabernas, cafés conciertos, bolos, juegos de mesa permitidos, clubes sociales.

USOS DEL SUELO

- b. Personales: saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.
- c. Reparación y mantenimiento: lavanderías, tintorerías, encuadernación, remontadoras, mecánica, automotores eléctricos y electrónicos.
- d. Profesionales: oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros, economistas, odontólogos, etc.
- e. Turístico: hoteles, aparta - hoteles y residencias.
- f. Financieros: compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
- g. Bancarios: corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorros.
- h. Alimenticios: restaurantes y cafeterías.
- i. Parqueaderos: provisionales y permanentes.
- j. Casas distribuidoras o importadoras.
- k. Salas de velación.

GRUPO 3. Establecimientos que por la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial.

Venta de Bienes:

- a. Distribuidoras mayoristas: alimentos, bebidas, drogas.
- b. Ferreterías y construcción.
- c. Maquinaria y equipo.
- d. Varios: bodegas de almacenamiento, depósitos, trilladoras y compras de café.

Venta de Servicios:

- a. Talleres de mecánica automotriz y pintura.
- b. Recreativos: asadores, estaderos, tabernas.

GRUPO 4: Establecimientos dedicados a la venta de servicios que debido al tipo de actividades que en ellos se realizan, producen un impacto social negativo y por ello tienen restricciones de localización:

- a. Grilles y discotecas
- b. Cantinas y bares
- c. Casas de lenocinio

GRUPO 5: Establecimientos que por estar dedicados a la actividad que en ellos se desarrolla producen un impacto social negativo mayor y por ello requieren mayores restricciones de localización.

Venta de Servicios:

- Moteles, amoblados y similares.

Los establecimientos comerciales del grupo uno (1) deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, deposito, exhibición y atención al cliente, según el caso, y en ellos no se permite el consumo de licor.

Los establecimientos comerciales del grupo dos (2), según el caso, deberán cumplir con los servicios mínimos de vestier, baño, cocineta, bodega, administración y exhibición y áreas de parqueo.

USOS DEL SUELO

Los establecimientos comerciales del grupo tres (3), según sea el caso, deberán cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, vestier, deposito, administración, atención al cliente; utilizar materiales acústicos y disponer de parqueaderos permanentes y transitorios, bahías, áreas de cargue y descargue con base en las normas establecidas.

En construcciones nuevas, destinadas para establecimientos comerciales del grupo tres (3), deberá realizarse un aislamiento frontal mínimo de 3 m., adicional al retiro exigido sobre la vía pública.

Los establecimientos comerciales del grupo cuatro (4) y cinco (5) deben estar localizados en áreas retiradas del uso residencial y poseer aislamiento acústico, que evite ruidos y sonidos que puedan afectar el bienestar de la comunidad.

De acuerdo al grado de homogeneidad del comercio y su forma de ocupación del suelo, este se divide en dos tipos:

TIPO A.

Comercio que se desarrolla predio a predio en áreas de la ciudad.

TIPO B.

Comercio por departamentos o centros comerciales que se desarrolla en áreas previstas para estos usos y que presentan una misma unidad arquitectónica y urbanística.

Los establecimientos comerciales de tipo A, podrán albergar los grupos de comercio que se permiten en cada una de las zonas, con sus respectivas exigencias de servicios mínimos a cumplir.

Los establecimientos comerciales Tipo B podrán contener comercios del grupo uno (1) y dos (2). Además con restricciones, los servicios recreativos pertenecientes al grupo cuatro (4), todos ellos con sus respectivas exigencias de servicios mínimos a cumplir.

Los establecimientos comerciales Tipo B, según el caso, deberán contemplar una propuesta de integración con el sistema vial de la ciudad, a fin de evitar conflictos en la prestación de servicios, contener zonas verdes de aislamiento o transición y áreas de parqueo, con base en las condiciones de tránsito o volumen de servicios.

C. USO INDUSTRIAL

La reglamentación para esta área, la cual incluye la Zona Franca y el Puerto Seco, adoptará el reglamento que, en forma concertada con la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal, se expida para dicha Zona Franca, debido a que esta por ser un área extraterritorial, debe cumplir normas y especificaciones especiales, de carácter internacional, nacional y regional.

1. Definición Los establecimientos industriales son aquellos destinados a la extracción y/o transformación de materia prima.

2. Clasificación Los establecimientos industriales se clasifican de acuerdo a los siguientes aspectos:

- a. Tamaño de la industria: Número de empleados, capacidad instalada, área del lote, área construida y tecnología aplicada.
- b. Impacto ambiental: Producción de contaminantes y desechos (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos, tóxicos, químicos y no biodegradables) y consumo de servicios públicos (agua, energía y aseo).
- c. Impacto urbanístico: Generación de tráfico y usos conexos.
- d. Tipo de producto.

USOS DEL SUELO

3. Urbanizaciones Industriales :

Urbanización Industrial es la que se desarrolla en un terreno ubicado en un sector industrial y sus edificaciones se destinarán a labores de producción, transformación de materias primas, ensamblaje de productos, bodegaje industrial y sus usos complementarios. (Ver usos de las zonas, Pag. 63)

a. Las urbanizaciones industriales en el municipio, se ubicaran en la zona señalada dentro del Plan como industrial.

b. Las urbanizaciones industriales se ciñen en un todo a las normas estipuladas en el Código de Urbanismo y Construcción. Para casos especiales no contemplados en el mismo, a las normas que reglamente la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal, las cuales se podrán aplicar por dicha oficina para casos similares.

c. Será requisito indispensable obtener la Licencia Ambiental y garantizar el cumplimiento de las normas con el fin de mantener los niveles de contaminación en los grados de tolerancia que se determinen.

d. Las plantas de tratamiento de residuos sólidos o líquidos, los filtros y en general todo elemento que se utilice para disminuir el impacto que se cauce en el medio ambiente, deberá contar con la supervisión de Corporación Autónoma Regional del Quindío (C.R.Q.), o de quien haga sus veces.

e. Loteo: Se permite el loteo para edificaciones destinada a la industria y/o bodegaje, siempre y cuando cumpla con las siguientes normas:

Área mínima del lote: 300 m.²

Frente mínimo: 10 m.

Altura máxima: 10 m.

Índice de ocupación: Cien por ciento 100% del área útil después de cumplir con el antejardín y retiros obligatorios, vías, etc.

Se permite sobrepasar el límite de los 10 m. en construcciones aisladas cuyas instalaciones de planta sobrepasen esa altura; en estos casos se necesitará un permiso especial de la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal.

f. Vías: Las vías de acceso serán las establecidas para la zona y se entregarán totalmente pavimentadas (concreto o asfalto).

g. Todo globo de terreno destinado a la zona o parque industrial, deberá rodearse de una zona verde empradizada y arborizada de diez metros (10 m.) de ancho para atenuar la contaminación ambiental.

Se podrá utilizar como máximo el 30% de esta área para vías.

h. Zonas de cargue y descargue: Se podrá utilizar parte del antejardín como zona dura para el ingreso de vehículos al local o bodega. El ancho máximo de esta zona será de tres metros cincuenta centímetros (3.50 m.)

De acuerdo al tipo de producto los establecimientos industriales se clasifican así:

TIPO A: INDUSTRIA EXTRACTIVA: Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, canteras, vetas, aluviones y ríos.

USOS DEL SUELO

TIPO B: INDUSTRIA TRANSFORMADORA: Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos.

De acuerdo al tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en tres (3) grupo así:

GRUPO 1: INDUSTRIA LIVIANA. Es considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, comprende labores de fabricación manual y de carácter artesanal, tales como: Artesanías, carpintería, cesterías, cerámicas, confecciones, modisterías, panaderías, tapicerías, tipografías.

GRUPO 2: INDUSTRIA MEDIANA. Es compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización en razón de su magnitud y su alto impacto urbanístico, comprende establecimientos tales como: carpinterías, carrocías, cerrajerías, colchonerías, ebanisterías, fabrica de velas, metalisterías, talleres de mecánica automotriz.

GRUPO 3: INDUSTRIA PESADA Y NOCIVA. Tiene restricción de localización debido a su considerable magnitud, a su alto impacto ambiental y urbanístico, y comprende establecimientos tales como: Curtiembres, fábricas de alimentos, enlatados, de mosaico, baldosas, tuberías, ladrillos, silos, zarandas, herramientas, de maquinaria, electrodomésticos, trilladoras.

Todos los establecimientos industriales deben ceñirse a las normas vigentes de salubridad y seguridad industrial.

En los establecimientos industriales se deberá controlar el uso de materias inflamables, explosivos o venenosos, al igual que el control de la producción de líquidos o humos tóxicos, u olores penetrantes, ruidos, vibraciones de máquinas perceptibles en las propiedades colindantes.

Los establecimientos pertenecientes a la industria mediana, según fuere el caso, deben contar con zonas verdes, área de parqueo, cargue y descargue, espacios para parqueaderos fijos y transitorios, además deberá presentar certificados de las entidades competentes sobre control ambiental y estudio de impacto ambiental.

Los establecimientos pertenecientes a la industria pesada deben contar con zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de cinco (5) metros por todos los costados, independiente de los retiros correspondientes sobre la vía pública que sean demarcados en la licencia; disponer de un área de parqueo adecuada para el cargue, descargues y maniobras; de espacios para parqueaderos fijos y transitorios; Presentar certificados de las entidades competentes sobre control ambiental y estudio de impacto ambiental.

En la medida en que uno de los aspectos a tener en cuenta para la clasificación de que trata presente artículo se modifique en algunas de las industrias clasificadas, se podrá proceder a su reagrupación, previo estudio de la oficina de planeación municipal.

D. USO INSTITUCIONAL

1. Definición Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad para la prestación de servicios en diferentes niveles : administrativo, de culto, de seguridad y cultural.

USOS DEL SUELO

2 .Clasificación. Los establecimientos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

GRUPO 1: Compatibles con el uso residencial tales como : administrativo, de culto, de bomberos y culturales (Bibliotecas, salas de conferencias, centro de convenciones, casas de cultura,etc).

GRUPO 2: No compatibles con el uso residencial, tales como: Cárcel, cementerios, anfiteatro.

GRUPO 3: Incompatibles con el uso residencial y con restricciones en su localización, tales como: instalaciones militares y de seguridad .

Los usos institucionales deben acogerse a las normas del presente Plan sobre parqueaderos, seguridad industrial, ambiental y de construcción .

E. USO SOCIAL

1. Definición: Los establecimientos sociales son aquellos dedicados a la prestación , en diferentes niveles de servicios a la comunidad .

2. Clasificación: Los establecimientos sociales se clasifican de acuerdo al servicio que prestan, así: de asistencia, de salud, de educación, de transporte, de servicios públicos, de comunicación, de disposición y tratamiento de desechos.

De acuerdo a su importancia, magnitud y al grado de impacto ambiental, social y urbanístico, se clasifican en dos tipos

TIPO A

Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de uno o mas barrios o de la ciudad que en razón de su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud y según el caso por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios :

GRUPO 1. DE ASISTENCIA

Albergues infantiles, restaurantes escolares y centros de asistencia.

GRUPO 2. DE SALUD

Puestos y centros de salud, consultorios particulares, clínicas y hospitales.

GRUPO 3. DE EDUCACIÓN

Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, universidades.

GRUPO 4. DE COMUNICACIONES

Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.

USOS DEL SUELO

TIPO B

Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de ciudad, que por su cubrimiento y magnitud considerables producen un alto impacto ambiental y urbanístico y requieren restricción de localización. Su localización debe ser consultada y autorizada por la junta de planeación.

Comprende los siguientes servicios:

GRUPO 1. DE ABASTECIMIENTO

Plaza de mercado y matadero municipal.

GRUPO 2. DE TRANSPORTE

Terminales terrestres de pasajeros y de carga.

GRUPO 3. DE SERVICIOS PÚBLICOS

Acueducto, alcantarillado y energía (Subestaciones).

GRUPO 4. DE DISPOSICIÓN Y TRATAMIENTO DE DESECHOS

Plantas de tratamiento, transferencias de basuras y lugares de amortiguación

Los usos sociales deben acogerse a las normas sobre parqueaderos, seguridad industrial, ambiental y de construcción .

F. USO RECREACIONAL

1. Definición. Los establecimientos recreacionales son aquellos destinados al esparcimiento publico o privado, sin atentar contra la integridad del entorno natural.

2.,Clasificación. Los establecimientos recreativos se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico en los siguientes grupos así :

GRUPO 1. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL

Tales como: Clubes sociales, parques y zonas verdes.

GRUPO 2. COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL

En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, clubes campestres, parques de diversión y centros de recreación .

Los usos recreacionales deben acogerse a las normas parqueaderos, seguridad ambiental y de construcción.

7.4. ZONIFICACIÓN:

Las áreas del Departamento se clasifican en áreas urbanas y áreas rurales:

Las áreas urbanas se clasifican en zonas así:

1. Zona Central.
2. Zona Mixta.
3. Zonas Residenciales.
4. Zona Industrial - Zona Franca - Puerto Seco.
5. Zonas Recreativas
6. Zona Rosa (propuesta)

La zona central, es aquella donde se desarrolla principalmente, actividades de orden administrativo, comercial y de vivienda.

Las zonas mixtas, son aquellas donde se dan principalmente, usos como de servicio social y de vivienda.

Las zonas residenciales, son aquellas destinadas principalmente, a la actividad habitacional.

La Zona Industrial, Zona Franca y Puerto Seco son aquellas donde se desarrollan actividades de explotación y transformación de materias primas.

Las zonas recreativas, son aquellas donde se desarrollan actividades de esparcimiento.

La Zona Rosa (propuesta), Es aquella donde se desarrollan actividades de establecimientos que producen un impacto social negativo y por eso requieren de mayores restricciones de localización (Grupos Cuatro (4) y Cinco (5)).

7.5. USOS DE LAS ZONAS

Los usos para cada una de las zonas urbanas serán:

A. ZONA CENTRAL

- Usos principales:

Institucional Grupo uno (1); Comercial: Grupos uno (1) y dos (2) - Tipo A y B.

- Usos Complementarios:

Residencial a, b y c; Social Tipo A: Grupo cuatro (4).

- Usos restringidos:

Comercial: Grupo tres (3); Industrial Tipo B: Grupo uno (1); Social Tipo A: Grupo (2).

- Usos prohibidos:

Comercial: Grupos cuatro (4) y cinco (5); Industrial Tipo A, Industrial Tipo B: Grupos dos (2) y tres (3); Institucional: Grupos dos (2) y tres (3); Social Tipo A: Grupos uno (1) y tres (3), Tipo B: Grupos uno(1), dos (2), tres (3) y cuatro (4), Residencial d, e.

B. ZONA MIXTA

- Usos principales:

Residencial a, b, c; Social Tipo A: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4),

- Usos complementarios:

Comercial: Grupos uno (1) y dos (2), Tipo A y B; Institucional: Grupo uno (1); Recreacional: Grupo uno (1).

- Usos restringidos:

Comercial: Grupo tres (3), tipo A;

Industrial Tipo B: Grupo uno (1).

Social Tipo B: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4).

USOS DEL SUELO

- Usos prohibidos:

Comercial: Grupos cuatro (4) y cinco (5), tipo A;

Industrial Tipo A, Tipo B: Grupo dos (2) y tres (3);

Recreacional: Grupo dos (2);

Institucional: Grupos dos (2) y tres (3);

Residencial d. e.

C. ZONA RESIDENCIAL

- Uso principal:

Residencial a, b, c.

- Usos complementarios:

Comercial: Grupo uno (1), Tipo A; Social Tipo A: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4).
Recreacional: Grupo uno (1); Institucional: Grupo uno (1).

- Usos restringidos:

Comercial: Grupo dos (2); Industrial Tipo B: Grupo uno (1). Residencial d,e.

- Usos prohibidos:

Comercial: Grupos tres (3), cuatro (4) y cinco (5);
Industrial Tipo A, Tipo B: Grupos dos (2) y tres (3);
Social Tipo B: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4);
Recreacional: Grupo dos (2); Institucional: Grupos dos(2) y tres (3).

D. ZONA INDUSTRIAL - ZONA FRANCA - PUERTO SECO.

- Uso principal:

Industrial tipo B: Grupos uno (1), dos (2) y tres (3)

- Uso complementario:

Comercial: Grupo uno (1) y tres (3), Tipo A y B; Social Tipo A: Grupos dos (2) y tres (3); universidades y centros de capacitación técnico industrial.

- Usos restringidos:

Comercial Grupo dos (2); Social, Tipo A, Grupo cuatro (4), Tipo B, Grupos dos (2), tres (3) y cuatro (4).

- Usos prohibidos:

Vivienda en general; Institucional; Comercial: Grupos cuatro (4) y cinco (5) tipo A; Social, Tipo A: Grupo uno (1), Tipo B: Grupo uno (1); Recreacional: Grupo dos (2).

E. ZONA RECREATIVA

- Uso principal:

Recreacional: Grupo uno (1) y dos (2).

- Usos complementarios:

Comercial: fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías, pertenecientes a los grupos uno (1) y dos (2) del Tipo A; Vivienda e.

- Usos Restringidos:

Social: Tipo A, Grupos uno (1), dos (2) y tres (3);
Institucional: Grupo uno (1).

- Usos Prohibidos:

Comercial: Grupos tres (3), cuatro (4) y cinco (5); Industrial Tipo A, Tipo B: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4); Institucional: Grupo dos (2) y tres (3); Social Tipo A: Grupo cuatro (4), Tipo B: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4); Residencial a, b, c, d.

PLANO 36

USOS DEL SUELO

- ZONA CENTRAL
- ZONA MIXTA
- ZONAS RESIDENCIALES
- ZONAS RECREATIVAS
- ZONA INDUSTRIAL

ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO

8. TRATAMIENTOS

Es un mecanismo regulador del desarrollo urbano que se expresa a través de un conjunto de normas aplicables en un área urbana determinada, para definir y/o adecuar sus actividades, en usos e intensidad a la forma y estructura deseada o propuesta. (Ver plano 37)

8.1. DEFINICIONES

A. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Es aquel aplicado en sectores urbanos desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener el espacio urbano, en los usos y estructuras actuales, por estar de acuerdo con la forma y estructura urbana propuesta.

B. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Es aquel dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización de manera que fortalezca y contribuya a la forma y estructura urbana actual con base a parámetros de trazado urbano, especificaciones normales de uso, de infraestructura y de servicios públicos.

C. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN (REDESARROLLO)

Es aquel aplicado en sectores urbanos desarrollados y en procesos de fuerte deterioro, que requiere de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano de uso público y privado que permitan su recuperación total y adecuación a la forma y estructura urbanas propuestas.

Con relación a las definiciones de renovación urbana y redesarrollo el Decreto No 1507 en su Artículo 10, las define sobre un mismo concepto, sin embargo se hace claridad conceptual considerando redesarrollo como:

La yuxtaposición sobre las estructuras urbanas existentes de nuevas formas urbanas. No se tiene en cuenta la división predial, la tipología de edificaciones ni la forma y tamaño de calles y manzanas.

Expulsión de los habitantes del sector.

Destrucción de la memoria inscrita en el espacio público.

Para intervenciones puntuales de recuperación de espacios deteriorados se define el concepto de renovación así:

- Es una actitud de reconstrucción de los espacios destruidos o deteriorados.
- Se fortalecen las actuales estructuras urbanas, interviniendo con proyectos puntuales o de normas que orientan la forma del espacio urbano.
- Permanencia de los habitantes.
- Conservación de estructuras existentes del espacio urbano.

Reutilización de las infraestructuras existentes.

Se plantea la recuperación social y urbana cuyo objetivo es generar un programa de recuperación social integral, reintegración urbana y mejoramiento continuo de vida de los habitantes involucrando la participación activa de los habitantes de los sectores donde el tratamiento

se determine, con los propietarios de los inmuebles, las entidades del estado y las ONG promotoras del proyecto.

D. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Es aplicado a las futuras áreas urbanizables dentro del perímetro urbano, pueden ser consideradas de desarrollo prioritario para la consolidación transformación de la forma o estructura urbana.

También pueden ser de desarrollo progresivo, definidas en el tiempo por etapas de urbanización principalmente se aplica a la Vivienda de Interés Social.

E. TRATAMIENTO DE DESARROLLO PROGRESIVO

Es aquel aplicado a sectores urbanos y suburbanos con desarrollo incompleto, en la infraestructura de servicios públicos, malla vial y desarrollo progresivo en la construcción de sus viviendas.

- Viviendas de interés social realizadas por instituciones gubernamentales .
- Viviendas desarrolladas por instituciones no gubernamentales.

F. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (REHABILITACIÓN)

Es aplicado a los desarrollos incompletos o inadecuados que presentan ciertos asentamientos humanos hasta alcanzar niveles normales de urbanismo y de vida a través de procesos como:

- Mejoramiento por regularización: Consiste en la acción coordinada entre la comunidad y la administración municipal previa habilitación y/o legalización del desarrollo tendiente a la complementación de los servicios públicos domiciliarios, del equipamiento comunitario y de programas que contemplen las condiciones particulares de cada asentamiento en lo físico, económico y social.

- Mejoramiento por habilitación: Consiste en la acción conjunta y coordinada entre la comunidad y la administración municipal tendiente a dotar de infraestructura física, de equipamiento colectivo de programas y proyectos sociales provisionales o definitivos considerados indispensables para una subsistencia digna a los asentamientos humanos.

- Mejoramiento por Legalización: Consiste en la aprobación definitiva del asentamiento humano, previo cumplimiento de las obligaciones administrativas, urbanísticas y de saneamiento en coordinación comunidad y administración municipal, como pueden ser, utilización de predios, diseños definitivos de loteo entre otros, incorporación como suscriptores a las empresas de servicios públicos domiciliarios.

G. TRATAMIENTOS POR REUBICACIÓN.

Es el aplicado para asentamientos humanos de desarrollo inadecuado que por sus condiciones de ubicación en zonas de alto riesgo presentan peligro para la integridad de las comunidades que lo habitan y que a juicio de la autoridades competentes deben ser sustituidos o trasladados a otro lugar de óptima condición.

Si el riesgo es mitigable en el mismo sitio se puede aplicar la *Relocalización* dentro del área del asentamiento siempre que existan las condiciones físicas ambientales necesarias de estabilidad.

8.2. SECTORES DE APLICACIÓN

A. SECTORES DESARROLLADOS

- Tratamientos de conservación histórica, urbanística-arquitectónica, ambiental.
- Tratamientos de renovación urbana (redesarrollo).
- Tratamientos de consolidación .
- Tratamientos de rehabilitación.

B. SECTORES SIN DESARROLLAR

- Tratamientos de desarrollo completo
- Tratamientos de desarrollo progresivo
- Tratamientos de conservación ambiental.

C. SECTORES INCOMPLETOS O INADECUADOS.

- Tratamientos de mejoramiento integral

8.3. PROCESOS

Es la acción encaminada en dar aplicabilidad a los tratamientos definidos para cada sector de la ciudad

para ser ejecutados por el ente regulador municipal. Se definen tres modalidades:

A. PROCESO PRIORITARIOS.

Conjunto de acciones coordinadas entre la administración y la comunidad, de carácter prioritario, para dotar el desarrollo de las áreas urbanas y suburbanas del municipio. Las acciones pueden ser:

- Indicativas (Ejemplo: Normas de densidad, retiros, etc.)
- Impositivas (Ejemplo: Acuerdos de utilidad pública, etc.)

B. PROCESOS DIFERIDOS

Conjuntos de acciones coordinadas entre la Administración y la Comunidad, desarrollada por etapas, aplazadas o postergadas, para dotar el desarrollo de las áreas urbanas y suburbanas del municipio.

C. PROCESOS CONCERTADOS

Conjuntos de acciones coordinadas entre la administración y la comunidad, de carácter concertado previa consulta e lo términos de referencia, para dotar el desarrollo de las áreas urbanas y suburbanas del municipio.

Todos los anteriores procesos, pueden tener acciones de mejoramiento como:

- Mejoramiento por habilitación
- Mejoramiento por legalización

- Mejoramiento por regularización
- Mejoramiento por traslado o sustitución.

Dichos mejoramientos se aplicarán a los tratamientos de renovación (redesarrollo) y desarrollo progresivo.

8.4. DETERMINACIÓN DE TRATAMIENTOS

A. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ZONA MIXTA Y RESIDENCIAL

Esta zona está conformada por el siguiente límite: Comenzando en el cruce de la calle 14 con el retiro de la Quebrada La Jaramilla, por dicho retiro hasta la calle 17, por esta hasta el retiro de la Quebrada La Tulia, por este hasta del barrio Apolinar Londoño hasta la cra 10 y por el frente de las construcciones de la cra 10 costado izquierdo en el sentido de la vía hasta la calle 14 y de allí hasta el retiro de la Quebrada La Jaramilla.

Este sector es básicamente residencial y prestador de servicios sociales, posee la característica de ser una zona consolidada en cuanto a sus usos bien definidos, al igual que gran parte del espacio público.

Las directrices que a continuación se describen deberán ser tenidas en cuenta al momento de realizar su estudio e intervención correspondiente:

- Evaluar el estado actual del espacio público (antejardín, andén y calle, siendo esta una de sus principales características), con el fin de diseñar mecanismos precisos para evitar una futura invasión o mal manejo; también se deberá trabajar en la recuperación del espacio público en donde parte del mal uso se encuentra en los antejardines, ya que este debe ser para el disfrute visual por lo tanto no debe ser construido ni encerrado.

- Optimizar la relación de los hitos o sitios de referencia para la comunidad con su entorno, como es el caso del Instituto Tebaida, Escuela Luis Arango Cardona, Parque Infantil, propuesta de los Hogares Múltiples en donde funcionan las escuelas Gabriela Mistral y Antonio Nariño ya que estas dos últimas serán objeto de reubicación, la relación con el entorno se podrá realizar por medio del manejo de andenes, plazoletas de acceso, arborización, zonas de estacionamiento (bicicletas y autos), y demás mecanismos que contribuyan a mejorar el aspecto físico y de servicio de dichos hitos.

B. TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Se definen las siguientes áreas de la Ciudad:

- Áreas de Retiro de Quebrada
 - La Tulia
 - La Jaramilla
 - Los Chorros
 - Anapoima
 - Padilla
 - Demás quebradas que se identifiquen
- Nacimientos de Quebrada
 - La Tulia
 - Los Chorros
 - Anapoima
 - Demás nacimientos que se identifiquen
- Afloramientos de agua
- Relictos de Bosques
- Humedales

1. Compensaciones

La Compensación es un mecanismo que permite distribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación y tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de convivencia pública se declaren como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles.

Los propietarios de inmuebles determinados en el inventario de bienes de conservación, gozarán de los beneficios tributarios, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo u otros mecanismos que se reglamenten.

2. Transferencias de derechos construcción y desarrollo

Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y consisten en:

- Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que se otorgará preferiblemente en las áreas morfológicas homogéneas que tengan similar desarrollo.
- Derechos transferibles de construcción y desarrollo, del predio o inmueble con tratamiento de conservación, a otro predio definido como receptor de los mismos.

Modalidades de derecho de construcción y desarrollo:

los derechos transferibles de construcción y desarrollo

se deberían otorgar mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

- De la intensidad o del número de unidades construibles.
- De los metros cuadrados edificables.
- De los índices de ocupación y construcción.
- Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser acumulables y serán negociables por sus titulares y causahabientes.

C. TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA (REDESARROLLO)

Se define las siguientes áreas morfológicas homogéneas en sectores del municipio la ciudad que tengan características de deterioro de la construcción, no existe identidad en sus estructuras y fachadas, hay incompatibilidad de usos, densidad de población muy alta y hacinamiento como los siguientes:

1. Zona Barrio La Estación (5.2 Ha. Aprox.)

Este plan consiste en dos puntos:

- Reubicación de viviendas que por encontrarse dentro del área de aislamiento o zona verde estipulada para la Vía Panamericana (doble calzada) y para la Vía Férrea, deben ser ubicadas en un sector destinado y apto para vivienda, al igual que las viviendas que se encuentran.

dentro de la franja de 30 m. de retiro desde la orilla de la Quebrada La Jaramilla (ver estudio de demanda de vivienda en la etapa de formulación)

- Mejoramiento integral, enfocado principalmente a las viviendas que queden en el sector, donde se trabajará en la mitigación de riesgo y mejoramiento de vivienda (ver anexo encuestas para estudio de vivienda).

En el sector deberá ser recuperado en su totalidad el espacio público, zonas verdes, calle antigua, polideportivo y escuela como zona cultural al igual que (estación del Tren) evocando la imagen de la locomotora con un entorno diseñado para el hombre (visitante o habitante del sector), teniendo como actividad complementaria la estación del sistema de transporte masivo, y con esto consolidar un uso mixto en el sector conformado por vivienda, comercio, artesanías, cultura, girando todas estas actividades en torno a la estación de pasajeros de una propuesta conjunta con Armenia de habilitar el actual corredor férreo como medio de transporte masivo (recuperar la imagen y memoria como estación del tren de dicho sector).

2. Zona anexa al oriente del centro (33.39 Ha. Aprox.)

Ésta área se encuentra determinada por: Comenzando en el cruce de la cra 10 con calle 9, hasta la proyección de la calle 14, por este hasta la cra 8, luego hasta la calle 5, seguidamente por el límite oriental del Barrio Pisamos II hasta el cruce sur oriental del Barrio Fabio Molina, de allí hasta el retiro de la Quebrada La Jaramilla y por este hasta la calle 11, por esta hasta la cra 7, seguidamente hasta la calle 10, luego hasta la cra 8, de allí hasta la calle 9 y de allí al cruce con la cra 10 .

Se preservará y hará énfasis en la conformación del espacio público, además como eje principal de este tratamientos la reconstrucción masiva de vivienda, debido a que esta fue la zona mas afectada por el terremoto, en donde la mayor parte de las manzanas fueron afectadas quedando muy pocas construcciones de pie; el diseño urbanístico de todo el sector debe ser concebido, ordenada y coherente con el fin de no perder la lectura clara y continua que posee hoy el sector (vías con un comienzo y un fin, espacio público, tener en cuenta el entorno, etc.)

D. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Se definen los siguientes sectores del municipio que presentan vacíos urbanos y se encuentran en procesos de construcción, y de completar su desarrollo y ordenamiento.

1. Densificación de la zona nor-oriental del municipio, comprendida entre la Quebrada La Jaramilla, el Perímetro Urbano, la Vía Panamericana y la Calle 13. (42.81 Ha. Aprox.)

La idea de densificar esta zona obedece a la intención por parte de la Administración y el Honorable Concejo Municipal de abrir la posibilidad de ofrecer mas lotes para plantear soluciones urbanísticas de alta densificación en vivienda y al mismo tiempo superar los problemas de monopolio de tierras existentes en el municipio, como lo demuestra la situación de la zona de crecimiento establecida al occidente, y de contaminación de quebradas como sucede con La Quebrada La Tulia.

Se abre esta posibilidad al mostrarse dicha zona se encuentra fuera de riesgo, al presentar topografía apta, suelo estable, factibilidad de prestación de servicios, prolongación de colector existente y conexión a este de las futuras redes de alcantarillado, vías de comunicación, bajo costo de la tierra y no encontrarse monopolizado.

En la zona comprendida entre la calle 12, la Vía Férrea y La Vía Panamericana, teniendo en cuenta que hace parte de la zona urbana, con características de densificación baja, se determinaron los usos específicos para este sector, detallados en el Tomo VI, pagina 114, buscando una óptima utilización, según la vocación del sector y con el fin de materializar la propuesta de dotar al municipio de un área de amortiguación ambiental entre la Zona Industrial y la Zona Urbana; el resto del área de esta zona, delimitada por la Vía Férrea, La Quebrada La Jaramilla, la Calle 12 y el perímetro urbano, se trabajará con criterio de densificación igual al resto de la Zona Urbana, conservando como objetivo primordial los planteamientos para el manejo de todos los componentes ambientales de las zonas, como es el caso de los retiros obligados de 30 mts a cada lado de las quebradas existentes en la zona (La Jaramilla y una nueva que no se encontraba identificada, la cual vierte sus aguas sobre esta): igualmente se debe tener en cuenta el manejo especial que se debe elaborar para los humedales, afloramientos de agua, relictos de bosque, retiros obligados de la Vía Férrea, con el fin de amortiguar el impacto de esta actividad sobre la zona.

A continuación se realiza un análisis pormenorizado de cuanto sería el área apta para urbanizar:

Area de Amortiguación	7.80 hectáreas
Retiro de Quebrada	1.50 hectáreas
Retiro de Nacimientos	3.15 hectáreas
Línea Férrea corresp.	5.60 hectáreas
Areas urbanizadas act.	11.88 hectáreas.

2. Zona occidental del área urbana (25.5 Ha. Aprox.)

Esta zona esta compuesta por los predios Tequendama, Palococo y La Alcancía, donde se esta comenzando actualmente procesos de urbanizaciones, estas zonas para su desarrollo posee las mismas características de la zona oriental a excepción de la restricción de licencias por la insuficiencia en la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado; a excepción de la zona cuyas aguas residuales vayan a la Quebrada La Tulia hasta tanto no se construya su correspondiente planta de tratamiento y colector, además para esta zona se tendrá como uso sobresaliente la propuesta y ubicación del terminal de transporte, comando de policía y el centro de acopio minorista, todos estos usos sustentados por medio de una infraestructura vial amplia.

3. Zona Industrial (174.9 Ha. Aprox.)

El uso principal de esta zona será la industria transformadora (ligera, mediana), y la capacitación

técnica, en donde se propondrían centros para que la gente del municipio se capacite y pueda ser de esta manera protagonista directo de la actividad industrial del municipio; con la anterior estrategia se pretende que este sea un sector integralmente desarrollado; **Industria - Hombre - Medio ambiente - Capacitación**, la cual deberá obtener como resultado al final de su estudio y elaboración una relación homogénea entre lo industrial, lo ambiental, lo humano (todos los términos referidos al buen hábitat del ser humano en un medio industrializado sin ser desbastado u oprimido, calidad de vida y entorno), debe prevalecer en esta zona el aspecto ambiental (parques lineales con sus actividades respectivas), lo humano (espacios, ciclovías, senderos peatonales, pensados para la mejor permanencia del hombre), sobre lo industrial en donde las vías deben ser suficientes para la actividad vehicular pesada, además de ser esta diferenciados de los espacios donde se encuentre el ser humano, el cual es protagonista principal de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

E. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN. (PROCESO DE MEJORAMIENTO)

Es el determinado para aquellas áreas de la ciudad que por la dinámica urbana están generando conflictos de actividades y deterioro físico, requieren proceso de cambio y normas que le permitan actualizar y mejorar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones.

1. Zona centro (14.25 Ha. Aprox.)

Esta zona se encuentra definida por el eje de tensión generado por los parques de Bolívar y Luis Arango, y

delimitado por: Comenzando en la cra 10 con calle 14 hasta la calle 9, por esta hasta la cra 8, luego hasta la calle 10, de allí hasta la carrera 7, luego hasta la calle 11, de esta esquina hasta el retiro de Quebrada La Jaramilla, por este hasta la calle 14 y por esta calle hasta la cra 10.

En esta zona predomina el comercio y con esta la invasión al espacio público, en donde el peatón se ve constantemente obligado a caminar por la calle compitiendo en desigualdad de condiciones con los vehículos en un sector donde el flujo vehicular es alto.

Se trazan los siguientes puntos como directrices para la aplicación de este tratamiento:

- Mejorar la calidad del entorno en los dos parques: coherencia y armonía de las edificaciones en los marcos de las plazas; integrar arquitectónica, visual, peatonalmente o por cualquier otro medio las iglesias a los parques, los cuales poseen un potencial turístico; igualmente en esta zona se debe dar prioridad a la optimización en la relación física de los andenes, espacios de estar, centros de los parques y vías vehiculares; además del mejoramiento del entorno del Colegio Sta. Teresita en donde se resalte en el manejo del espacio público los accesos, sitios de permanencia y se unifiquen sus fachadas.

- Ampliación y mejoramiento del espacio público: lograr por medio del diseño la unificación en un mismo espacio de los andenes, y la actividad de los vendedores estacionarios, con el fin de que las vías vehiculares queden totalmente libres de cualquier obstáculo y en los andenes convivan el comercio informal el peatón y las actividades del sector (comercio - cultura - institucional); se diseñará el espacio público adecuado para el parqueo de bicicletas en los equipamientos de servicio que lo requieran; diseño y localización del mobiliario urbano como bancas, mogadores, lámparas, canecas, etc.

F. TRATAMIENTO DE DESARROLLO COMPLETO

Se definen los terrenos en áreas de actividad con nuevo desarrollo completo, con especificaciones urbanísticas que podrán adelantarse por el sistema de parcelación, urbanización o loteo individual; en el Municipio de La Tebaida son aquellos predios vacantes al interior del perímetro urbano, representativos en extensión, como lo es:

1. Zona oriental del área urbana (27.75 Ha. Aprox.)

Ésta zona esta comprendida por los predios La Chica y El Edén, área esta donde no se han adelantado procesos de urbanización, en esta zona esta restringida las licencias de urbanismo y construcción hasta tanto no se optimicen los servicios de acueducto y alcantarillado ya que actualmente no sería posible prestar los servicios óptimamente; en esta zona debe predominar la prolongación recta de las carreras del municipio con las dimensiones de vías V2, V3, V4 y demás vías y especificaciones relacionadas en el plan vial y sus respectivos planos; el uso de esta zona es residencial con la propuesta de la localización de la ciudadela educativa donde se ubicarán las escuelas y el colegio propuesto (diseños campestres), además de equipamientos de servicio social y recreativos básicos

G. TRATAMIENTOS DE DESARROLLO PROGRESIVO

Se definen los predios a desarrollar programas de vivienda por autogestión comunitaria o autoconstrucción; las zonas en el municipio que estarán en este tratamiento de desarrollo progresivo serán las siguientes:

1. Barrio Ciudad Jardín (7.9 Ha. Aprox.)

Se encuentra deteriorado en cuanto a su aspecto físico (espacio público, fachadas, imagen general de las viviendas en su relación con la Quebrada); al igual que en su aspecto social (no se han manejado programas de integración), ya que en esta zona se detectan los mayores índices de pobreza y deterioro social.

Las directrices sobre las que se tiene que trabajar al momento de aplicar el tratamiento son:

- Programas sociales sobre el papel que pueden y deben tener en el municipio los habitantes del sector; como superar por ellos mismos los problemas que actualmente poseen y demás aspectos que se consideren necesarios.
- Delimitación del espacio público en Ciudad Jardín (no existe), diseño y construcción de andenes, vías (vehiculares y peatonales); optimización de los andenes y circulaciones.
- Relación directa del espacio público del barrio con el parque lineal propuesto en la Quebrada La Tulia; y de esta forma se encuentra el mecanismo para unir esta zona con actividades del municipio.

2. Zonas anexas al Barrio Ciudad Jardín, predios San Fernando, El Mangon, proyecto Mencoldes, Palenque, El Cantarito y Montelibano. (51.47 Ha. Aprox.)

Dentro del perímetro urbano el uso primordial para esta zona es la vivienda de interés social, en donde debe predominar la consolidación del espacio público unido física y directamente mediante un intervención urbanística a su contexto (parque lineal La Tulia, vía panorámica, parque arqueológico), complementado con equipamientos de servicio social para el correcto desarrollo de la comunidad allí residente.

y se incorporan los futuros planes de vivienda que concerten su asistencia técnica, jurídica y social con los estamentos públicos.

Para el tratamiento de desarrollo de nuevos programas de Vivienda de Interés Social en el Municipio se plantean delimitar unidades de actuación urbanística que cumplan con todos los parámetros y directrices para la localización en suelo urbano de terrenos para atender la demanda de VIS que serán objeto de iniciativas públicas, privada o mixta, cumpliendo el proceso de concertación.

Por iniciativa pública o privada, determinar en el sector del municipio el distrito de VIS en los terrenos aledaños al Barrio Ciudad Jardín.

8.5. ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS

son aquellas que están en sectores urbanos desarrollados, sin desarrollar o con desarrollo incompleto y que presentan un grado de homogeneidad de su desarrollo, se entiende por homogéneas aquellas áreas que tienen características similares en cuanto a usos, servicios, estado de la construcción, alturas, loteo Y estrato socio-económico, en las cuales se pueden definir patrones comunes espaciales a ser aplicados a todos los predios comprendidos en ellas; se convierten en estructurantes o identificables dentro de la malla urbana de la ciudad.

A. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y DE PROTECCIÓN

Por estar adecuadas a la forma y estructura urbana propuesta requieren de estrategias y normas tendientes a mantenerlas, en los usos y estructuras actuales.

B. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (REDESARROLLO)

Son áreas en sectores desarrollados, en proceso de fuerte deterioro, que requieren promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y de uso privado, que permitan la recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuesta.

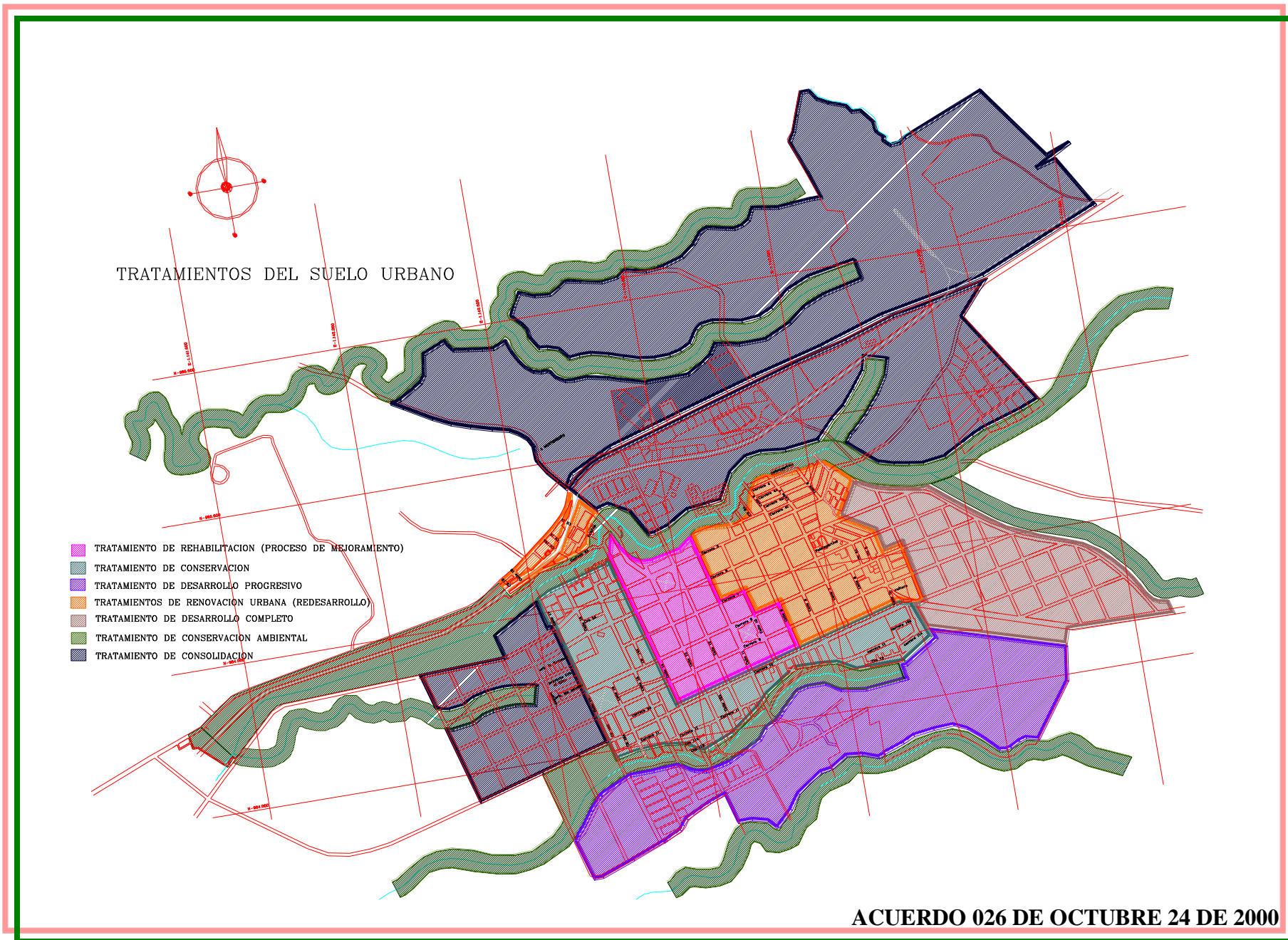
ÁREA DE CONSOLIDACIÓN

Son aquellas áreas dirigidas a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización con base en parámetros tipológicos de trazado urbano, de acción pública y privada con especificaciones normales de servicios y de infraestructura que contribuya a fortalecer la forma y estructura urbana propuesta.

D. ÁREA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Son áreas que poseen asentamientos humanos de desarrollos incompletos o inadecuados que requieren ser orientadas a la incorporación progresiva de los desarrollos de origen clandestinos hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios. A través de procesos de mejoramiento por habilitación, legalización o regularización según el grado de deficiencia que presenten.

PLANO 37



PLANES PARCIALES

9. PLANES PARCIALES

9.1. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

Este plan parcial es utilizado para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.

Se definen como los terrenos en áreas de actividad con nuevo desarrollo completo, con especificaciones urbanísticas que podrán adelantarse por el sistema de parcelación, urbanización o loteo individual; en el Municipio de La Tebaida son aquellos predios vacantes al interior del perímetro urbano, representativos en extensión, así:

Zonas Sur , Oriental y Nororiental del municipio:

Esta zona esta comprendida por los predios El Mangón, La Chica, El Edén., El Brasil, Anapoima, Santa Cecilia, Andalucía y predios aledaños al Barrio Mirador.

En estas zonas deben predominar la prolongación recta de las carreras y calles del municipio, hasta donde lo permitan las condiciones topográficas, áreas de retiro obligadas, morfología de lotes, desviación de vías, entre otras, con las dimensiones de vías V2,V3,V4 y demás vías, y especificaciones relacionadas en el plan vial y sus respectivos planos; el uso de esta zona es residencial con la propuesta de la localización de la Ciudadela Educativa donde se ubicarían las escuelas y el colegios propuestos (diseños campestres), además de equipamientos de servicio social, recreativos básicos y por supuesto vivienda. Se deberá hacer énfasis en cuanto a los servicios públicos, con previa certificación de las entidades prestadoras de servicios y garantizar que las nuevas urbanizaciones y planes de vivienda deberán hacer un tratamiento primario de las aguas residuales que viertan a la Q. Tulia

para el caso del Mangón, y la ampliación del colector de la Quebrada La Jaramilla para las demás áreas. El vertimiento de aguas residuales hacia las Quebradas El Cántaro 1 y El Cántaro 2 se hará cumpliendo todas las exigencias de Ley de la autoridad ambiental la cual expedirá la respectiva autorización.

9.2 PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA

Este plan parcial es utilizado para la incorporación del suelo de expansión urbana al suelo urbano existente; será necesario para todo proceso de incorporación.

Zona Sur y Occidental del municipio

Como área de futura expansión se denominaron los predios Cantarito, Palenque, Montelibano, El Mangón, Tequendama, Palococo, Alcancía y San Fernando, los cuales se incorporaran al perímetro urbano, dependiendo de la necesidad que posee en este momento el municipio con respecto a vivienda, equipamientos de servicios comunitarios, espacios públicos y recreativos.

Se deberá propender dentro de este plan parcial, hasta donde lo permitan las condiciones topográficas, áreas de retiro obligadas, morfología de lotes, desviación de vías, entre otras, por la continuación del trazado de las vías y la preservación de la malla urbana, conformando manzanas de 80 m. x 80 m.

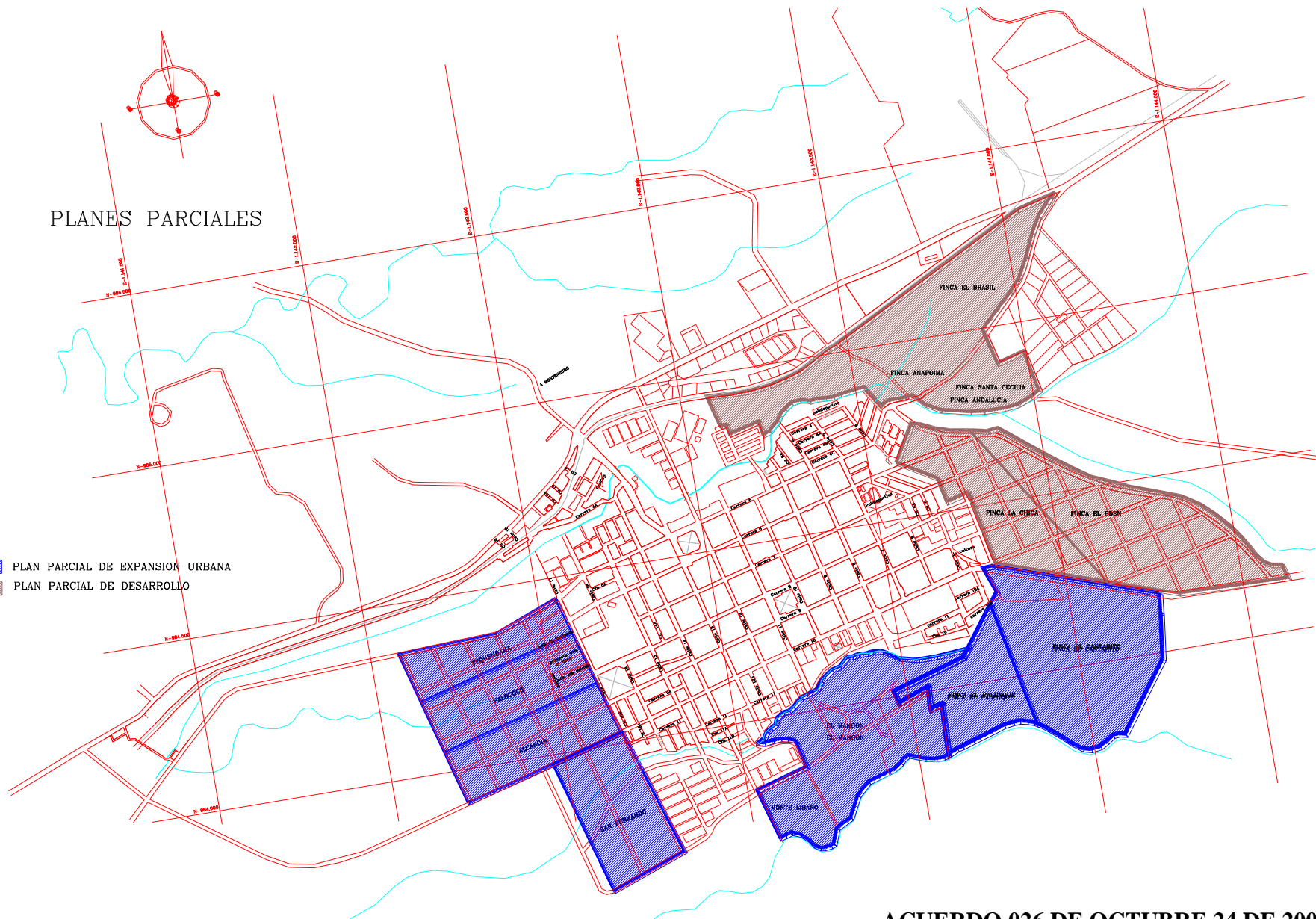
Al interior de dicho espacio se deberán implementar diferentes proyectos que la comunidad necesite para su correcto desarrollo (escuelas, puestos de salud, espacio público, vivienda, institucional, entre otras).

Para desarrollar el proceso de urbanización de estos predios, se deben tener los certificados de prestación de servicios de las diferentes entidades, además de hacer tratamientos primarios de las aguas residuales que viertan a la Quebrada la Tulia. El vertimiento de aguas residuales hacia la Quebrada El Cántaro 2 se hará cumpliendo todas las exigencias de Ley de la autoridad ambiental la cual expedirá la respectiva autorización.

PLANO 38

PLANES PARCIALES

- PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA
- PLAN PARCIAL DE DESARROLLO



ACUERDO 026 DE OCTUBRE 24 DE 2000

ÍNDICE DE COMPOSICIÓN COMPLETA DEL DOCUMENTO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TOMO I	DOCUMENTO TÉCNICO Diagnóstico Visión Regional y Componente Rural
TOMO II	DOCUMENTO TÉCNICO Diagnóstico Componente Urbano
TOMO III	DOCUMENTO TÉCNICO Formulación Componentes General y Rural
TOMO IV	DOCUMENTO TÉCNICO Formulación Componente Urbano
TOMO V	DOCUMENTO TÉCNICO Instrumentos de Gestión y Financiación Programas de Ejecución a Corto Plazo
TOMO VI	DOCUMENTO REGLAMENTARIO