

14.1. AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL Y ARQUITECTONICO DEL MUNICIPIO DE TOLEDO

En el Municipio de Toledo, hacen parte de las áreas de protección y conservación de los inmuebles que declara este documento como patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, los siguientes:

1. El Parque Central Urbano, llamado *Juana Gertrúdz de Almeida*, en honor a la “...matrona vecina de la ciudad de Pamplona y terrateniente del lugar...”, persona que donó los terrenos donde posteriormente se fundaría el pueblo de Toledo. De forma ortogonal, producto del trazado en damero propio de los pueblos y ciudades fundados por los conquistadores españoles; se encuentra enmarcado por las calles 13 y 14 y las carreras 5ª y 6ª. Cuenta con un equipamiento urbano conformado por jardineras, bancas, zonas verdes y peatonales adoquinadas radiadas que conducen a una fuente en piedra y sembrado densamente con palmas reales. Otros elementos a destacar dentro de su marco son el monumento a Bolívar (un busto en bronce) y el escudo del municipio tallado en piedra, donado por la Colonia Toledana residente en Bogotá, con motivo de los cien años de existencia del municipio (1886-1986).
2. La Capilla de Nuestra Señora de las Angustias de Belén, de una arquitectura bastante elemental, pero que ha servido de refugio para todos los devotos de la virgen, cuya imagen original se venera en el municipio vecino de Labateca. Se considera una construcción tan antigua como el municipio. Su fachada es una mezcla de estilo románico (por las escasas aberturas y lo pesado de sus muros) y estilo gótico (por los arcos ojivales de sus tres puertas de acceso y de su campanario). Destaca además por lo blanco de sus muros, rematados con franjas en ocre y rojo. Interiormente se distribuye en tres naves comunicadas entre sí. Su cubierta es en teja ondulada de asbesto cemento a dos aguas.
3. La Iglesia de San Luis de Toledo, que se levanta imponente sobre el costado oriental del Parque Central y a la cual se accede por una muy destacada rampa que conforma el atrio de la misma y que rompe el trazado vial de la carrera 5ª, al quedar atravesado a todo lo ancho. Allí veneran una imagen del santo patrón. Su estilo está más inclinado por el gótico, gracias a la riqueza de adornos que rematan los accesos, las ventanas y la cubierta, incluyendo figuras esculpidas de ángeles y un rosetón en vitral sobre el cuerpo principal. Al igual que la anterior, está conformada por tres naves de mayor tamaño y cuenta con un cielo raso en madera con molduras muy decoradas.
4. La Casa Cural Antigua, sobre el costado sur del Parque Central, que formaba parte de la Capilla de las Angustias, pero en la actualidad perdió su función y se encuentra en un estado muy precario de conservación y sin ninguna destinación específica. Su importancia radica no sólo en lo histórico al formar un solo conjunto con la Capilla, sino además en su estilo arquitectónico como edificación que conserva las características de las primeras construcciones de Toledo: con muy pocas aberturas, de las cuales la mayoría son puertas con marcos decorativos con cenefas y zócalo pintado con colores fuertes; de un sólo piso, muy altas, rematadas por una cubierta en teja de barro con alero.

5. La Alcaldía Municipal, ubicada en la esquina sur oriental del Parque Central, comparte su espacio con otras dependencias y entidades. Es una construcción de dos pisos, cuya planta baja se asemeja a las tradicionales, pero la alta, está formada por una serie de ventanas abarrotadas y un balcón en la esquina, retrocedido respecto de una de las fachadas, con un estilo soberbio que muestra la función institucional. Su cubierta en teja de barro, se encuentra parcialmente oculta por un ático rematado con una cornisa lisa.
6. El conjunto formado por las demás construcciones que enmarcan el Parque Central, que a pesar de su heterogeneidad tienen aquellos elementos que identifican el estilo 'toledano antiguo': predominio de puertas en el primer piso, ventanas pequeñas en el segundo, cubierta en teja de barro con aleros o en teja ondulada oculta por áticos formados por un marco rectangular en relieve, pañetado y pintado en tonos fuertes. Existen tres excepciones destacadas: la Casa Cural de la Iglesia, la sede de Telecom y la Estación de Policía, todas hechas en estilo moderno.
7. La Casa Museo de David Hernández, quien gracias a su dedicación y valoración de las cosas antiguas, organizó un pequeño museo donde se encuentran rifles antiguos, máquinas de coser, planchas, monturas y muestras de una tradicional forja que aún hoy podría funcionar, además de colecciones numismáticas e infinidad de objetos científicos y de uso doméstico reunidos a lo largo de más de treinta años de dedicación, incluidos muebles fabricados por artesanos toledanos y de otras regiones. Además de lo anterior, llama muchísimo la atención el perfecto estado de conservación de la construcción, respetando al máximo su aspecto original.
8. La quinta de propiedad de la familia Velasco, conocida como Quinta Las Margaritas. Esta familia regaló un terreno para la construcción de la Plaza de Toros Juan Belmonte.
9. La casa de la familia Prada González que en su seno logró dar educación a sus hijos y hoy en día son personas dedicadas a hacer el bien; de esta familia proviene el doctor Hernando Prada, quien fue el primer alcalde elegido por votación popular y es el primero del tercer milenio.
10. Casa de la familia Cepeda, hoy en día llamada granja Belén; este hogar ha sido por tradición de familia cafetera y es así como hoy tienen un secador silo para hacer un beneficio más oportuno del café.
11. Casa de la familia Gamboa Mora. Rafael Gamboa fue una persona dedicada a la cerrajería y arreglo de rifles, don Víctor Gamboa quiso que su hogar continúe con el mismo diseño para que su casa se conserve por muchos años más.
12. Casa de la Familia Carrillo Jaimes. El doctor José Gabriel quiso que en Toledo hubiera un sitio en donde hubiera la posibilidad de hacer recreación construyendo la piscina y también lideró la construcción del Colegio Guillermo Cote Bautista, siendo el primer rector de este prestigioso establecimiento.
13. Casa de Gonzalo Prada, hoy de Gratiniano Rojas, donde funcionó un almacén y un granero, hoy es un almacén.
14. Casa de la familia Castiblanco, antiguamente de Olinto Niño, donde funcionó la primera venta de droga veterinaria.
15. El Colegio Guillermo Cote Bautista, institución de educación secundaria y media vocacional, por donde han pasado los jóvenes toledanos en su camino a la formación superior o para ingresar al mundo laboral.

16. El Colegio de Niñas, dedicado a la formación preescolar y básica primaria de las niñas del municipio.
17. El Colegio de Varones, dedicado a la formación preescolar y básica primaria de los niños del municipio.
18. La Biblioteca Pública, que funciona en la instalación llamada de *Los Quintos*, antigua sede de los cursos quintos del Colegio Guillermo Cote.
19. La Plaza de Toros Juan Belmonte, cuyos terrenos fueron donados por la familia Velasco y que sirve de epicentro de las actividades relacionadas con las ferias y fiestas que se celebran anualmente en el municipio, durante el mes de febrero.
20. El Hospital Pedro Antonio Villamizar, importante por los servicios de salud que brinda a toda la población no sólo del municipio, sino también del municipio vecino de Labateca.
21. El Ancianato donde se atiende al personal de la tercera edad más desprotegido del municipio (estratos 1 y 2).
22. El Centro de Nutrición del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, que a pesar de no estar funcionando, merece apoyo por lo importante que es esta labor para la población de escasos ingresos.
23. El Cementerio, donde reposan desde tiempos inmemoriales los restos de los pobladores del municipio que han fallecido.
24. Monumentos religiosos, que muestran la devoción de los pobladores de origen católico, dispuestos en los distintos barrios: el Divino Niño, en el barrio Napoleón; Santa Lucía, en el barrio del mismo nombre; la Inmaculada Concepción, en el barrio Santa Lucía, la Reina de los Ángeles, en el barrio La Pradera, la Virgen del Carmen, patrona de los conductores, en el barrio Santa Rita y la Santísima Trinidad, en el barrio el Progreso.
25. Otros recintos para el culto de otras religiones y creencias: la Iglesia Pentecostal y los Testigos de Jehová.

NOTA. El Esquema de Ordenamiento Territorial propone mantener la lista de inmuebles individuales que no están incluidos en las zonas de conservación, a la espera de realizar una evaluación más sistemática que la consignada en este estudio.

14.2. AREAS URBANAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

14.2.1. EN ZONAS DE RONDA DE CAUCES HÍDRICOS URBANOS

Zonas donde la creciente de las quebradas pueden ocasionar inundaciones, produciendo daños en las viviendas. Se determinaron las siguientes:

Por efecto de la Quebrada el Zanjón del Chivo:

- Barrio Napoleón: nueve (9) predios.
- Barrio Santa Rita: cuatro (4) predios.

- Barrio Prados de Belén: tres (3) predios.
- Barrio El Mirador: dos (2) predios.

Por el zanjón La Elvira:

- Barrios Centenario y Napoleón, en este caso, teniendo en cuenta que se encuentra canalizada, pues atraviesa diagonalmente las manzanas 29 y 32, se recomienda desviar los vertimientos a la red de alcantarillado que va paralela a las viviendas, a lo largo de las vías (entre calles 11 y 13 y carreras 3ª y 5ª).

14.2.2. EN ZONAS DE DESLIZAMIENTO

Es evidente que como producto de la accidentada topografía donde se asienta el casco urbano de Toledo y por un deficiente tratamiento de las pronunciadas pendientes, se están presentando problemas de deslizamiento y de erosión que obligan a la reubicación de familias en los siguientes sectores:

- Barrio El Mirador: cuatro (4) predios.
- Barrio El Volador: trece (13) predios.
- Barrio Santa Lucía: tres (3) predios.

14.2.3. EN ZONAS DE AISLAMIENTO Y PROTECCIÓN VIAL

Los predios que se encuentran dentro del área de aislamiento y conformación de la malla verde, para aislar los impactos de ruido y seguridad producidos por las vías, aislando las edificaciones e inmuebles respectivos.

En el municipio de Toledo existen varios sectores que se verían afectados por el trazado vial regional propuesto, debido a que no reúnen los requisitos mínimos de aislamientos necesarios, principalmente en los barrios El Mirador y Prados de Belén.

Los siguientes son los predios y sitios que se verían afectados por el trazado de nuevas vías:

14.2.3.1. Vía Regional Secundaria (VRS):

- Variante de Oriente, de norte a sur, afecta un (1) predio en el barrio El Volador (manzana 17A), que en la actualidad está ocupado por un chircal. Los demás predios por donde pasa esta vía o ya están urbanizados y cuentan con el espacio mínimo suficiente para su desarrollo, o pertenecen al área rural.

- Variante de Occidente, de nor-occidente a sur, afecta un (1) predio de la manzana 44, en el barrio Santa Rita, aledaño al Hospital Pedro A. Villamizar y que en la actualidad sirve de cancha deportiva.

14.2.3.2. Vía Urbana de Primer Orden (VU-1):

- Prolongación de la calle 11 hacia el oriente, que mediante giro hacia el norte empataría con la Variante Oriental a la altura de la calle 13; afecta un (1) predio extenso en la manzana 30 del barrio El Mirador.
- Prolongación de la carrera 6ª a partir de la calle 11 hasta empatar con la Variante Occidental, afecta un (1) predio en la manzana 38A del barrio El Progreso.

14.2.3.3. Vía Urbana de Segundo Orden (VU-2):

- Prolongación de la carrera 4ª , entre las calles 6ª y 7ª, en el barrio Belén, con el propósito de comunicar el Polideportivo con la vivienda de interés social del barrio Prado de Belén. Se afectan seis (6) predios de las manzanas 61 y 61A.

14.2.3.4. Vía Urbana de Tercer Orden (VU-3):

Tramo nuevo entre las carreras 5ª y 4ª a la altura del barrio Belén, que se denominaría como carrera 6A, afecta un predio en la manzana 61A.

14.2.3.5. Vía Urbana de Cuarto Orden (VU-4).

Corresponde a las vías peatonales:

- La calle 16 entre la carrera 7ª y el Camino a Toledito, que en la actualidad se encuentra en malas condiciones, se adecuaría mediante el tratamiento del piso y el equipamiento correspondiente, teniendo en cuenta que es la entrada de esta vereda al casco urbano. Se encuentra en el barrio El Contento y no afecta ningún predio.
- La calle 11 en el barrio El Volador, que en la actualidad sirve a los predios de la manzana 54, se reafirmará su carácter peatonal, mediante el cambio del tratamiento del piso y el equipamiento correspondiente. No afecta ningún predio.
- La calle 12 entre las manzanas 24 y 54, en el barrio El Volador, que en la actualidad se utiliza como vehicular, se decidió volverla peatonal debido a su pendiente fuerte, desviando la circulación por la vía sinuosa principal que conduce al municipio de Labateca. No afecta ningún predio.
- La calle 12 entre las manzanas 55 y 56, conocida como *Camino a Labateca*, en el mismo barrio El Volador, que se encuentra en mal estado, se le haría el tratamiento

correspondiente para favorecer la densificación de los predios como desarrollo de vivienda con servicios. No afecta ningún predio.

- La calle 9ª, entre las manzanas 65 y 49 del barrio Santa Rita, para la cual ya existe la afectación pero no se encuentra definida, se adopta como peatonal para acceder a la cancha múltiple allí existente y ligarla con la franja de protección ambiental de la Quebrada El Zanjón del Chivo. No afecta ningún predio.
- La carrera 5A y la calle 5A que rodean la manzana 66 en el barrio Belén, que cuentan con el espacio para su construcción pero no están ejecutadas. No afectan ningún predio.

14.3. NORMATIVA URBANA

Según la ley 388 de 1997, las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

14.3.1. NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del esquema y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalcen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del esquema o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y defienden la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

14.3.2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Son las que permiten establecer usos e intensidades de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión.

La aplicación de las disposiciones contenidas en este Acuerdo estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal, en lo referente a la preparación de las especificaciones por urbanizaciones, a las licencias de urbanismo y construcción, a la fijación de las especificaciones de diseño, la instalación y características de construcción de las redes respectivas y a la Personería Municipal en lo que se refiere a la celebración de contratos y prestación de garantías que se exijan a los urbanizadores y constructores dentro del perímetro urbano.

Para efectos de la correcta aplicación de las normas a que hace referencia este Acuerdo, adóptense como oficiales las siguientes definiciones:

Acceso: Vía pública hacia donde da frente un lote o propiedad.

Adecuación: Es la obra que tiene por objeto hacer viable una estructura para uno cualquiera de los usos o grupos de usos previstos en las normas vigentes, ya sea porque lo exija la autoridad o porque lo requiera el interesado.

Afectación: Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

Agrupación o conjunto de vivienda: Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres o más viviendas en uno o más lotes, en el cual sólo las viviendas son de propiedad comunal o conformada por lotes individuales, pero cuya disposición está subordinada a áreas y a usos de propiedad común.

Aislamiento lateral: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral de la construcción y el lindero del lote.

Aislamiento posterior: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación de la construcción y el lindero posterior del lote.

Alero: Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

Altillo: Planta o nivel de una edificación que se incluye dentro de la cubierta.

Altura de la edificación: Ésta se medirá por el número de pisos que contenga y corresponderá a la distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

Altura de pisos: Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

Ancho del lote: Es la distancia entre los linderos laterales del lote, cuando estos son paralelos. Cuando los linderos no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazado por el punto medio de la parte de la bisectriz comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

Ancho de la vía: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación. Comprende el andén y la calzada.

Andén: Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y el sardinel, cuya superficie dura está destinada al tránsito de los peatones.

Antejardín: Es el área libre privada comprendida entre la línea de demarcación y el límite de ubicación frontal de la edificación. Para efectos de la presente norma, se considera como espacio público, por lo tanto su uso no puede ser cambiado por ningún motivo.

Área construida: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación.

Área cubierta: Es la proyección del total de la edificación de un lote, sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.

Área de cesión: Es aquella destinada a las instalaciones de los servicios comunales y a las zonas de control ambiental del área urbana municipal.

Área del lote: Es la medida de superficie comprendida entre sus linderos.

Área libre: Es la superficie restante de un lote al descontar el área cubierta. En el cómputo del área libre no se tendrán en cuenta los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a la del patio mínimo permitido.

Área neta predial: Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes o superlotes.

Área neta urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta (total) las áreas de cesión correspondientes a afectación del Plan Vial y Servicios Públicos.

Área no edificable: Son todos los predios de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas y de zonificación, en los cuales está prohibido urbanizar y/o levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias para su administración o usos.

Área útil: Es el área resultante de descontar los aislamientos.

Áreas verdes: Son los espacios abiertos de uso público o comunal, destinados a la recreación, ornamentación y control ambiental del área urbana municipal.

Ático: Remate superior de la fachada que continúa la línea de paramento y sube para ocultar el plano de la cubierta.

Avenida: Es la vía urbana que por la amplitud de su ancho e intensidad de uso recibe tal calificativo.

Azotea: Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios del edificio.

Balcón: Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho barandilla o balaustrada.

Calle: Es la vía urbana cuya dirección predominante es oriente – occidente.

Calzada: Es la superficie de rodamiento de la vía pública, destinada al tránsito de vehículos.

Carrera: Es la vía urbana cuya dirección predominante es sur – norte.

Cesión de zona: Es la transferencia de dominio del municipio a título gratuito, que hace el urbanizador, de las zonas destinadas al uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieren.

Cesión obligatoria: Es la enajenación gratuita de las tierras que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

Comercio: Se definen como usos de actividad comercial, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos y servicios.

Comercio Local IA: El comercio complementario a la vivienda. Distribuye bienes de primera necesidad, que no producen ningún impacto sobre las demás actividades, ni molestias al uso residencial, conformado entre otros por:

A. VENTA DE BIENES

- 1) Alimentos al detal, de consumo diario:
 - a. expendio de carnes, pescado, pollo, huevos.
 - b. Venta de verduras y granos.
 - c. Venta de salsamentaria.
 - d. Fruterías.
 - e. Panaderías.
 - f. Tiendas de víveres –rancho.
 - g. Cervezas y licores.
 - h. Lácteos y sus derivados.
- 2) Farmacéuticos y cosméticos al detal:
 - a. Droguerías.
 - b. Perfumerías.
 - c. Farmacias.
- 3) Bienes de línea múltiple y al detal:
 - a. Misceláneas
 - b. Boutiques.
 - c. Cacharrerías.
- 4) Bienes de librería:
 - a. Fotocopiadoras
 - b. Papelerías
 - d. Librerías
 - e. Dibujo
- 5) Elaboración casera y similares
 - a. Galletas
 - b. Ponqués
 - c. Arequipes
 - d. Alfandoques
 - f. Cocadas
 - g. Dulces
 - h. Pan
 - i. Arepas
 - j. Tamales
 - k. Confecciones
 - l. Modisterías
 - m. Sastrerías

Y todos aquellos que no produzcan molestias a los vecinos, ni impliquen áreas de estacionamiento.

B. VENTA DE SERVICIOS

1. Servicios personales:
 - a. Salones de belleza y peluquerías.
 - b. Lavasecos (sin calderas)
 - c. Agencias de lavanderías
 - d. Remontadoras de calzado.
2. Servicio alimenticio al detal:
 - a. Cafeterías
 - b. Fuentes de Soda.
3. Servicios profesionales:
 - a. Estudio de arquitectos, ingenieros, abogados, otros (profesiones liberales)
 - b. Estudios fotográficos.
 - c. Turísticos.
 - d. Consultorios médicos, odontológicos, ópticos, veterinarios, etc.
 - e. Floristerías y similares.

Comercio Local IB: Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, pero que por su propia actividad, generan algún impacto, como congestiónamiento en el tránsito vehicular, ruidos u olores, pero sin producir contaminación. Este grupo está configurado entre otros, por las siguientes actividades:

A. ALMACENES EN GENERAL AL DETAL

1. Textiles.
2. Telas, paños, cortinas, similares.
3. Ropa
4. Bienes para el hogar
5. Muebles, colchones
6. Cuadros, marqueterías.
7. Electrodomésticos.
8. Productos de cuero.
9. Joyerías, relojerías
10. Antigüedades, porcelanas, artesanías.
11. Instrumentos y equipos científicos.
12. Instrumentos musicales.

13. Instrumentos fotográficos y ópticos
14. Artículos de arte, diseño y decoración
15. Artículos veterinarios
16. Artículos deportivos
17. Artículos plásticos
18. Artículos de campismo
19. Artículos de ferretería
20. Artículos funerarios
21. Artículos religiosos
22. Alquiler de videos
23. Compra venta, con pacto de retroventa
24. Comidas rápidas
25. Artículos de música y video
26. Talleres y repuestos de electrodomésticos
27. Reparación y repuestos de radio, televisión, etc.
28. Artículos eléctricos.

B. OFICINAS

1. Bancarias, financieras y de seguros
2. Profesionales: abogados, arquitectos, ingenieros, economistas, sicólogos, etc.
3. Consultorios médicos, odontológicos, clínicas dentales, laboratorios, ópticas, veterinarios.
4. Estudios fotográficos
5. Casas distribuidoras y representaciones.
6. Oficinas turísticas
7. Finca raíz, producción de comerciales y radiodifusión, sindicatos, empresas de vigilancia, salones de reuniones.

C. SERVICIO DE ALIMENTOS

1. Restaurantes
2. Cafeterías
3. Piqueteaderos
4. Asaderos de carne, pollo, otros

D. SERVICIOS DE TURISMO

1. Hoteles
2. Apartahoteles

3. Residencias hoteleras
4. Hospedajes
5. Pensiones
6. Alojamiento para pasajeros

Los anteriores servicios requieren la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal y de las demás entidades encargadas de regular estas actividades.

E. Saunas, Turcos, Piscinas

Comercio Zonal IIA. Está conformado por aquellos establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios de consumo zonal, de menor impacto, que por su propia actividad, no producen contaminación del aire ni del agua, requieren estacionamientos, instalaciones especiales y manejo del espacio público. Comprende entre otros, las siguientes actividades:

A. VENTA DE BIENES

1. Mercados y supermercados
2. Supertiendas
3. Autoservicios
4. Almacenes de ropa, telas, paños, tapetes, etc.
5. Almacenes de calzado y cuero
6. Almacenes de muebles
7. Artículos cerámicos, plásticos, de metal y de vidrio
8. Electrodomésticos, lámparas
9. Artesanías, joyas, relojes, etc.
10. Artículos para oficina y papelería
11. Instrumental científico, técnico, fotográfico.

B. VENTA DE SERVICIOS

1. Bancarios
2. Turísticos
3. Restaurantes
4. Cinemas
5. Galerías de arte
6. Academias y centros de enseñanza
7. Mantenimiento y reparación
8. Estudios de grabación

9. Artículos y acabados para la construcción al detal
10. Estaciones de servicio de llenado.

Comercio Zonal IIB. Está conformado por aquellos establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios de consumo zonal de mayor impacto, que por su propia actividad, no producen contaminación del aire ni del agua, requieren estacionamientos, instalaciones especiales y manejo del espacio público. Comprende entre otros, las siguientes actividades:

A VENTA DE BIENES

1. Maquinaria liviana, herramientas
2. Artículos y acabados para la construcción, al por mayor.
3. Insumos agrícolas
4. Repuestos eléctricos y para automotores.
5. Vehículos

B VENTA DE SERVICIOS

1. Tabernas, bares, discotecas, juegos
2. Automotores
3. Seguridad privada.

Comercio Urbano IIIA. Está conformado por aquellos establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios de consumo urbano de alto impacto, que por su propia actividad, pueden producir contaminación del aire, del agua, requieren estacionamientos para visitantes, zonas de cargue y descargue, grandes áreas construidas, instalaciones especiales, manejo del espacio público y una localización especial, por el manejo de grandes volúmenes. Comprende entre otros:

1. Centros comerciales complejos
2. Complejos empresariales
3. Almacenes por departamentos
4. Comercio mayorista.

Comercio Zonal IIIB. Está conformado por aquellos establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios de consumo urbano de mayor impacto, que por su propia actividad, producen contaminación del aire y/o del agua, requieren estacionamientos, instalaciones especiales y manejo del espacio público. Comprende entre otros, las siguientes actividades:

1. Comercio mayoritario
2. Repuestos automotores
3. Zona de ferreteros

4. Talleres de reparación automotriz, latonería, pintura
5. Sanandresitos.

Comercio Zonal IIIC. Está conformado por aquellos establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios de consumo urbano, con un impacto social y ambiental grandes, que debe llevar a una reglamentación especial. Comprende entre otros, las siguientes actividades:

1. Griles
2. Juegos de azar
3. Galleras
4. Campos de tejo
5. Moteles y residencias
6. Grandes depósitos y bodegas
7. Servicios fúnebres.

Construcción: Es la edificación con carácter temporal o permanente, destinada al servicio del hombre y a sus pertenencias y actividades.

Contexto: Dícese del orden de composición espacial, volumétrico y formal que una edificación conforma con todas las adyacentes.

Corredor: Espacio lineal donde se concentran las circulaciones y los accesos a las habitaciones de una vivienda, situado frente a éstas, dando a un patio separado de éste por pies derechos.

Cuadra: Uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y ocurren los accesos de las edificaciones respectivas.

Culatas: Son los muros integrantes de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas,

Demarcación: Es la información que, a solicitud del interesado, suministra la Oficina de Planeación Municipal sobre las normas urbanísticas y arquitectónicas generales vigentes para un determinado predio, esté o no urbanizado. La demarcación no crea derechos ni produce más efectos que los establecidos en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Densidad: Es el número de habitantes o de unidades de vivienda por unidad de área.

División: Es la partición material de un lote.

Edificación: Es la construcción con carácter temporal o permanente destinada a dar abrigo al hombre y sus pertenencias.

Edificación aislada: Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

Edificaciones permanentes: Se consideran aquellas que presentan alguna(s) de la(s) siguiente(s) características:

- a Estar clasificadas como nivel 1 de conservación.
- b Tener una altura igual o mayor a 3 pisos y que su estructura esté en buen estado.

Edificación Continua: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados, las medianeras y por uno las esquineras.

Edificación Genérica: Es la edificación corriente, no considerada monumento o de interés patrimonial, puede ser o no de contexto.

Eje Via: Es el constituido por una vía regional principal o secundaria, o por una vía urbana de primero o de segundo orden.

Esquema Básico: Es el diseño urbanístico preliminar elaborado de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. En él deben señalarse las zonas de reserva, tanto viales como de servicios.

Esquema de Localización: Es la representación gráfica de la ubicación de un predio con relación a su entorno inmediato. Debe contener además información sobre usos, aislamientos, antejardines, voladizos y alturas de las construcciones de la manzana.

Estación de Servicio: Es una construcción cuyo uso es el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos.

Estacionamiento: Es el lugar destinado al aparcamiento de los vehículos.

Estructura: Es el conjunto de elementos de una construcción, que recibe o transfiere las cargas y los esfuerzos de la misma al piso firme.

Fachada Exterior: Es el frente de una edificación que da sobre la vía pública, comunal o sobre cualquiera de sus aislamientos exteriores.

Fachada Interior: Es el alzado o geometral de una edificación que da sobre uno cualquiera de sus aislamientos interiores.

Fondo del Lote: Es el cociente que resulta de dividir el área del lote por su ancho. En lotes irregulares, es la media entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

Frente del Lote: Es la longitud entre linderos, sobre un acceso público de un lote.

Garaje: Es el lugar destinado al aparcamiento de los vehículos al interior de un predio o construcción.

Índice de Construcción: Es el cociente que resulta de dividir el área del lote por el área construida, sin contar los estacionamientos e instalaciones mecánicas que se encuentran en el sótano o la azotea.

Índice de Ocupación: Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

Industria: Se define como usos de actividad industrial, aquellos destinados a la producción, transformación y reconstrucción de productos. Los usos de actividad industrial se clasifican en cuatro grupos, a saber:

- Industria Grupo 1: Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial. No producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica o de vertimientos a los alcantarillados y no requieren más de quince (15) kilovatios de fuerza para sus equipos o maquinarias. Dentro de éstos se pueden contemplar: panaderías, zapaterías, artesanías, sastrerías, modisterías.
- Industria Grupo 2: Comprende aquellos establecimientos que producen impactos urbanos que requieren instalaciones adaptadas para su funcionamiento y producen

contaminación acústica, atmosférica y/o vertimientos a los alcantarillados, porque trabajan con productos inflamables (pinturas y disolventes), con insumos que producen polvo, raspaduras metálicas y/o aserrín y polvo de madera, o cuyo nivel acústico en la fachada es superior a 65 decibeles y que requieren una ubicación restringida para no incomodar otros usos o actividades: carpinterías y ebanisterías, aserraderos, fábricas menores de textiles y confecciones, de alimentos y bebidas, talleres de metalmecánica y ornamentación.

- Industria Grupo 3: Son aquellas que por su tamaño y la magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea el industrial, o en predios que les permitan rodearse de áreas de protección que eliminen o minimicen las molestias y que requieren servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector. Requerirán del concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal para su ubicación. Este grupo está conformado entre otras, por las siguientes actividades: fábrica de ladrillo, bloque, tejas y materiales cerámicos; fábrica de baldosines, prefabricados de concreto y otros elementos y productos cuya materia prima es el cemento; matadero¹, fábrica de alimentos concentrados para animales, abonos y fertilizantes; silos de crecimiento, tostadoras, trilladoras, etc.
- Industria Grupo 4: Para contrarrestar la problemática urbana por la localización puntual y dispersa de algunos establecimientos industriales dentro del suelo urbano, se consolida un área industrial donde se ubican todas las estructuras que pueden llevar a cabo procesos compatibles entre sí, donde no sólo se mitigan los impactos ambientales, sino que se permite la homogeneización y el control de procesos de industria seca y donde se encuentran usos para actividades como fábricas menores de textiles y confecciones, de alimentos y bebidas, de artesanía, ebanistería y ornamentación. Se conoce este grupo como parques industriales.

Institucional: Se definen como usos institucionales y de servicios a la comunidad, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial.

- Institucional Grupo 1: Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:
 - a Educativa: Escuelas primarias
 - b Asistenciales: Sala cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud.
 - c Culturales y de Culto: Capillas o iglesias, salones comunales o múltiples (áreas menores a 1.000 m² construidos).

¹ El Matadero Municipal lo hemos incluido dentro del sector industrial, porque exige un procesamiento como actividad productiva que no transforma la materia prima –el ganado- en nuevos productos, pero aplica una tecnología similar a la de las industrias para modificar el producto básico –la carne y las vísceras- para su consumo directo o para uso como insumo en procesos manufactureros eventuales –pieles, huesos, etc.-.

- d Recreativos: Áreas locales para recreación pasiva y activa (parques infantiles y canchas múltiples), con edificaciones adicionales al servicio, no mayores de 100 m² construidos.
 - e Seguridad: Centros de atención inmediata de la policía.
- Institucional Grupo 2: Establecimientos con cubrimiento de toda la ciudad que por su magnitud o actividad producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Este grupo está conformado entre otras, por las siguientes actividades:
 - a Educacional: Colegios secundarios, institutos de educación especializada.
 - b Asistenciales: Centros de salud, institutos mayores para la atención al menor y al anciano.
 - c Culturales y de Culto: Centros y clubes culturales recreativos del sector (hasta 1.000 m² de construcción).
 - d Recreativos: Áreas de sector para parques (pasivos y activos) e instalaciones deportivas (polideportivos).
 - e Administrativos: Instalaciones para la administración pública y judicial.
 - f Seguridad: Puestos de Policía.
- Institucional Grupo 3: Establecimientos considerados especiales por su carácter único dentro del municipio y que por la magnitud de sus actividades, producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Por sus características de gran impacto urbano que requiere este tipo de equipamiento, requerirá para su localización, de estudios específicos y la aprobación por parte de la Oficina de Planeación Municipal, que determinará las normas para cada caso. Este grupo está conformado entre otras, por las siguientes actividades:
 - a Educativas: Universidades.
 - b Asistenciales: Clínicas, centros de atención especializada.
 - c Culturales y de Culto: Cementerios, centros y clubes de carácter urbano (mayores a 1.000 m² construidos).
 - d Recreativos: Estadios, centros deportivos, coliseos, plazas de toros, canchas multifuncionales, etc.
 - e Mercadeo y abastecimiento: Plazas de mercado, ferias, centrales de abastos, mataderos.
 - f Seguridad y prevención: Estaciones de bomberos, cárceles, instalaciones militares.
 - g Otros: Terminales de transporte.

Jardín: Es el área cubierta con cualquier clase de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada, comunal o pública.

Jardín Infantil: Es la construcción especialmente destinada por su equipamiento y finalidad al cuidado y formación integral de los niños menores de cinco años.

Licencia de Construcción: Es el acto administrativo, por medio del cual la Oficina de Planeación Municipal o la que haga sus veces, autoriza a solicitud del propietario de un predio urbanizado, la construcción de edificaciones o las intervenciones, que no sean reformas, con base en el respectivo Certificado de Delineación Urbana.

Licencia de Demolición: Es el acto por el cual la administración municipal autoriza derribar total o parcialmente una edificación, a solicitud expresa del propietario interesado en obtener una nueva licencia de construcción o un permiso. Esta reviste especial cuidado en el caso de aquellos inmuebles catalogados de conservación arquitectónica o histórica, en cuyo caso se debe hacer la salvedad que se concederá sólo en situaciones de extrema necesidad y con la obligación del propietario de restaurar la parte de la edificación a demoler, conservando en lo posible las características originales del inmueble.

Licencia de Desarrollo Integral: Es el acto por el cual la administración municipal autoriza conjuntamente la urbanización de un predio y la construcción del mismo.

Licencia de Urbanización: Es el acto por el cual la administración municipal autoriza la adecuación de terrenos, ejecución de obras de urbanismo, infraestructura de servicios, dotación, adaptación y equipamiento de espacios públicos y privados, parcelación o loteo de terrenos y en general la organización de dichos terrenos, con arreglo a las reglamentaciones urbanísticas, para su ulterior edificación y utilización de las edificaciones con destino a usos urbanos.

Licencia Verde: Es una modalidad de la licencia de desarrollo integral. Tiene por objeto permitir y facilitar soluciones de vivienda de interés social de tipo unifamiliar.

Lindero: Es la línea común que define el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

Línea de construcción: Es el límite por el frente del primer piso de una edificación.

Línea de demarcación: Es el lindero entre el lote y la zona de uso público.

Lote: Es el área del terreno deslindada de las propiedades vecinas, con el acceso a una o más zonas de uso público, ubicada dentro del perímetro urbano, en el cual se ha efectuado ya el proceso de urbanización y desarrollo del predio.

Lote Esquinero: Es el terreno adyacente a la intersección de dos o más vías públicas, sean éstas vehiculares o peatonales.

Lote Mínimo: Es el área mínima indivisible de un predio y queda establecido en sesenta metros cuadrados (60.00 m²), con un lado mínimo de seis metros (6.00 m). Cuando se pretenda una subdivisión por debajo de esta área, sólo se permitirá si queda sometido al régimen de la propiedad horizontal, siendo requisito para ello que tenga salida común a la vía con el predio del cual se desprende.

Loteo: Es la división de un globo de terreno en lotes para realizar construcciones. Se debe tener en cuenta el área del lote mínimo.

Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano, limitado por vías o zonas de uso público.

Micro industria de Bajo Impacto Industrial y Urbano: Talleres artesanales y de manufacturas en pequeña escala, como confección de ropa, zapatos, comidas y bebidas, cuya materia prima no produce efectos tóxicos o contaminantes, ruido, calor o vibración ni requiera controles especiales para el tratamiento de deshechos.

Modificación de Licencia: Es el acto mediante el cual se varía parcialmente el contenido de una licencia vigente.

Modificación de Edificación: Es la intervención, interna o externa, sobre una edificación concluida, encaminada a aumentar o disminuir el número de unidades de vivienda o de uso, sin modificar el sistema estructural, ni incrementar el área construida.

Nivel Oficial: Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento y que se determina en la siguiente forma:

- a En lotes con un solo frente, o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del anden, frente al punto medio de la línea de demarcación.
- b En lotes con frentes discontinuos, hay tantos niveles oficiales, cuantas líneas de demarcación discontinuas existan.

Número de Pisos: Es el número de cortes horizontales necesarios para presentar una sola vez toda la superficie de pisos de una edificación. En el número de computo de pisos se descontará el semisótano, cuando el nivel del primer piso inmediatamente superior no sobresalga más de un metro con sesenta centímetros (1.60 m.) del nivel oficial; los sótanos se excluirán de este cómputo.

Obra de Construcción Concluida: Se entiende que una obra es concluida, cuando se ha hecho conexión oficial definitiva a uno de los servicios públicos domiciliarios para todas las unidades que conforman la edificación objeto de la licencia.

Obra de Construcción Iniciada: es aquella en la cual se han concluido la cimentación y estructuras previstas en los planos radicados en la Oficina de Planeación Municipal, hasta las placas de cubierta del primer piso.

Obra de Urbanización Iniciada o en Desarrollo: Es aquella en la cual el urbanizador ha comenzado las obras exigidas por las empresas de servicios públicos y la administración municipal, se han trazado vías y sus bases están en recebo compactado, todo lo cual se probará con la certificación que expida el interventor respectivo.

Obras de Saneamiento: Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

Paraderos: Son los lugares en los cuales los vehículos se pueden detener momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o carga.

Paramento: Es el plano vertical que delimita la fachada de una edificación.

Parque: Es el área de uso público destinada a la recreación y ornamentación.

Parque Infantil: Es el área libre de uso público o comunal, destinado y arreglado especialmente para el recreo de los niños.

Parqueadero: Es el lugar o edificación o parte de una edificación destinado a acomodar o guardar vehículos.

Patio: Es el espacio no cubierto (puede formar parte del aislamiento), de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus espacios.

Perfil de Construcción: Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

Perímetro Urbano: Es el área delimitada por el Consejo Municipal, por medio de Acuerdo, en la cual existen o se pueden adelantar desarrollos y usos urbanos.

Piso Fino: Es el acabado superior definitivo de un piso.

Plano Aprobado: Es el correspondiente al predio, al proyecto general de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de vivienda, el cual ha sido refrendado por la Oficina de Planeación Municipal.

Plano Definitivo: Es el realizado una vez ejecutadas las obras de urbanismo y saneamiento, de acuerdo con las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), indicadas en el proyecto urbanístico aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

Plano Topográfico: Es la representación gráfica del terreno, referida a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en el cual se debe incluir el levantamiento de linderos, las construcciones existentes, los accidentes topográficos, la arborización, las vías y alrededores hasta una distancia de cien metros (100 m) a la redonda.

Pórtico: Es el espacio urbano cubierto de una edificación y destinado al tránsito peatonal.

Proceso de Urbanización: Es la ejecución de obras necesarias para el desarrollo de un terreno urbano.

Proyecto: Es el conjunto de planos que contienen las soluciones definitivas para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

Proyecto Arquitectónico: Es el diseño elaborado para construir o reformar una edificación en un predio urbanizado. Se representa gráficamente mediante planos arquitectónicos y técnicos.

Proyecto de Delineación Urbana: Es el documento que el interesado somete a consideración de la Oficina de Planeación Municipal para que éste, si lo encuentra válido, lo adopte como certificado de delineación urbana.

Proyecto Urbanístico: Es el diseño urbanístico elaborado en papel tela o papel de seguridad. Para todos los efectos, los proyectos generales o planos de localización aprobados con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo, se entienden comprendidos por la presente definición.

Reforma: Es la intervención en la que no se producen ampliaciones mayores a sesenta metros cuadrados (60.00 m²), no se incrementa la altura en más de un piso ni el número de unidades de uso. También se consideran reformas las reparaciones locativas y las adecuaciones, salvo para usos compatibles.

Reparación Locativa: Es el proceso que permite sanear o reparar una edificación y que no altera su diseño estructural, ni los usos vigentes. Las obras que mediante ella se realicen, no pueden calificarse de ampliación o modificación.

Reforma Mayor: Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando su diseño estructural y/o su distribución espacial o usos.

Reglamentación de la Urbanización: Es el acto por medio del cual el Director de la Oficina de Planeación Municipal aprueba el proyecto urbanístico y expide la reglamentación específica.

Residente: Es la persona que habita en un conjunto o una urbanización.

Retroceso: Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en que se levanta.

Ronda: Es la zona de terreno invadida por el flujo y reflujo de los ríos y quebradas salidos de madre. Dentro de la normatividad ambiental, está considerada una franja de treinta metros (30,00 m.) a lado y lado del lecho.

Sardinel: Es la franja de material durable cuyo borde separa la calzada del andén y la calzada del separador de una vía.

Semisótano: Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea que tiene el primer piso fino inmediatamente encima de ésta, a no más de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) sobre el andén.

Separador: Es una franja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

Servicios Comunales: Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan las necesidades educacionales, culturales, recreacionales, asistenciales, hospitalarias y de salud, religiosas, comerciales o de seguridad de una comunidad.

Servicios Públicos: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y el funcionamiento normal de la comunidad y que atienden las necesidades colectivas de higiene, salubridad, comunicación, seguridad y comodidad. Estos servicios son: acueducto, alcantarillado, energía, telefonía, gas y aseo.

Sótano: Dependencia de una edificación totalmente subterránea.

Sucesores: Son sucesores de una licencia los adquirentes de los inmuebles a los cuales se expidió una licencia y las demás personas que deban tenerse como tales, conforme a la ley.

Subdivisión: Es la partición de un lote correspondiente a una urbanización aprobada.

Supermanzana: Es el área integral del terreno dentro de un trazado urbano, que limita por vías primarias o secundarias de sector o vías del plan vial y que pueden contener usos o varios superlotes.

Usos Compatibles: Son aquellos que generan impacto negativo controlable en un área o zona, por lo cual pueden desarrollarse con las restricciones fijadas por la Oficina de Planeación Municipal.

Terreno Urbanizable: Es el globo de terreno, con las áreas destinadas al uso público y privado, dotado de servicios públicos, aptos para construir edificaciones, de conformidad con la zonificación del casco urbano.

Urbanización: Es el globo de terreno urbano dividido en áreas destinadas al uso público y al uso aprobado en el cual se ha efectuado como mínimo, el primer proceso de desarrollo consistente en la construcción de las vías principales del sector, construcción de redes principales de servicios públicos y la subdivisión del terreno en supermanzanas y/o superlotes.

Urbanización Aprobada: Es aquella en que se han construido, a satisfacción de la Oficina de Planeación Municipal, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, empedradización, arborización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyecto autorizado y que además se han cedido por escritura pública las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

Vecinos: Para los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989 y en este Acuerdo, son vecinos los propietarios, los poseedores y los tenedores de todos los predios colindantes, sin distinción alguna.

Vía Urbana (V-1): Es la vía urbana de uso público destinada principalmente para el tránsito vehicular de mayor jerarquía dentro del casco.

Vía Urbana (V-2): Es la vía urbana de uso público destinada principalmente para el tránsito vehicular que enlaza con las vías de primer orden.

Vía Urbana (V-3): Es la vía urbana de uso público destinada principalmente para el tránsito vehicular que forma la trama al interior de los barrios y desarrollos habitacionales.

Vía Urbana (V-4): Es la vía urbana de uso público destinada exclusivamente para el tránsito peatonal.

Vivienda Grupo 1: Es la edificación, provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia. Vivienda unifamiliar.

Vivienda Grupo 2: Es la edificación concebida como unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote. Vivienda bifamiliar.

Vivienda Grupo 3: Es la edificación destinada a alojar tres o más familias y regida o no por un reglamento de copropiedad o por reglamento de propiedad horizontal. Vivienda multifamiliar.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y cuyo apoyo está dentro del área privada del predio.

Zona Urbana: Es la superficie destinada a un uso específico o predominante, correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación.

Zonas Comunes: Áreas destinadas para la prestación de los servicios comunitarios.

Zonas Verdes: Son las áreas verdes empedradas y arborizadas de uso público, comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ordenamiento de la comunidad.

Zonificación: ES la división del municipio, con el fin de regular en forma ordenada los usos a los que se destine el terreno, las características urbanísticas de las edificaciones y de procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor utilización en beneficio de la comunidad.

14.4. CONSERVACION HISTORICA Y ARQUITECTONICA

14.4.1. DEFINICIONES Y AREAS OBJETIVO DE REGLAMENTACION

Serán objeto de conservación histórico – arquitectónica, las zonas e inmuebles o los elementos de éstos que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época de la ciudad.

Las zonas a que se refiere este artículo, estarán supeditadas a las normas y reglamentación que se adopten dentro del presente Acuerdo.

Se adoptan como definiciones para la correcta interpretación de esta normativa las expuestas en el Título I, que se considera parte integrante del presente reglamento.

Se definen como Zonas de Interés Patrimonial del Municipio de Toledo, las zonas delimitadas en los planos de reglamentación o áreas de tratamiento a escala 1:2500 de la cabecera municipal.

El presente Acuerdo reglamenta todos y cada uno de los predios localizados dentro de la Zona de Interés Patrimonial del Municipio de Toledo, definido en el Acuerdo anterior y que

se muestran en los planos a escala 1:2500 que forma parte integrante del presente Reglamento.

Las edificaciones dentro de la zona de interés patrimonial se dividen en dos tipos, así:

- a) Edificaciones de Interés Patrimonial, Nivel 1 de Conservación. Son aquellas que tanto por sus dimensiones como por su configuración espacial y formal, sus características estilísticas, volumétricas, de técnicas constructivas, de tratamiento de materiales y de ocupación, son representativas del conjunto urbano de Toledo y son susceptibles de intervención o subdivisión predial, siempre y cuando se mantengan las características tipológicas mencionadas.
- b) Edificaciones de Interés Patrimonial, Nivel 2 de Conservación. Son aquellas que a pesar de no encontrarse dentro del inventario de patrimonio, conservan las características más destacadas tanto en fachada como en su volumetría y que rodean el área de actividad central. A éstas se les denominó como *Conservación de Singularidad Antigua* en el Plano N° 15, de Tratamientos Urbanos.

14.4.2. NORMAS DE EDIFICACIONES SEGÚN SU INTERES PATRIMONIAL

14.4.2.1. Normas para Edificaciones de Nivel 1

De las construcciones de Interés Patrimonial. Corresponden a aquellas edificaciones que tienen valores históricos representados en su arquitectura. Lo constituyen las construcciones del marco urbano alrededor del Parque Central.

Usos. Serán los estipulados, según Área de Actividad Residencial o Múltiple.

Reformas y Adiciones. Los edificios a que hace referencia el Inventario de Patrimonio y que sean definidos como de Nivel 1, sólo podrán ser modificados en su espacialidad y estructura adicionando alas (cuerpos lineales) a la tipología original y/o subdividirlos en varias unidades. En ningún caso la altura de los cuerpos adicionados podrá superar hasta el primer patio, la altura de la edificación original, ni modificar ritmos de vanos, alturas y cubierta en fachada. Tampoco se podrán levantar construcciones que ocupen total o parcialmente corredores, zaguanes y escaleras, ni levantar construcciones en los patios distintas a las implícitas en la subdivisión por las referidas en el presente Reglamento.

Subdivisiones prediales. Los predios que contienen edificaciones consideradas de primer nivel, podrán ser objeto de subdivisión manteniendo al máximo la distribución de espacios de la edificación original y para ello se regirán por el siguiente criterio:

Que los predios resultantes tengan como mínimo un frente de ocho metros (8.00 m.), dimensión que garantice a las intervenciones el desarrollo de las tipologías edificatorias originales.

Subdivisiones edificatorias. Se permitirán éstas, siempre y cuando se den cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) El patio de la vivienda original sea el espacio ordenador y generador de las nuevas unidades que resulten de las subdivisiones. Las partes de patio que correspondan a cada unidad, deberán ser derivación del patio original y proporcionales al tamaño de las unidades resultantes.
- b) Respeten la estructura espacial de la edificación, evitando las falsificaciones o reconstrucciones de estilo.

Todo proyecto de reforma o ampliación de edificaciones de interés patrimonial debe tener visto bueno de la Unidad de Planeación Municipal que hace las veces de Unidad Local de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbano.

Alturas. En las alas o crecimientos lineales posteriores al primer patio, se podrá tener dos pisos adicionales sobre el existente como máximo, cumpliendo con los aislamientos exigidos a las edificaciones desarrolladas por construcción.

La altura de las adiciones podrá ser menor, siempre y cuando solucionen su empate con el resto de la edificación y se mantenga la altura original de la edificación hacia el exterior.

Cubiertas. Serán las existentes sobre la fachada y en el caso de alero, serán en teja de barro, manteniendo la pendiente original.

Estacionamientos. No se exigen en la densificación de edificaciones y, si se plantean, deberán tener en su vano una altura igual a la de las puertas y/o ventanas existentes, y en su proporción, no ser más ancho que alto.

Acabados. Se prohíben los enchapes del tipo que fuere, exceptuando, en los interiores de las edificaciones: el área de cocinas y baños. Los pisos de ladrillo y piedra redonda, o cualquier otro tipo que existiere originalmente, deben ser conservados aún en los casos de división de construcciones.

Avisos. Los avisos institucionales, comerciales, profesionales y de servicios sobre los muros de la fachada, deberán ser adosados sin ocultar total o parcialmente los vanos de las puertas y las ventanas, ni los elementos ornamentales que los enmarcan. Sus formas deberán tener proporciones similares a los vanos y estarán separados de éstos. Su tamaño no podrá ser superior a un cuarto del área de cualquiera de los vanos que le son consecutivos. Los únicos materiales que se pueden utilizar son, la madera, fique, bronce y en general metales anticados. Cualquier impacto visual que se utilice, debe ser consecuente con el carácter de la edificación y estar de conformidad con lo estipulado en la Ley 140 de 1994.

14.4.2.2. Normas de las edificaciones del Nivel 2 de Conservación

Usos: Serán los estipulados, según Área de Actividad Múltiple o Residencial.

Alturas: Las alturas permitidas son las siguientes:

- a) Para edificaciones en predios menores de ocho metros (8.00 m.) de frente, dos (2) pisos.
- b) Para edificaciones en predios con frente entre ocho (8.00 m.) y dieciocho (18.00 m.) metros de frente, tres (3) pisos sobre el paramento de la calle y de cuatro (4) pisos con un retroceso como mínimo de diez metros (10.00 m.) del paramento sobre la calle.
- c) Para edificaciones en predios con frentes mayores de dieciocho metros (18.00 m.) y relación frente/fondo no menor de 1 a 2, será máximo de tres (3) pisos sobre el frente del predio y de cinco (5) pisos con un retroceso como mínimo de quince metros (15.00 m.) del paramento sobre la calle. Deberá contemplar además un aislamiento lateral de un quinto (1/5) de la altura, con mínimo de tres metros (3.00 m.) contados a partir del segundo piso.

Estacionamientos. Las edificaciones nuevas o producto de reforma mayor, deberán cumplir con la siguiente cuota de estacionamientos:

Residencial	Comercial	Institucional
Un cupo por cada unidad de vivienda	Un cupo por cada cien metros cuadrados (100.00 m ²) de construcción, o fracción superior a quince metros cuadrados (15.00 m ²)	Un cupo por cada ciento veinte metros cuadrados (120.00 m ²) de construcción, o fracción superior a veinte metros cuadrados (20.00 m ²), con mínimo un (1) cupo cuando el área sea inferior a cien metros cuadrados (100 m ²)

Nota: La dimensión mínima del estacionamiento será de 2.50 m. por 4.50 m., y 5.00 m. libres de calzada para maniobra si es necesario.

Sótanos. Se permite el uso de sótanos, siempre y cuando su rampa comience en la línea de paramento hacia el interior del predio, con pendiente de hasta el cinco por ciento (5%), en una longitud no menor de cinco metros (5.00 m.), a partir de donde podrá incrementarse hasta un dieciocho por ciento (18%). No se permiten semisótanos.

14.5. PATRONES DE DESARROLLO URBANO

14.5.1. DESARROLLO POR CONSTRUCCION

14.5.1.1. Características Generales

El sistema de Desarrollo por Construcción debe cumplir las siguientes características y tendrá consideraciones especiales de acuerdo con las zonas urbanas con tratamiento de consolidación y rehabilitación:

- a) Ser deslindable de las propiedades privadas y de áreas de uso público y vecinas.
- b) Tener acceso desde una vía de uso público.
- c) Tener las dimensiones mínimas exigidas.
- d) Los lotes para vivienda unifamiliar tendrán las siguientes dimensiones:

Frente mínimo: 7.00 metros

Fondo mínimo: 12.00 metros

Área mínima: 84.00 metros cuadrados

Los lotes con las dimensiones inferiores a las exigidas, existentes antes de la promulgación de la presente normativa, podrán igualmente desarrollarse.

14.5.1.2. Normas de Volumetría y Arquitectura

Cubiertas. Sólo se permitirán cubiertas inclinadas. No se permitirán cubiertas con placa tipo terraza.

En casos de ampliación de edificaciones actuales, a dos (2) pisos con terraza o a un tercer piso, deberán llevar sobre su retroceso una cubierta inclinada.

En todo caso, toda ampliación deberá llevar el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

Alturas. Las altura permitidas serán las resultantes del perfil vial, así:

Perfil Vial	Nº de Pisos	Altura máxima permitida
V - 1	Dos (2) pisos más altillo	11.00 mts.
V - 2	Dos (2) pisos más altillo	11.00 mts.
V - 3	Dos (2) pisos	7.00 mts.
V - 4	Dos (2) pisos	7.00 mts.

La altura máxima permitida no incluye los tanques de agua, puntos fijos o elementos de remate, los cuales deberán integrarse con el diseño general de la edificación, sin sobrepasar los tres metros (3.00 m.).

Si una edificación contigua retrocesos en pisos superiores contra la vía, la nueva deberá empatarse al volumen existente.

El área correspondiente al altillo, sólo podrá ocupar hasta el cincuenta por ciento (50%) del área de la edificación en segundo piso, dejando siempre el retroceso o aislamiento del frente del lote.

Cuando el primer piso corresponda a equipamiento comunitario, se podrá incrementar un piso, sin incrementar la altura total permitida.

En todo tipo de predios, especialmente en los inclinados, la altura máxima permisible no podrá exceder en ninguno de los puntos del predio la altura de metros establecida. Cualquier nivel en que se planteen espacios habitables de vivienda, oficinas, institucionales o industriales, será contabilizado como piso.

Se entiende como espacios habitables para los usos citados, aquellos destinados a usos diferentes a estacionamientos, cuartos de máquinas, subestaciones eléctricas, tanques de reserva, depósitos, cuartos de basuras y equipamiento comunal o bien, aquellos que destinados a estos usos, sobresalgan más de 3.30 metros en su proyección vertical en forma continua o discontinua.

Sótanos. Se permitirán sótanos que se desarrollen, contemplada su rampa de acceso, a partir del paramento de la construcción.

Semisótano. Se permitirán semisótanos, siempre y cuando no sobrepasen 1.50 metros de altura sobre el nivel del piso, tomando como nivel de altura, el cielo raso del mismo.

No se permitirán semisótanos sobre frentes de predios en áreas de actividad comercial o cuando la construcción desarrolle uso comercial y/o de servicios. En estos casos, el semisótano podrá comenzar cinco metros (5.00 m.) adentro de la línea del paramento de la construcción.

Tampoco se permitirán sobre las áreas de los antejardines o del espacio público, avances de escaleras, rampas, o cualquier otro tipo de volumen.

Mezanine. Para los usos institucionales, comerciales e industriales se puede prever mezanine, siempre y cuando esté integrado volumétricamente al primer piso y se desarrolle a una altura máxima de cinco metros (5.00 m.) y que el predio esté localizado en un Área de Actividad Múltiple.

Paramentación. Todas las construcciones que se realicen en zonas urbanas con tratamiento de consolidación y rehabilitación, deberán paramentarse de acuerdo con el paramento de construcción propio de la cuadra.

Cuando el predio se encuentre ubicado dentro de alguna área para futura afectación, será ésta la que defina su línea de paramento.

Cuando alguno de los predios contiguos o colindantes sea de carácter permanente y no esté en línea de paramento, la nueva construcción deberá tener una solución de empate, de tal forma que no se generen nuevas culatas.

Antejardines. Los antejardines serán determinados en aquellas áreas que por su desarrollo lo amerite y serán regidos por el paramento de las construcciones vecinas de carácter permanente.

Los cerramientos de los antejardines tendrán una altura máxima de 0.60 metros en muro lleno únicamente y las áreas que comprenden deberán ser arborizadas. En ningún caso se permitirá la ocupación de los antejardines, debiendo quedar éstos completamente libres. Su uso como estacionamientos se podrá dar en ejes comerciales, previa aprobación de la Oficina de Planeación Municipal, pero en ningún momento podrán interrumpir el tránsito peatonal y/o vehicular. Véanse en este caso las normas sobre estacionamientos.

En los lotes esquineros dentro de las zonas con tratamiento de consolidación y rehabilitación se exigirá antejardín por ambos costados, si el desarrollo de los costados presenta antejardines y su dimensión estará regida por los paramentos de las construcciones de carácter permanente.

Voladizos. Los voladizos estarán de acuerdo con el perfil vial. En caso de que edificaciones de carácter permanente contiguas al predio a desarrollar presente dimensiones diferentes, se deberán proponer empates con éstas.

Un predio contiguo a una edificación de carácter permanente que no dejó voladizo, sólo podrá plantearlo a partir de un tercio (1/3) de su ancho de distancia del lindero común con dicha edificación permanente.

Aislamientos. Los predios deberán dejar aislamientos posteriores, así:

Nº de Pisos	Altura Máxima de Fachada	Aislamiento Posterior
1 a 3	11.00 metros	3.00 metros

En los lotes esquineros, el aislamiento debe darse en la esquina interior del predio, de acuerdo con los lados y áreas mínimas según la altura requerida para la conformación de patios, con el fin de producir empates de aislamientos con las construcciones vecinas.

Todas las construcciones deberán prever aislamientos laterales contra las edificaciones vecinas que lo dejaron, desde el nivel de empate, con las siguientes dimensiones:

Nº de Pisos	Altura Máxima de Fachada	Aislamiento Lateral
1 a 3	11.00 metros	3.00 metros

Se exceptúan los predios con frente menor o igual a doce metros (12.00 m.), o predios que lindan con dichos lotes, cuyos aislamientos laterales serán definidos por la Oficina de Planeación Municipal, según el desarrollo de los predios vecinos.

Si la construcción vecina tiene carácter permanente y no dejó aislamiento lateral, éstos no se exigirán.

El aislamiento entre edificaciones dentro del mismo predio, será el equivalente a un medio (1/2) de la altura total de la edificación más alta, contabilizados a partir del nivel del terreno; su dimensión mínima será de cinco metros (5.00 m.).

Patios. Los patios mínimos que se requieren para iluminación y ventilación deberán ser descubiertos y tener las siguientes dimensiones:

Altura Máxima de Fachada		Área Mínima
11.00 mts. (hasta 3 pisos)	3.00 metros	9.00 metros ²

Todas las alcobas y áreas sociales deben iluminarse directamente a través de patios y fachadas. Todas las cocinas y baños deberán ser iluminados y ventilados a través de patios. De no ser posible, deberán hacerlo a través de buitrones o ductos debidamente resueltos. Los predios con área superiores a dos mil metros cuadrados (2.000 m².) de superficie, seguirán los lineamientos de desarrollo por urbanización, acogiéndose a las cesiones estipuladas para éste.

Cesión Tipo B. Todo planteamiento de vivienda igual o mayor a diez (10) unidades debe prever una cesión tipo B equivalente a quince metros cuadrados (15.00 m²) por cada ochenta metros cuadrados (80.00 m²) de construcción y diez metros cuadrados (10.00 m²) por cada ochenta metros (80.00 m²) para vivienda de interés social (VIS); para los otros usos con construcciones de más de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), se aplicará la siguiente tabla:

		Zonas Verdes y Recreativas (Mínima)	Servicios Comunes (Mínima)	Estacionamientos Adicionales (Máxima)
Vivienda	15 m ² por c/80 m ² de A.N.C.	40%	15%	25%
Vivienda de Interés Social	10 m ² por c/80 m ² de A.N.C.	40%	15%	15%
Comercio	10 m ² por c/120 m ² de A.N.C.	30%	10%	60%
Institucional	10 m ² por c/120 m ² de A.N.C.	30%	20%	20%
Industria	10 m ² por c/150 m ² de A.N.C.	40%	20%	20%

A.N.C.: Área Neta Construida

El equipamiento comunal en las soluciones que contemplan menos de diez (10) unidades de vivienda, será el equivalente a las áreas requeridas para los aislamientos, debiendo asegurarse el uso común de éstas en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Las áreas de actividad o uso común y las áreas generadas por los aislamientos, tendrán el tratamiento de bienes comunes en los términos de la Ley 182 de 1948 o Ley 16 de 1985 y su Decreto Reglamentario 1365 de 1986. El urbanizador tiene la libertad de escoger el régimen legal al cual va a someter el edificio, la agrupación o conjunto, dejándolo perfectamente establecido en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

14.6. DESARROLLO POR URBANIZACION

14.6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Para desarrollar los predios por el sistema de urbanización se deben cumplir las siguientes características:

- a) Ser deslindables de los predios de uso público colindantes y pertenecientes a zonas urbanas con tratamiento de desarrollo, para lo cual deben asegurar un área neta urbanizable no menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m²).
- b) Los que se segreguen de inmuebles institucionales para destinarlos a otros usos, cuya área neta urbanizable sea mayor de dos mil metros cuadrados (2.000 m²).
- c) Los predios dentro de las zonas urbanas con tratamientos de conservación histórica – arquitectónica, consolidación y rehabilitación, cuya área neta urbanizable sea mayor a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) por segregación o englobe predial.

Se excluyen de la posibilidad de desarrollo todos los predios no urbanizados localizados en las siguientes áreas:

- a) Los que se encuentren en áreas de reserva ambiental para la preservación y manejo de los recursos hídricos y orográficos del área urbana.
- b) Las áreas de alto riesgo que se definan por estudios geotécnicos adoptados oficialmente por la administración municipal.
- c) Las áreas degradadas por actividad extractiva o desestabilizadas.

Recursos Naturales. El proceso de desarrollo por urbanización debe respetar los recursos naturales existentes en el predio para lo cual la Oficina de Planeación Municipal,

cuando lo considere conveniente, exigirá la respectiva Licencia Ambiental, de conformidad con lo estipulado en la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

Desarrollo por Etapas. La Oficina de Planeación Municipal podrá aprobar el proceso de desarrollo por urbanización para ser desarrollado por urbanización para ser realizado por etapas. Las Licencias de Urbanismo pueden referirse a etapas de desarrollo independiente del tamaño del proyecto urbanístico aprobado, casos en los cuales cada etapa debe cumplir en sí misma con las normas establecidas para el proceso de desarrollo por urbanización.

Subdivisión de Terrenos. Con el propósito de evitar la fragmentación de las zonas de cesión que se originan en procesos de urbanización, solamente se permiten la subdivisión y parcelación de terrenos superiores a una (1) hectárea que cumplan integralmente con lo siguiente:

- a) No generar predios inferiores a una (1) hectárea de área bruta.
- b) No generar más de dos (2) globos de terreno, ninguno de ellos inferior a una (1) hectárea, cuando el área bruta del predio a parcelar esté comprendida entre una (1) y ocho (8) hectáreas.
- c) No generar predios con área inferior a cuatro (4) hectáreas, cuando el área bruta del predio a parcelar sea superior a ocho (8) hectáreas.

Reservas de Espacio Público. Todo predio a desarrollarse urbanísticamente debe respetar las reservas de espacio público señaladas por la Oficina de Planeación Municipal:

- a) Las requeridas como cesiones para zonas verdes y comunales por proyectos de parcelación, agrupación o conjunto, las cuales corresponden a las cesiones tipo A exigidas por norma según uso del desarrollo urbanístico.
- b) Las requeridas como cesiones Tipo B para zonas verdes y comunales privadas, exigidas para desarrollos de vivienda con más de diez (10) unidades o en otros usos con áreas netas construidas superiores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²).
- c) Las requeridas en afectaciones correspondientes a las cesiones tipo C, por sistema vial arterial y local y por los planes maestros de servicios públicos.

14.6.1.1. De las Cesiones Tipo A

Para desarrollos residenciales se establecen los siguientes porcentajes mínimos obligatorios de cesión tipo A aplicables sobre el área neta urbanizable (A.N.U.).

Area Urbana de Actividad	Tipo de Densidad	Localización	Áreas	Cesión Tipo A Básica sobre A.N.U.
Residencial	Autorregulable	Sobre vías del Plan Vial Arterial Vías Locales Básicas	Mayores o Iguales a 3 Hás. Menores de 3 Hás.	25% 21%
Residencial V. I. S.	Autorregulable	Áreas para Vivienda Áreas para V.I.S.	Mayores o Iguales a 3 Hás. Menores de 3 Hás.	20% 18%
Múltiple	Autorregulable	Sobre vías del Plan Vial Arterial	Libre	25%

Para desarrollos urbanísticos industriales, comerciales, institucionales y recreativos privados se establecen los siguientes porcentajes mínimos obligatorios de cesión Tipo A aplicables sobre el área neta urbanizable (A.N.U.)

Urbana de Actividad	Densidad	Localización	Área	Industrial		** Comercial		Institucional	
				G 1y2	G-3	Zonal	Urb.	G 1y2	G-3
Múltiple	Auto - regulable	Sobre vías del Plan Vial Arterial	Libre	21%	25%	21%	25%	21%	25%
Residencial*	Auto - regulable	Áreas Internos	Mayor a 2000 m ²	No viable	No viable	21%	No viable	21%	No viable

* En áreas de actividad residencial sólo se permitirán industrias del Grupo 1.

** El comercio urbano corresponde a Centros Comerciales con área neta construida superior a 8000m².

Según el tipo de uso del desarrollo urbanístico propuesto se debe reservar la cesión Tipo A en relación con la totalidad del área neta urbanizable.

Si el proyecto urbanístico presenta lotes con vanos usos, las cesiones Tipo A se calculan separadamente, así:

- Para los usos principales y los complementarios deben preverse los porcentajes exigidos para el principal, calculados sobre el área destinada a ambos usos.
- En los usos compatibles deben preverse los porcentajes exigidos por la norma para ellos, calculada sobre el área con destino a éstos.

Para las modificaciones posteriores a usos aprobados, las cesiones Tipo A deberán corresponder a las exigidas a los nuevos usos propuestos.

Para garantizar el carácter público de las zonas de cesión Tipo A, su diseño debe cumplir con lo siguiente:

14.6.1.1.1. Ubicación:

- Tener acceso directo desde la vía vehicular pública existente o proyectada o desde cualquier otra forma de espacio público existente.
- Localizarse preferentemente aledañas a zonas de cesión Tipo A de otros desarrollos aprobados o en proceso de aprobación. En tal caso, los globos de cesión integrados deben garantizar su continuidad y carácter público.
- Cuando el predio a desarrollarse colinde con ríos o zanjones o vías paralelas a zanjones, la cesión Tipo A o parte de ella, se debe localizar obligatoriamente contigua a ellas.

14.6.1.1.2. Dimensionamiento:

- Relación entre frente y profundidad.
- Cuando el globo de cesión Tipo A tenga una forma tal que una de sus dimensiones (frente o profundidad) predomine sobre la otra, la relación entre ellas se regula así:
 - a) Si el frente mide menos de quince metros (15.00 m), la profundidad debe ser como máximo dos (2) veces el frente y como mínimo diez metros (10.00 m).
 - b) Si el frente mide entre quince (15) y cuarenta (40) metros, la profundidad debe ser como máximo tres (3) veces el frente y como mínimo doce metros (12.00 m).
 - c) Si el frente mide más de cuarenta metros (40,00 m), la profundidad debe ser como máximo cinco (5) veces el frente y como mínimo un tercio (1/3) del frente.
- Para efectos de este Reglamento, se considera frente la línea recta que uno los puntos más distantes de la vía vehicular pública en el trayecto que colinda con el terreno de la cesión Tipo A. Se considera profundidad la distancia entre el punto medio del frente y el punto de la cesión que le quede más lejano.
- Las cesiones Tipo A contiguas a rondas de ríos y zanjones, o en general complementarias a áreas de preservación y manejo de los recursos hídricos y/o orográficos, se exceptúan de cumplir la relación entre frente y profundidad.

14.6.1.1.3. Áreas Mínimas.

- El 50% de la cesión Tipo A debe estar en un solo globo de terreno y el resto debe distribuirse en globos con área no menor de mil metros cuadrados (1.000 m²).

- Se puede considerar un solo globo de terreno, aunque esté dividido por vías, el conjunto de áreas de cesión que espacialmente conforme una sola unidad.
 - Cuando el total de la cesión Tipo A sea inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²), debe localizarse en un solo globo.
- a Proyección de la cesión Tipo A contra la vía de uso público (Ver Plano N° 15).
- El globo de cesión debe tener una configuración tal que todos los puntos de su perímetro puedan unirse con todos los puntos del frente, mediante una línea recta que no sea interrumpida por áreas privadas.
 - Cuando la cesión Tipo A presente frentes sobre dos o más vías de uso público, lo dispuesto en este Reglamento se entenderá cumplido cuando se aplique y cumpla separadamente sobre una descomposición del globo en un número de polígonos igual al número de frentes.

14.6.1.1.4. Destinación.

La destinación de las cesiones Tipo A corresponde a los siguientes usos:

- a) Recreativo: mínimo el 60% de la cesión Tipo A, destinado a parques, zonas verdes, plazoletas y campos deportivos abiertos.
- b) Equipamiento comunal: máximo el 40% de la cesión Tipo A. En desarrollos residenciales la suma de las áreas recreativas con las de equipamiento comunal no podrá ser inferior al 75% de la cesión Tipo A y al 65% para los demás desarrollos urbanísticos. Dentro del área para equipamiento público se podrán construir los siguientes elementos:
 - Instalaciones de servicios comunitarios, entre otros, los que se enumeran a continuación, sin que ninguno de ellos sobrepase la cuarta parte del equipamiento comunal. Por ejemplo: culturales, religiosos (grupo 1), deportivos (cerrados o abiertos), de salud (grupo 1), salones comunales, instalaciones para seguridad de la comunidad.
 - Instalaciones de producción y mercadeo y uso comunitario, para las urbanizaciones de desarrollo progresivo o para las de vivienda de interés social, sin sobrepasar la mitad del equipamiento comunal. (Centros de acopio, almacenes cooperativos, talleres artesanales), etc.).
 - Instalaciones de servicios públicos, sin sobrepasar la cuarta parte del equipamiento comunal.

14.6.1.1.5. Control ambiental.

El control ambiental se dará sobre vías del Plan Vial Arterial y se regulará así:

- a) Cuando el predio pueda producir por sí mismo o mancomunadamente con otros predios tramos superiores a quinientos (500) metros, se exige con ancho mínimo de diez (10) metros.
- b) Cuando se puedan producir tramos superiores a doscientos (200) metros e inferiores a quinientos (500) metros, se exige con ancho no menor a ocho (8) metros.
- c) Cuando no se puedan producir tramos superiores a doscientos (200) metros. no se exige y se reemplaza obligatoriamente por el antejardín reglamentario, el cual en ningún caso podrá ser inferior a cinco (5) metros.

El control ambiental con anchos mínimos de 8 y 10 mts., es contabilizable solo hasta en un 10% como parte de la cesión Tipo A requerida.

14.6.1.1.6. Pagos compensatorios de Cesiones Tipo A

Por pago compensatorio de cesiones Tipo A se establecen las siguientes cabidas máximas:

- a) Hasta 1.000 m², cuando en razón de la conformación de un predio y a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, la cesión Tipo A que no tenga posibilidad de cumplir las condiciones de ubicación y dimensionamiento.
- b) Hasta 400 m² en los demás casos.

No se permite el pago compensatorio en dinero cuando sea posible el englobe de la cesión resultante con otra existente, o cuando contribuya a la conformación de una zona verde o comunal definida en el Esquema de Ordenamiento Territorial o por la Oficina de Planeación Municipal.

El pago compensatorio en terreno se autoriza siempre y cuando se haga efectivo dentro de quinientos (500) metros a la redonda, dentro del perímetro urbano, y a condición de anexarse a otras áreas de cesión existentes, generar globos de cesión de 5.000 m² como mínimo y cumplir con el conjunto de normas que regulan la cesión Tipo A.

14.6.1.2. Equipamiento comunal privado. Cesiones Tipo B

14.6.1.2.1. Destinación.

Las cesiones tipo B están conformadas por áreas de propiedad y uso privado comunal. No es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna de las

unidades privadas ni imponer restricciones en su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.

Las áreas de circulación vehicular, los cuartos de bombas, mantenimiento, subestaciones, basuras y similares no serán contabilizadas como equipamiento comunal, tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación requeridas para acceder a las unidades privadas.

Se exigen equipamientos comunales en cesión Tipo B cuando se proyecten desarrollos residenciales de más de 10 unidades, o más de 2000 mts. de área neta construida en otros usos.

14.6.1.2.2. Equipamiento Comunal.

EL equipamiento comunal en Cesión Tipo B debe corresponder a las siguientes exigencias:

CESIONES TIPO B PARA USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES				
USO	PROPORCION	DISTRIBUCION		
		ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Vivienda	15 m ² por c/80 m ² de A.N.C.	40%	15%	25%
Vivienda de Interés Social	10 m ² por c/80 m ² de A.N.C.	40%	15%	15%
Comercio	10 m ² por c/120 m ² de A.N.C.	30%	10%	60%
Institucional	10 m ² por c/120 m ² de A.N.C.	30%	20%	20%
Industria	10 m ² por c/150 m ² de A.N.C.	40%	20%	20%

A.N.C.: Área Neta Construida

14.6.1.2.3. Localización.

El equipamiento comunal en cesiones Tipo B deberá localizarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad, con acceso directo desde ellas. Su ubicación debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) En desarrollos residenciales, como mínimo el 70% del equipamiento comunal debe localizarse a nivel de terreno o primer piso. El treinta por ciento (30%) restante puede localizarse en otros pisos, semisótanos, sótanos o terrazas.

- b) En desarrollos con otros usos, como mínimo el 50% del área de equipamiento comunal debe localizarse a nivel de terreno o primer piso, el 50% restante puede localizarse en otros pisos, Sernisótanos, sótanos o terrazas.

14.7. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS EN EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

14.7.1. MANZANAS Y SUPERMANZANAS.

La subdivisión predial debe sujetarse a lo siguiente:

a) Para uso de vivienda:

- Las supermanzanas deben ser delimitadas por vías arterias o por vías locales principales y su área máxima útil no debe sobrepasar las cuatro (4) hectáreas.
- Las manzanas se delimitarán siguiendo los ejes de una malla vial en parte arterial y local, o local íntegramente, y adicionalmente por otras formas de espacio público con excepción de vías peatonales; su máxima área útil es de una (1) hectárea.

b) Para usos diferentes de vivienda:

- En desarrollos urbanísticos, industriales, institucionales o comerciales de cobertura o influencia urbana o de alto impacto, las supermanzanas podrán tener área máxima de hasta ocho (8) hectáreas.

14.7.2. LOTES Y SUPERLOTES.

La división de las manzanas y supermanzanas se hará por lotes o superlotes, así:

- a) Superlote: Producto de la subdivisión predial de una manzana para albergar agrupaciones, esto es, generando áreas de copropiedad. Su área máxima es de hasta una (1) hectárea. Siempre que se hable de sistema de agrupación se entenderá localizado en un superlote.
- b) Lote: Producto final de la subdivisión predial de una manzana o superlote en áreas aptas para adelantar procesos de desarrollo por construcción en edificaciones independientes.
- c) Los proyectos urbanísticos podrán contemplar la división del terreno en manzanas y supermanzanas, para posteriormente proceder a la división de ellas en lotes o superlotes; en su defecto, simultáneamente se pueden plantear ambos tipos de división, pero en todo caso la reglamentación que se expida para la urbanización establecerá las áreas mínimas de los lotes.

Las subdivisiones de las manzanas y supermanzanas en unidades menores no implicará la reforma de las resoluciones reglamentarias, excepto si generan nuevas vías peatonales, vehiculares u otras obras de urbanismo.

14.7.3. DIMENSIONES MÍNIMAS DE SUPERLOTES Y LOTES.

Las dimensiones mínimas de superlotes son las siguientes:

- a) Superlotes- Area: 500 m² - Frente: 20.00 mts. Cuando al interior de un superlote se planteen agrupaciones de lotes para construcción individual por parte de los adquirentes, o unidades construidas, las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán las siguientes:

Tipo de Construcción	Fondo	Frente
Unifamiliar	12,00 mts.	7.00 mts.
Bifamiliar	12,00 mts.	7.00 mts.
Trifamiliar	12,00 mts.	8.00 mts.
Multifamiliar	15,00 mts.	10.00 mts.

- b) Para usos diferentes al de vivienda:

- Las dimensiones son libres, no menores a las exigidas a los lotes destinados a multifamiliares, salvo que la Oficina de Planeación Municipal establezca áreas y frentes mínimos para los lotes, como condición para el desarrollo del uso.
- En los lotes para vivienda unifamiliar se podrán desarrollar proyectos de vivienda bifamiliar por gestión individual, es decir lote a lote y por diferentes solicitantes. Es entendido que el englobe de dos o más lotes de éstos los habilita para desarrollar usos bifamiliares o trifamiliares, según el caso.

14.7.3.1. Alturas.

Las alturas permitidas para las edificaciones se determinaron en número de pisos en función del ancho de la vía:

ALTURAS PERMITIDAS SEGÚN TIPO DE VÍAS

USO	V-1	V-2	V-3	V-4
Vivienda	3 pisos	3 pisos	2 pisos	2 pisos
Vivienda de Interés Social	3 pisos	3 pisos	2 pisos	2 pisos

Comercio Á. Actividad Residencial	3 pisos	3 pisos	2 pisos	2 pisos
Comercio Á. de Actividad Múltiple	3 pisos	3 pisos	2 pisos	2 pisos
Institucional Á. Actividad Residencial	3 pisos	3 pisos	2 pisos	2 pisos
Institucional Á. Actividad Múltiple	4 pisos	3 pisos	2 pisos	2 pisos

La altura permitida se calculará así:

$$\text{N}^{\circ} \text{ de pisos} \times 3.30 \text{ mts.} + 1.50$$

14.7.3.2. Frentes sobre diferentes tipos de vías.

Cuando un predio tenga frentes por vías de diferente perfil, se podrá plantear la altura mayor permitida para la vía de mayor jerarquía, siempre y cuando deje sobre las vías menores retrocesos correspondientes que le permitan igualar el perfil de la vía mayor.

14.7.3.3. Sobrealturas.

Cuando se planteen cubiertas inclinadas que sobrepasen la altura permitida en fachada, la altura máxima de la cumbrera será de tres metros (3.00 m.), debiéndose inscribir dentro de un ángulo máximo de cuarenta y cinco grados (45°) y sus vértices deben coincidir con el cruce de las fachadas contra el espacio público, aislamientos laterales o posteriores.

El tercer piso podrá ocupar máximo el 50% del área del segundo piso dependiendo esto del retroceso que debe hacer la edificación en este piso con respecto al frente del parámetro de la vía pública, disponiendo ese espacio con una cubierta inclinada con un mínimo de 30° de inclinación.

Las cubiertas inclinadas pueden presentar aperturas y lucernas, pero no terrazas contra las fachadas mencionadas, y su área inferior resultante puede destinarse a:

- a) Los usos permitidos para la edificación, siempre y cuando sean parte integral e indivisible de la unidad privada del último piso.
- b) Equipamiento comunal cuando sea parte integral de dichas áreas en el último piso.
- c) Localización de tanques de agua, instalaciones especiales o remates de puntos fijos.

Cuando los tanques de agua y puntos fijos superen la altura definida en el punto anterior, deben incorporarse integralmente al diseño general de la edificación sin sobrepasar los tres (3) mts. de altura.

14.7.3.4. Altura en terrenos inclinados.

- a) En todo tipos de terrenos incluidos los inclinados, la altura máxima establecida no puede exceder en ninguno de los puntos del predio la altura en metros establecida según el tipo de vía y debe cumplir con lo siguiente:
- b) Cualquier nivel en el que se planteen espacios habitables para usos de vivienda, comercio, institucional o industrial, será contabilizado como piso.
- c) Constituyen espacios habitables, los destinados a usos diferentes a estacionamientos, cuartos de máquinas, sub-estaciones eléctricas, tanques de reserva, depósitos, baños, cocinas, cuartos de basura, pasillos, circulaciones y equipamiento comunal o cualquiera de los anteriores que sobresalgan en las fachadas propuestas más de 3.30 mts contabilizados en su proyección vertical, en forma continua o discontinua. Los espacios construidos no pueden sobrepasar en más de un piso el promedio de altura. Este corresponde al plano generado por la unión de los puntos que resultan de proyectar verticalmente cada uno de los vértices del perímetro construible del predio, hasta la altura máxima permitida. Cuando en el mismo predio haya varias edificaciones, se tendrá en cuenta el perímetro construido de cada edificación.
- d) Las fachadas que emergen del terreno o del nivel de empate no pueden presentar en su proyección vertical más de un espacio o piso habitable.
- e) Los pisos no habitables que no se proyecten sobre las fachadas se puede plantear libremente según los requerimientos del proyecto.

14.7.3.5. Sótanos, semisótanos, rampas y escaleras.

Deberán cumplir con lo siguientes:

- a) Paramentación.
 - El sótano deberá iniciar su desarrollo en l parámetro de construcción, salvo cuando existan antejardines no menores a 5.00 mts, en cuyo caso podrá iniciar su desarrollo a esa distancia al interior de la línea de demarcación.
 - Las rampas y escaleras podrán iniciar su desarrollo en antejardines, a partir de 3.00 mts de la línea de demarcación y alcanzarán una altura máxima de 1.50 mts sobre el nivel del andén. Cuando san de acceso o salida de edificaciones no podrán localizarse en cesiones Tipo A.

b) Destinación

- Estacionamientos
- Áreas de servicios e instalaciones especiales
- Áreas de equipamiento comunal
- Espacios habitables sobre fachadas en terrenos con inclinación mayor al 25% donde dicho espacio sobresalga por lo menos 1.50 mts del terreno.

c) Relación del semisótano y el sótano con el nivel del terreno.

- La altura del semisótano sobre el nivel natural del terreno es de 1.50 mts medidos contra la fachada o parámetro de construcción en el nivel superior de la placa de primer piso. En caso de presentar una altura mayor, este se considerará como piso habitable, salvo en los casos en que la primera planta se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos.
- Cuando se construya sótano bajo el antejardín, en esta área el nivel superior de la placa no puede superar el nivel del andén, salvo en los predios que presentan diferencia de nivel superior a 1.50 mts entre la línea de demarcación y el parámetro de construcción.

14.7.3.6. Antejardines.

Están determinados de acuerdo al perfil vial.

Por regla general el tratamiento de antejardines será de zona verde arborizada excluyendo zonas duras para acceso peatonales o vehiculares.

Cuando se planteen usos industriales grupos 2 y 3, los antejardines tendrán las siguientes dimensiones de acuerdo al perfil vial:

TIPO DE VÍA	ANTEJARDIN (mts.)	ANTEJARDIN EN USOS INDUSTRIALES Grupos 2y 3 (mts.)
	4,00	9,00
V-2	3,50	7,00
V-3	3,00	6,00
V-4	3,00	5,00

14.7.3.7. Voladizos.

Se permitirán en función del ancho de la vía:

TIPO DE VÍA	ANCHO DE VÍA (mts.)	VOLADIZOS (mts.)
V-1	10,00	0,60
V-2	9,00	0,60
V-3	8,00	0,50
V-4	7,00	0,50

14.7.3.8. Aislamientos.

Son de dos tipos: contra predios vecinos y entre edificaciones.

- a) Contra predios vecinos. Deben preverse contra el lindero común con el lote o lotes vecinos. En los sistemas de loteo tales aislamientos se denominan posterior o lateral, según el caso tendrán las siguientes dimensiones:

ALTURA EN PISOS	ALTURA MAXIMA (mts.)	AISLAMIENTO (mts.)	
		Entre edificaciones	Contra predios vecinos
1 a 3	11,40	6,00	4,00

- b) Entre edificaciones. Deben contemplarse entre fachadas de diferentes edificaciones en un mismo lote o entre fachadas de edificaciones de lotes diferentes que estén separados por zonas de cesión Tipo A. En este caso el aislamiento entre edificaciones será el resultante de aplicar las normas sobre retrocesos.

Los aislamientos se exigirán desde el nivel del terreno.

Cuando se plantean varias edificaciones con alturas diferentes, los aislamientos contra predios vecinos se contabilizarán sobre cada una de las alturas y entre edificaciones sobre el promedio de alturas propuestas.

14.7.3.9. Patios.

Los patios en el sistema de desarrollo por urbanización tendrán las siguientes dimensiones:

ALTURA MAXIMA EN FACHADA	LADO MINIMO	AREA MÍNIMA
8,10 mts. (hasta 2 pisos)	3,00 mts.	9,00 mts.
11,40 mts. (hasta 3 pisos)	3,00 mts.	12,00 mts.

Todas las áreas sociales y habitacionales deben iluminarse directamente a través de patios o fachadas.

Todas las cocinas y baños deberán ser iluminados y ventilados a través de patios. De no ser posible, a través de buitrones o ductos debidamente resueltos.

14.7.4. NORMAS GENERALES SOBRE CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de predios o edificaciones se regulan por las siguientes disposiciones:

a) Predios no urbanizados:

Deben tener las siguientes características; zócalo hasta una altura de 0.60 centímetros y cerramiento en materiales que permitan transparencia visual hasta completar una altura total de 1.80 mts. en todos los casos deben demarcarse claramente las zonas de reserva vial, las cuales solamente pueden ser objeto de cerramiento en alambre de púas.

b) Predios urbanizados:

- Cerramientos de predios no edificados.
 - Contra espacio público. Se deben levantar en el parámetro de construcción reglamentario, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2.50 metros.
 - Contra predios vecinos. Se deben levantar en los linderos de los mismos, excepto en las áreas de antejardín y cumplir con las características del literal anterior.
- Cerramientos en edificaciones.
 - Contra espacio público donde existe antejardín. Se pueden levantar en la línea de demarcación o en los linderos del predio, con zócalo de 0.60 metros de altura y a partir de éste, elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con una altura máxima de 1.20 metros.
 - Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso. Se deben levantar en los linderos del predio, con las características definidas en el literal a.
- Cerramientos de cesiones Tipo A..
 - Las áreas de cesión Tipo A destinadas a servicios comunales pueden ser cerradas única y exclusivamente cuando se levante en ellas la construcción respectiva, dando cumplimiento a lo establecido en el primer inciso del literal B.
 - Las zonas verdes de cesión Tipo A pueden tener elementos parciales de cerramiento de acuerdo con las pautas y disposiciones que establezcan la Oficina de Planeación Municipal, pero en ningún caso ese cerramiento puede impedir la libre utilización de tales zonas verdes por cualquier persona.

14.7.5. ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD PRIVADA COMUNAL.

Forman parte integrante de la propiedad privada comunal las fachadas, los tejados y el volumen de cada edificación. Se entiende por fachadas todas las partes que forman el exterior de las edificaciones, tales como muros, materiales de terminación, ventanerías, cornisas, aleros, voladizos, jardines, antejardines y pinturas o lacas, así sean transparentes.

Los elementos de que trata el presente Reglamento, no podrán ser modificados total o parcialmente sin previa consulta a la Asamblea de Copropietarios y aceptación de la Oficina de Planeación Municipal.

En el caso en que se diseñen unidades con posibilidades de ampliación, éstas deberán estar previstas en el plano original o proyecto originalmente aprobado. Las ampliaciones deberán realizarse de conformidad con dichos planos y no podrán usarse sino materiales y diseño que mantengan la unidad de conjunto.

14.7.6. BIENES DE PROPIEDAD COMUNAL.

Los bienes de propiedad comunal, en cuanto al hecho de dominio se refiere serán indivisibles de todas y cada una de las unidades correspondientes, que integran la agrupación, conjunto o edificaciones susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, los derechos en común y pro indiviso sobre ellos, se consideran inseparables de cada uno de los inmuebles materia de la propiedad privada individual. Los derechos de cada propietario en estos bienes son inseparables del dominio, uso y goce de la propiedad privada individual.

14.7.7. DISPOSICIONES VARIAS.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, para efectos de la revisión, reparación o modificaciones de sus ductos, tendrá libre acceso a los terrenos o bienes de propiedad privada, tanto individual como comunal, por las cuales crucen redes de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos o gas. El mantenimiento de las zonas comunales correrá a prorrata por cuenta de los propietarios de las unidades privadas.

14.8. MODALIDADES DE DESARROLLO

El proceso de desarrollo por urbanización se podrá adelantar en las modalidades de desarrollo NORMAL Y PROGRESIVO, supeditado a consulta del estado de avances de los planes sectoriales de redes maestras de acueducto y alcantarillado diseñadas por las Secretarías de Obras y Servicios Públicos.

Cuando el predio a desarrollar pertenezca al tratamiento urbano de conservación histórica – arquitectónica, no se permite desarrollo progresivo. Si el predio a desarrollar pertenece a las zonas urbanas con tratamiento de consolidación y rehabilitación sí se permite.

La dotación de los servicios públicos en las urbanizaciones de desarrollo progresivo se dará bajo una de las siguientes modalidades, según los determinen la Oficina de Planeación Municipal y las entidades municipales correspondientes:

- a) Primarias: Cuando se construyen las redes de los servicios públicos básicos, a saber: acueducto domiciliario, alcantarillado sanitario, cunetas de desagüe pluvial, alumbrado, redes eléctricas y transformadores de frontera, redes de gas, vías en macadán o adoquinadas.
- b) De gestión comunitaria: Cuando la dotación de algunas de las redes de servicios públicos básicos no se incluye dentro del proceso adelantado por el urbanizador, postergándose su ejecución a concertación de las organizaciones comunitarias o populares de vivienda, con la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

Una urbanización de desarrollo progresivo puede reunir zonas con diferentes modalidades de redes y vías, incluso con dotación completa. La modalidad de gestión comunitaria solo se aplica para programas de Vivienda de Interés Social promovido por el Municipio.

14.8.1. RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de dotar íntegramente con redes de servicio y obras de infraestructura el espacio público de la urbanizaciones de desarrollo normal, recae en el urbanizador. Tales redes y obras se ejecutarán de conformidad con las especificaciones técnicas que determinan la Secretaría de Obras y Servicios.

Las responsabilidades de la dotación de redes de servicios y obras de infraestructura en las urbanizaciones de desarrollo progresivo son:

- a) Del urbanizador, cuando se trata de redes completas y primarias.
- b) De los adquirentes, cuando se trata de la modalidad de gestión comunitaria.

En las modalidades de desarrollo progresivo el urbanizador deberá garantizar la terminación de las redes y obras de infraestructura mediante la incorporación en los títulos de traslación de dominio de cláusulas especiales mediante las cuales se garantice la conformación de los compradores en organización comunitaria auto gestora.

En ningún caso se permitirá cubrir con riego asfáltico las vías que no cuenten con la totalidad de redes de alcantarillado sanitario y pluvial y demás redes que requieran canalizaciones subterráneas.

14.9. ZONIFICACIÓN URBANA

14.9.1. TRATAMIENTOS URBANOS Y SUS USOS

Según el Decreto 879 de 1998 n el Numeral 5º del Artículo 20, los Tratamientos para los suelos urbanos, de expansión y suburbanos, tiene las siguientes categorías, aplicables al Municipio de Toledo:

- De conservación (niveles I y II)
- De consolidación
- De Mejoramiento Integral y
- De Desarrollo

Los usos establecidos para los Tratamientos de Consolidación y de Mejoramiento Integral en Áreas de Actividad Residencial y Múltiple son los estipulados en el cuadro siguiente:

TRATAMIENTO	1, USOS PRINCIPALES	2, USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS
Conservación Area Actividad Residencial 01	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Comercio Grupo 1 Institucional Grupos 1 y 2	Los usos no contemplados, se consideran como prohibidos.
Conservación Area Actividad Múltiple 02	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar Comercio Grupos 1 y 2 (Subgrupos A, B, F, G, H y J) Institucional Grupos 1 y 2	Institucional Grupo 3 (Subgrupo cultural y de culto)	Los usos no contemplados, se consideran como prohibidos.
Consolidación Area Actividad Residencial	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar	Comercio Grupo 1 Institucional Grupos 1 y 2 Recreativos de Sector	Comercio Grupo 2 Industrial Grupo 1
Consolidación Area Actividad Múltiple	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar Comercio Grupos 1 y 2 - Institucional Grupos 1, 2 y 3 Recreativos	Industria Grupo 2	Comercio Grupo 3
Mejoramiento Integral Area Actividad Residencial	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar	Comercio Grupo 1 Institucional Grupos 1 y 2 Recreativos de Sector	Industria Grupo 1 Institucional Grupo 3 Comercio Grupo 2
Mejoramiento Integral Area Actividad Múltiple	Vivienda Multifamiliar Comercio Grupos 1 y 2 - Institucional Grupos 1, 2 y 3 Recreativos	Comercio Grupo 3	Comercio Grupo 4

Desarrollo Actividad Residencial	Area	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar	Comercio Grupo 1 Institucional Grupo 1 Recreativos Primer Sector	Comercio Grupo 2
Desarrollo Actividad Múltiple	Area	Vivienda Multifamiliar - Comercio Grupos 1 y 2, Centros Comerciales, Departamentos Institucionales Recreativos	Comercio Grupo 3 Industria Grupo 2	Comercio Grupo 4

14.9.2. TRATAMIENTOS ESPECIALES Y SUS USOS

Los tratamientos del área urbana considerados como especiales, por sus características ambientales y/o de impacto urbanístico son: de Reserva Ambiental, de Rondas de cuerpos de Agua, Recreativo y Deportivo e Institucional. Los usos principales, complementarios y prohibidos para cada uno de los tratamientos especiales, se estipulan en el cuadro siguiente:

TRATAMIENTO	1, USOS PRINCIPALES	2, USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
Tratamiento Especial de Reserva Ambiental	Forestal	Vivienda en proporción de 1 por cada 3 Hás. Recreativo pasivo	Actividades agropecuarias, industriales, urbanas, institucionales, minería, loteo para construcción de vivienda en conjunto, tala y quema de vegetación nativa
Tratamiento Especial de Ronda de Cuerpos de Agua	Forestal	Recreativo pasivo y contemplativo	Usos agropecuarios, industriales urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería.
Tratamiento Especial Recreativo y Deportivo	Institucional Grupos 1 y 2, Subgrupo Recreativo	Institucional Grupo 3, Subgrupo Recreativo Institucional Grupo 1	Minería y usos industriales
Tratamiento Especial Institucional	Institucional Grupos 1 y 2	Institucional Grupo 3 Vivienda únicamente como parte integrante uso Institucional	Los no contemplados

Tratamiento Especial Industrial	Industria Grupo 1 e Industrias con procesos en seco que no generen impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en área de influencia.	Industria que genere medio impacto ambiental y sanitario Comercio Grupos 1, 2 y 3 Institucional Grupos 1 y 2 Vivienda celador área máx. 70 m ² , un acceso para Parque Industrial	Vivienda, parcelaciones rurales y centros vacacionales.
---------------------------------	--	--	---

Las definiciones de cada uno de los tratamientos citados se encuentran en el Documento Plan de Ordenamiento Territorial.

14.9.3. AREA MÍNIMA PARA VIVIENDA EN AREAS URBANAS

14.9.3.1. Índice de Habitabilidad.

El área mínima permitida será el equivalente a veinticinco metros cuadrados (25.00 mts.²) de vivienda por alcoba, resultando las siguientes áreas permisibles:

Vivienda de una (1) alcoba Área mínima veinticinco (25) mts.²

Vivienda de dos (2) alcobas Área mínima cincuenta (50) mts.²

Vivienda de tres (3) alcobas Área mínima setenta y cinco (75) mts.²

Esta área no incluye las áreas comunes a dos o más viviendas tales como: Accesos, circulaciones, escaleras, ascensores, depósitos y administración y otras de características semejantes.

Para Vivienda de Interés Social (VIS), el área mínima exigida será el equivalente a veinte metros cuadrados (20.00) mts.² de vivienda por alcoba.

14.9.4. NORMAS ESPECIALES

14.9.4.1. Normas de Estacionamientos

Todos los predios destinados a diferentes usos permitidos en los tratamientos urbanos de conservación, consolidación, mejoramiento integral y desarrollo deben cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos y/o al aire libre, de conformidad con los requisitos estipulados a continuación:

RESIDENCIAL	COMERCIAL	INSTITUCIONAL	INDUSTRIAL
1. Estratos 1 y 2 y Vivienda de Interés Social Privado: 1 por c/8 un. de vivienda Público: 1 por c/20 un. de vivienda	1, Tipo A a) Grupos 1 y 2: 1 por c/120 m. ² construidos, con un (1) cupo como mínimo, cuando esté integrado a la vivienda	Grupo 1: uno (1) por unidad	1: Privado: 1 por c/100 m ² construidos Público: 1 por c/200 m ² construidos
2. Estratos 3 y 4 Privado: 1 por c/3 un. de vivienda Público: 1 por c/15 un. de vivienda	b) Grupo 3 Privado: 1 por c/150 m. ² construidos. Público: 1 por c/300 m ² construidos	Grupo 2: Privado: 1 por c/120 m ² construidos	A partir de 500 m ² construidos, mínimo el 35% deberá destinarse al servicio público.
3. Estratos 5 y 6 Privado: 2 por c/un. de vivienda Público: 1 por c/3 un. de vivienda	c) Grupo 4 Privado 1 por c/120 m ² construidos. Público: 1 por c/250 m ² construidos. 2. Tipo B Privado: 1 por c/100 m ² construidos.	Grupo 3 Privado: 1 por c/100 m ² construidos Público: 1 por c/200 m ² construidos	

Quando del cálculo de cupos de estacionamientos resulten fracciones iguales o superiores a cinco (0.5) décimas, se aproximará a la unidad inmediatamente superior.

En el área urbana con tratamiento de conservación histórico – arquitectónica los cupos de estacionamiento requeridos se manejarán de acuerdo con el Título III del presente Reglamento.

Quando la(s) edificación(es) sea(n) destinada(s) a más de un uso, el número mínimo de cupos de estacionamientos será la resultante de la suma de las exigencias para los distintos usos.

Las exigencias de estacionamientos son aplicables a las edificaciones que sean objeto de ampliación. Los cupos de estacionamiento se aplicarán al área de ampliación.

Las edificaciones que contemplen cambio de uso, deberán cumplir en su totalidad con las cuotas de estacionamiento exigidas para el nuevo uso.

14.9.4.1.1. Condiciones arquitectónicas y técnicas de los estacionamientos

Los cupos de estacionamientos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas.

RESIDENCIAL	COMERCIAL (Comercio y Oficinas)	INSTITUCIONAL Instituciones de enseñanza, transporte colectivo de empleados	INDUSTRIAL Grupo IV
4,50 m. X 2,50 m. en un 100%	5,00 m. X 2,50 m. en un 100%, debiendo plantear área de cargue con dimensiones requeridas p/vehículos pesados (2 y 3 ejes)	Vehículos livianos: 5.00 m. X 2.50 m. en un 60% Vehículos pesados: 10.00 m. X 3.00 m., en un 40 %	Privado: 1 por c/100 m ² construidos Público: 1 por c/200 m ² construidos

En otros usos institucionales que no requieran áreas de estacionamientos para vehículos pesados, se podrán tener todos los cupos con dimensiones de 4.50 m x 2.50 m, previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal.

Para industrias clases I y II, el porcentaje podrá variar de acuerdo con el tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materias primas.

Las áreas de estacionamiento deben contar con piso pavimentado en asfalto o concreto, o bien adoquinada con la base de sustentación debidamente compactada en su totalidad y tener la respectiva señalización de piso que permita diferenciar las zonas de circulación y parqueo.

El ancho mínimo de acceso a garajes situados al interior de los predios será de cinco metros (5.00 m.) para proyectos con más de veinte (20) cupos. Para proyectos con veinte (20) o menos cupos será de cuatro metros (4.00 m). Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares puede ser de 3.00 metros mínimo.

Las rampas de acceso vehicular tendrán una inclinación máxima del 20% y deberá iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción. Esta misma será la máxima admitida para rampas en estacionamientos en semisótanos, sótanos y en altura.

En ningún caso el acceso a los estacionamientos puede generar cambios de nivel en el área de andén. La diferencia de altura entre la calzada y el nivel de andén debe ser resuelta mediante el tratamiento del sardinel y la ondulación del material de piso en una profundidad horizontal máxima de sesenta centímetros (0.60 m.).

La altura mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2.20 mts. para vehículos livianos y de 3.00 mts. para vehículos pesados, salvo las excepciones que demanden los vehículos con dimensiones especiales.

Los estacionamientos privados y de servicio al público para vehículos livianos no podrán ubicarse en las áreas de antejardín.

14.9.4.1.2. Para la provisión de estacionamientos

Las construcciones que no puedan prever los estacionamientos requeridos por razones técnicas, urbanísticas y/o de tamaño predial, no serán exonerados de su cumplimiento, pudiendo optar por la compra o construcción directamente de los cupos de estacionamiento correspondientes en un predio o construcción que se encuentre a una distancia no mayor de quinientos metros (500 mts.) del inmueble.

La construcción o compra de los cupos de estacionamiento podrá realizarse de manera individual por edificaciones o asociada por varias edificaciones, respetando el principio de indivisibilidad de la propiedad de los estacionamientos, respetando las normas que rigen la comercialización de inmuebles, régimen de propiedad horizontal, código de comercio y los demás del caso.

14.9.4.1.2.1. Normas de Especificaciones Constructivas y de Seguridad

La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en la **Norma NSR-98** sobre construcciones sismo – resistentes y/o normas que la modifiquen. Toda construcción de más de dos pisos deberá presentar cálculos estructurales realizados por Ingeniero Civil con Matrícula Profesional vigente.

Se adopta la siguiente clasificación de las edificaciones según su caso:

- Grupo 1. Comprende las edificaciones que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir hospitales, centros de salud, estaciones de bomberos, estaciones de policía, centrales telefónicas, edificios de acueducto, etc.
- Grupo 2. Cualquier edificación en donde se puedan reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre, donde pueda haber más de 2.000 personas a la vez. Escuelas, universidades, almacenes con más de 500 mts.² por piso y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en su movimiento o donde pueda presentarse pánico general.
- Grupo 3. Todas las edificaciones cubiertas por el alcance de éste Código, pero que no se han incluido en los grupos 1 y 2.

Las edificaciones de tres (3) y más plantas deberán construirse con estructuras en concreto armado. Las edificaciones hasta de dos (2) pisos de altura podrán construirse con muros de carga o muros de rigidez (confinados) en mampostería.

En todos los casos donde la edificación vaya a regularse por el régimen de propiedad horizontal, las placas o losas deberán ser de concreto armado, salvo en la Zona de Conservación Arquitectónica y Urbanística.

Para llevar a cabo el cálculo sismo – resistente para una edificación se tendrá en cuenta la siguiente secuencia:

- Localización del lugar donde se construirá la edificación
- Determinación del riesgo sísmico correspondiente.
- Determinación del espectro de diseño para el sitio; este espectro consiste en la representación de la respuesta particular de un edificio conociendo su período fundamental de vibración.
- Determinación del procedimiento de análisis de la estructura.
- Obtención de las fuerzas sísmicas para las cuales debe diseñarse la estructura, en función del espectro en respuesta, afectado por la respuesta del suelo, por su regularidad o irregularidad.
- Análisis de la estructura.
- Evaluación de los desplazamientos.
- Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no exceda los límites previstos.
- Diseño propiamente dicho de los elementos de la estructura.

Los principios generales para el buen comportamiento sismo – resistente de edificaciones de 1 y 2 pisos son:

- La edificación deberá ser lo más simétrica posible. Deberán evitarse bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.
- Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnas que garanticen su adecuado comportamiento.
- Deberán proveerse de diafragmas que amarren sus muros. Los entrepisos y los techos, convenientemente concebidos y construidos pueden cumplir adecuadamente la función de diafragmas.
- El peso de las edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones más ligeras deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas.

Para el funcionamiento de locales de comercio e industria deben llenar los siguientes requisitos en las zonas urbanas donde son permitidos:

- El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, pañetado y pintado.
- Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.

- Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el Municipio establezca o que sean ordenados por la legislación Departamental o Nacional .
- La zona central del local debe estar cubierta en un 60% como mínimo, para proteger de ruido al vecindario.

Para su funcionamiento, las Estaciones de Servicio deben cumplir con las siguientes normas:

- Los accesos y las salidas deben ubicarse a 50.00 mts, como mínimo, de los cruces de las vías primarias y secundarias con cualquier otra vía urbana y a 3.00 mts. de los cruces viales de vías secundarias.
- Se dispondrá de una bahía sobre la vía para facilitar el acceso y salida de vehículos.
- Los predios serán delimitados con sardineles a 0.18 mts. de altura para separarlos de las vías públicas y puntualizar los sitios de acceso y salida.

14.9.5. LICENCIAS Y PERMISOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

A continuación se presenta lo pertinente a licencias de urbanización y construcción en el Municipio de Toledo, en sujeción al Decreto 1052 de 1998, estableciendo la reglamentación para la expedición de Licencias y Permisos de Urbanización y Construcción de los predios localizados en el perímetro urbano central y los Centros Poblados de San Bernardo de Batá, Samoré y Gibraltar.

Esta reglamentación está constituida por el establecimiento de disposiciones generales, los mecanismos y trámites para la obtención de las licencias de urbanización y licencias de construcción, así como para la expedición de las licencias de desarrollo integral, el otorgamiento de permisos para cerramientos y reformas y la actualización de los impuestos de delineación.

14.10. IMPUESTOS DE DELINEACIÓN

14.10.1. BASE GRAVABLE.

La base gravable la constituye el valor que resulta de sumar los costos estimados de mano de obra, adquisición de materiales, compra y arrendamiento de equipos y en general todos los gastos y costos diferentes a la adquisición de terrenos, financieros, impuestos, derechos de conexión de servicios públicos, administración, utilidades e

imprevistos, según presupuesto que en cada caso elaborará el responsable de la obra que se proyecte construir.

La Licencia de Construcción causará un gravamen a favor del Municipio, el cual se liquidará aplicando una tarifa del 1.50% sobre el valor presupuestado para la respectiva obra.

Para efectos de la liquidación del impuesto de licencia de construcción, por efectos de obras nuevas, reformas y/o ampliaciones, se causará un gravamen a favor del Municipio, el cual se liquidará aplicando una tarifa del 1.50% sobre el valor presupuestado de los metros adicionales de obra nueva, reforma y/o ampliación según el presupuesto general para la respectiva obra.

El cálculo del impuesto será la resultante de aplicar sobre el valor del presupuesto de obra los siguientes porcentajes:

PARA IMPUESTO DE DELINEACION..... 1.50%
 TOTAL DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCION..... 1.50%

Se establece una escala representativa del valor de construcción por metro cuadrado, según la localización del predio y su clasificación a través del instrumento de estratificación socioeconómica, para efectos del cobro por las licencias y modalidades de licencias de acuerdo con el Artículo 58 del Decreto 1052 de 1998.

Aplicando la siguiente ecuación

$$E = a_j + b_j Q$$

Donde

a = cargo fijo

b = cargo variable por metro cuadrado

Q = número de metros cuadrados

Y donde j expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

Usos	Estratos					
Vivienda	1 0,5	2 0,5	3 1,0	4 1,5	5 2,0	6 2,5

Usos	Categorías		
	1.0	2.0	3.0
Industria	De 1 a 300 m ²	de 301 a 1,000 m ²	Más de 1.001 m ²
Comercio	1,5 De 1 a 100 m ²	2.0 De 101 a 500 m ²	3.0 Más de 501 m ²
Institucional	1,5 De 1 a 500 m ²	2.0 De 501 a 1,500 m ²	3.0 Más de 1,501m ²

El cargo “a” y el cargo “b” se multiplican por los indicadores propuestos en la tabla presente.

La liquidación de expensas para las licencias de urbanismo, construcción o simultánea se hará según los Artículos 60, 61 y 62 del Decreto 1052/98.

La liquidación de expensas para las modificaciones de licencia, para viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares en serie, se hará según lo dispuesto por los Artículos 62 y 63 del Decreto 1052/98.

Las expensas por otras actuaciones se harán según el Artículo 67 del mismo Decreto 1052/98.

Se establece el 1.5% del valor total del impuesto de construcción para adelantar obras de arte en el área del Municipio de Toledo según lo disponga la Oficina de Planeación Municipal.

14.10.2. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Cuando las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro de los planes de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de V.I.S. que no exceden el rango de los noventa (90) s.m.l.v., el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los

lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización.

La vigencia, el control y las sanciones urbanísticas, serán las estipuladas en el Decreto 1052/98.

14.10.2.1. ZONIFICACIÓN DEL AREA URBANA DE TOLEDO SEGÚN USOS DEL SUELO:

14.10.2.2. operaciones para la conformación de la estructura urbana

La construcción del modelo de ordenamiento de la cabecera municipal de Toledo, debe responder a los siguientes criterios:

- Es necesario identificar los proyectos que sean viables de ejecutar en el corto, mediano y largo plazos y que permitan estructurar y sacar adelante el esquema.
- Se debe establecer una normatividad para cada área o sector de acuerdo con su vocación y como respuesta al diagnóstico elaborado.
- Los proyectos deben estar respaldados en el plan de inversiones para que su ejecución efectivamente se pueda dar.

De acuerdo con lo anterior, procederemos a establecer los lineamientos generales para cada sector específico del casco urbano, así:

- ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (Uso Principal)
- ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS
- ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL.
- ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA
- AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL
- AREAS DE EXPANSION URBANA

14.10.2.2.1. Área de Actividad Residencial:

Es el Uso Principal y Comprende un sector importante del desarrollo original alrededor de la zona central, así como la mayor parte de los barrios Santa Rita, Napoleón y Prados de

Belén, estando éste último en una etapa incipiente de desarrollo, principalmente destinado para vivienda de interés social.

En esta área se deben plantear varias categorías, dependiendo de su ubicación y vocación, existiendo aquellas cuyo principal componente es la vivienda como tal, con sus equipamientos mínimos necesarios (todas las manzanas perimetrales del centro fundacional), y aquellas otras que permiten uso mixto de vivienda con algunos tipos de comercio, localizados sobre las principales vías de interconexión con otros sectores del casco urbano (carrera 4ª ambos costados, carrera 3ª, costado occidental, y calle 12, ambos costados), siempre y cuando no interfieran con el normal funcionamiento, ni con su destinación.

14.10.2.2.2. Área de Actividad Dotacional:

Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para el soporte de la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

Equipamientos colectivos que identifican las zonas para el desarrollo de instalaciones especializadas en la prestación de servicios educativos (adecuación y dotación de los colegios del casco urbano), de salud (adecuación del Hospital Pedro A. Villamizar a hospital de 2º nivel), culturales (la Biblioteca Pública Los Quintos), de bienestar social (adecuación y dotación del Hogar Infantil Los Cafeteritos, del Ancianato y el Centro de Nutrición del ICBF) y de culto.

Equipamientos deportivos y recreativos, para el desarrollo de instalaciones deportivas y recreativas (polideportivos El Campín y Belén y canchas multifuncionales).

Parques y senderos peatonales, que a la vez que constituyen en algunos casos zonas de protección ambiental (ronda del Zanjón del Chivo), cumplen otras funciones relacionadas con la contemplación y la recreación pasiva. Acá cabe mencionar la construcción de una zona recreativa ambiental importante en las manzanas 24, 36 y 54, en el barrio El Volador, debido a que esta zona quedó catalogada como Amenaza Alta por Deslizamiento (AAD).

Servicios urbanos básicos, que delimitan las zonas para edificaciones e instalaciones de servicios relacionados con la seguridad ciudadana, la defensa y la justicia, el abastecimiento de alimentos (la plaza de mercado), los recintos feriales (alrededor de la Plaza de Toros), el cementerio y los servicios funerarios (construcción del anfiteatro), los servicios de la administración pública (traslado de la Alcaldía y de otras dependencias), los servicios públicos y de transporte (implantación de un terminal de transportes). Las redes y equipamientos necesarios para el abastecimiento de agua potable (captación y planta de tratamiento), el saneamiento (modernización y ampliación de la red de

desagües sanitarios y construcción de la red de desagües de aguas lluvias, lagunas de oxidación y manejo de los vertimientos antes de conectarlos con las fuentes hídricas), la energía y el gas, los teléfonos (ampliación y modernización de las redes), las basuras (su recolección y disposición final en rellenos sanitarios), entre otras.

14.10.2.2.3. Área de Actividad de Comercio y Servicios:

A pesar del incipiente desarrollo de la actividad comercial y de servicios diferentes a los institucionales que existe en la actualidad, pues la mayoría de los primeros se encuentra ligado a la vivienda, es necesario plantear áreas especializadas donde sea factible, mediante construcciones nuevas y/o adecuación de las existentes, la especialización en este tipo de actividad.

Se recomienda crear una zona de primer orden, sobre la carrera 3, entre las calles 13 y 15, (barrios Santa Lucía y Centenario), teniendo como elementos integradores la plaza de mercado y el matadero municipal, para lo cual se establecerá la reglamentación correspondiente.

Se crean unas zonas de segundo orden, de menor escala, que sirvan como polos de desarrollo en el suministro de servicios a escala local, en los barrios Prados de

Belén y Santa Rita. La primera incluye la estación de servicio y los lotes aledaños, sobre la carrera 3ª y serviría a todo el sector sur oriental de nuevo desarrollo, y la segunda, que comprende los predios donde se separan las carreras 5ª y 5A, frente al Hospital, serviría al sector sur del casco urbano, también en etapa incipiente de desarrollo.

14.10.2.2.4. Área de Actividad Central:

Es la que designa el suelo del Centro Tradicional de Toledo como núcleo fundacional, para localización de actividades que responden a las funciones de carácter central. Allí conviven usos de vivienda, comercio, servicios y dotacionales.

Se identificó como tal la zona conformada por las manzanas: 13, 14, 15, 19, 21, 26, 27 y 28, todas alrededor del Parque Central (manzana 20), teniendo en cuenta que su estructura en damero responde a los lineamientos consignados en las Leyes de Indias, como código de urbanismo por el que se debían regir los conquistadores en la fundación de las ciudades. Allí se encuentran representados cuatro barrios: Centenario, El Contento, El Progreso y Santa Lucía.

Los proyectos propuestos para esta zona buscan la consolidación de actividades que en la actualidad se están dando; la conexión de las estructuras urbanas existentes, a través de la jerarquización de las vías y la reglamentación de los flujos vehiculares; la transformación de las estructuras urbanas deterioradas, haciendo énfasis en la

conservación de todos aquellos inmuebles que por sus características, son representativos del patrimonio arquitectónico e histórico de Toledo.

Se consideró de especial importancia la recuperación (restauración) de la antigua Casa Cural (parroquia de N. S. de las Angustias), por su valor histórico y arquitectónico. Dado que cuenta con una ubicación privilegiada dentro del marco del Parque Central, se recomienda su uso como sede de la Alcaldía Municipal, que en la actualidad ocupa una casona en la esquina de la carrera 3 con la calle 13, dejando allí otras dependencias de menor importancia, sobre todo aquellas que funcionan en construcciones tomadas en arriendo por la administración municipal (ejemplo: Oficina del Parque Tamá, Oficina de Energía).

Se debe establecer una jerarquización de las vías, indicando su sentido de circulación, su perfil y la reglamentación de los sitios de estacionamiento y descargue de mercancías.

Paralelo al reordenamiento y a la reglamentación de usos dentro de la zona central, se debe solucionar el problema de la ubicación de un terminal de transportes para los buses, taxis y demás medios de transporte utilizados como interveredales e intermunicipales, para los cuales se recomienda un terreno anexo a la variante que se está proponiendo por el barrio El Mirador.

14.10.2.2.5. Área de actividad urbana integral:

Es la que designa un suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinen armónicamente zonas de vivienda, comercio y servicios, industriales y dotacionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas.

Nota.- La adopción de la categoría de uso Área Urbana Integral para la mayoría de las zonas de desarrollo, responde al deseo de incorporar al casco urbano, áreas de mayores tamaños, planeadas integralmente, de modo que puedan albergar vivienda, comercio y servicios y usos dotacionales.

Estas áreas corresponden a los barrios El Mirador, Prados de Belén, Belén y La Pradera.

14.10.2.2.6. Área de actividad industrial y minera:

Las zonas industriales permanecen como una categoría en la cual se pueden localizar los establecimientos dedicados a la producción. Las zonas mineras son aquellas donde se encuentran las fuentes de materia prima, arcilla y agregados pétreos, utilizados en la producción de materiales para la industria de la construcción.

Se consideraron dos categorías:

- Parques minero industriales, donde mediante un manejo especial y concertado, en relación con los aspectos de planificación, control ambiental y operación de la actividad minera y de sus derivados, con base en principios de ecoeficiencia y de adecuación hacia los usos futuros de los predios en los que actualmente se adelanta la actividad minera. Estos parques minero industriales, posibilitarán la integración de licencias mineras para lograr una mayor racionalidad y coherencia en el desarrollo de los frentes de explotación, rehabilitación y construcción urbana y permitirán crear espacios físicos adecuados para las industrias derivadas de tal actividad, las cuales requieren estar cerca de las fuentes de materiales. Dentro de éstos se consideraron solamente cuatro (4) predios, ubicados en la parte alta del barrio El Mirador, por encima de la vía que de Toledo conduce a la vereda Román.
- Áreas de suspensión de la actividad minera: son aquellas zonas de recuperación morfológica paisajística, ambiental y urbanística, de acuerdo con los requerimientos de las autoridades ambientales y urbanísticas, para ser utilizados en usos urbanos, prioritariamente como zonas de recreación para la comunidad. Esta decisión se adopta por el problema de contaminación que están generando por su ubicación (generalmente al lado de áreas de vivienda, o frente al hospital, por ejemplo); por el carácter artesanal, donde no existen las mas mínimas medidas de control en la emisión de gases de la combustión de los hornos de cocción, y por su escaso volumen de producción, sin ningún control de calidad. Dentro de éstas, quedaron los chircales ubicados en los siguientes sitios: en el barrio Santa Lucía: tres (3), en la manzana 17; barrio Napoleón: dos (2), en la manzana 41; barrio Prados de Belén: tres (3), manzanas 41C, 57 y límite con área rural; barrio Belén: dos (2), manzanas 61 y 61A; barrio El Volador: uno (1), manzana 54; barrio El Mirador: uno (1) en la parte baja, manzana 30, para un total de doce (12) chircales.

AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Son aquellas áreas urbana o suburbana, por las características de su topografía, hidrografía, clima, flora, fauna, paisaje y otras condiciones especiales, constituyen factores determinantes que ameritan la protección y conservación inalterable de sus condiciones ambientales, tales como las rondas de los ríos o quebradas (Zanjón del Chivo, zanjón La Elvira, zanjón Santa Lucía), las áreas de protección forestal, zonas de fuertes pendientes (barrios El Mirador y El Volador) o zonas de un algún grado de riesgo por las condiciones especiales del suelo (manzana 005A, barrio Santa Lucía y predio contiguo a la Piscina Pública).

AREAS DE EXPANSION URBANA: Es el tratamiento que se da a aquellas áreas que se puedan incorporar para el uso urbano durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse mediante planes parciales.

Comprende básicamente dos sectores, a saber:

- ◆ Los predios que se forman entre la variante de occidente a partir de la vía a Labateca (rodeando la manzana 038 por sus costados occidental, sur y oriental); el costado sur

de la manzana 038A, el costado occidental de las manzanas 038B y 042, costados norte, occidente y sur de la manzana 042A y costado occidental de la manzana 043A.

- ◆ Con la variante de oriente se conforma otra área al sur de la Urbanización Prados de Belén, oriente de la Urbanización La Pradera y norte del polideportivo (manzana 068).

Las zonas de expansión urbana para el casco urbano de Toledo tienen un área de 5.94 Ha Aprox.

14.10.3. Tratamientos

De acuerdo con las consideraciones anteriores, se definieron los siguientes tratamientos, que se espacializan en el Plano N° 15, así:

- CONSERVACIÓN
- CONSOLIDACIÓN
- MEJORAMIENTO INTEGRAL
- RENOVACIÓN
- DESARROLLO

14.10.3.1. Tratamiento De Conservación.

Define con precisión las áreas con valores patrimoniales y establece para éstas un tratamiento preferencial por parte de la administración, de tal manera que eleven realmente sus condiciones ambientales y de funcionamiento con base en la recuperación de sus calidades urbanísticas y arquitectónicas.

Se busca crear sectores de alta calidad de vida, que se conviertan en atractivo del municipio, donde actividades de vivienda y de comercio, especialmente oficinas quieran localizarse. Se pretende que el tratamiento de conservación sea más estricto y que las normas se desarrollen con base en los procedimientos que existen a nivel nacional para abordar este tipo de sectores (análisis tipológicos y morfológicos). Por lo tanto, los edificios localizados en tratamiento de conservación deben ser clasificados de acuerdo con el tipo de intervención que se permite en cada uno:

- De conservación integral,
- De conservación tipológica,
- De reestructuración y
- De obra nueva, además de aquellos destinados al desarrollo de equipamientos prioritarios.

Debido a la limitación de recursos, se consideró darle el tratamiento de conservación únicamente al área de actividad central, conformada por las manzanas 13, 14, 15, 19, 21,

26, 27 y 28, todas alrededor del Parque Central y a todos aquellos predios relacionados como patrimonio que figuran en el Plano N° 12, estableciendo las siguientes categorías de acuerdo con los tipos de sectores a los que se asigne este tratamiento:

Sector I: Sector histórico para el Centro Histórico del municipio, o casco fundacional.

Manzanas de singularidad en las cuales se localizan los inmuebles individuales con valor patrimonial.

Sector II: Sector de singularidad antiguo, que comprende las manzanas colindantes con el Centro Histórico y que poseen valores patrimoniales urbanos, tanto en las construcciones, como en el espacio colectivo y son las que se enumeran a continuación: las manzanas 7 y 8; el costado occidental de la manzana 9 que corresponde a la carrera 5 entre calles 15 y 16; las manzanas 10, 16 y 18; la manzana 25 en sus costados oriental y sur, correspondientes a la carrera 7 entre calles 12 y 13 y la calle 12 entre carreras 6 y 7; y las manzanas 29, 31, 32, 33, 34 y 35.

El EOT propone mantener la lista de inmuebles individuales que no están incluidos en las zonas de conservación, a la espera de realizar una evaluación más sistemática que la que fue posible realizar en este estudio. Para estos inmuebles se sugiere la posibilidad de transferir los derechos de desarrollo en otras zonas a inmuebles englobados con éstos.

NOTA: La adopción de una estructura administrativa integral para el manejo del patrimonio cultural permitirá tener unidad de criterios para la declaratoria y la aprobación de proyectos de intervención, facilitar los trámites y optimizar los recursos municipales, en concordancia con las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial y la legislación nacional sobre patrimonio cultural.

14.10.3.2. Tratamiento De Consolidación.

Para dar respuesta a las diferentes situaciones que presenta el casco urbano del municipio, donde se puede constatar que la densidad de ocupación y de construcción son bajas, permitiendo en consecuencia que se transformen de tal manera que no se desvaloricen y las manzanas puedan tener un desarrollo a largo plazo coherente.

Tendríamos que hablar de dos categorías de tratamiento:

Consolidación urbanística, para aquellos barrios y sectores que se han conservado adecuadamente con la norma original y requieren apenas un mejoramiento de su espacio público. Nos estamos refiriendo concretamente a las manzanas 49 y 50 del barrio Santa Rita.

Consolidación con densificación moderada, que adecúa el proceso de transformación de una zona a las condiciones existentes, de tal forma que no se desvaloricen (las existentes) y el sector pueda tener un desarrollo de largo plazo coherente. Se aplica en este caso a las manzanas 2, 12 y 22 (barrio El Contenido), 3, 4 y 6 (barrio Santa Lucía) y

25 (barrio El Progreso), por los costados norte (calle 13, entre carreras 7 y 8) y occidente (carrera 8, entre calles 12 y 13).

Con este tratamiento se busca además consolidar los diferentes usos, para evitar expansiones innecesarias del casco urbano que eleven los costos de instalación de nuevas redes y dispersión de los servicios complementarios.

14.10.3.3. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Este tratamiento orienta las actuaciones de planeamiento tendientes a corregir, completar, reformar y regularizar las deficiencias urbanísticas y las condiciones precarias de habitabilidad con que surgieron los barrios por la falta de una normatividad que hubiera orientado su desarrollo. Esta situación se presenta en la mayor parte del área urbanizada y consolidada, debido además al proceso irregular de partición de los predios de mayor extensión originales de las manzanas del nuevo desarrollo de Toledo, en los cuales se nota un loteo demasiado caótico, irregular en su forma y sin limitación en el tamaño mínimo de subdivisión en varios casos, además de la trama vial que no se ajusta al patrón del centro poblacional, sino que trata de seguir las curvas de nivel y los accidentes geográficos y naturales.

Este tratamiento es una categoría que implica no sólo definir normas para las construcciones, sino que especifica el tipo de intervenciones que debe realizarse en cada zona, es decir que define proyectos y programas a escala zonal y vecinal. Dentro de esta categoría quedaron las siguientes manzanas: 5 Y 5A 38ª y 38B (barrio El Progreso); 39, 40 y 41 (barrio Napoleón); 42, 43, 43ª, 46 y 76 (barrio Santa Rita); 44 y 45 (barrio La Pradera) y 61, 61ª, 62 y 67 (barrio Belén).

14.10.3.4. Tratamiento de Renovación.

El tratamiento de Renovación Urbana está encaminado a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de la ciudad que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social, o que presenten potencialidad de desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial, que no han sido explotadas.

Las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas y la generación de un nuevo espacio urbano (público y privado) mediante proyectos específicos, para las cuales se ha definido el tratamiento de renovación urbana por redesarrollo. Los programas de este tipo, están sometidos a la elaboración y adopción de un Plan Parcial. Este es el caso de las manzanas 24, 36 y 54 (barrio El Volador), que por estar ubicadas sus viviendas en zonas de Alto Riesgo por Deslizamiento (AAD), deben ser reubicadas, adquiriendo esta zona el carácter de área de actividad dotacional. Comprende 24 viviendas y un chircal. Ver Plano N° 15, también se incluyeron todas las

zonas a recuperar y proteger como el zanjón del chivo la quebrada elvira, algunos ramales, algunas otras áreas a proteger y recuperar por problemas de riesgos.

14.10.3.5. Tratamiento de Desarrollo.

Es el tratamiento que se aplica a todos aquellos predios que se van a incorporar al desarrollo urbano, que están localizados tanto en suelo urbano como de expansión.

La definición de las normas de este tratamiento está en relación directa con varios de los objetivos principales del Esquema de Ordenamiento Territorial, especialmente los relacionados con fomentar el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P.) y Vivienda Mínima (V.M.), así como la exigencia de superar el desarrollo predio a predio, incorporando al municipio sectores “completos”, con las infraestructuras y las dotaciones adecuadas. Igualmente este tratamiento tiene que ver con la necesidad de obtener el suelo de protección dentro del municipio, especialmente en las zonas de expansión para consolidar la estructura urbana propuesta, también se designa este tratamiento en algunos predios que están localizados dentro del suelo urbano

Zona sur occidental de la cabecera municipal en los predios de las manzanas 037, 50% de 041B, 041C, 044, 045A, 047, 048, 052, 057, 058, 060, 061, 063, 066, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078.

14.11. CENTROS POBLADOS

Establecida la normatividad para el casco urbano, procederemos a plantear las directrices para el control del desarrollo de los centros poblados del municipio, ya que presenta una dinámica que de no canalizarse adecuadamente, puede llevarlos a un crecimiento caótico y desordenado, situación que no es deseable, máxime teniendo en cuenta la responsabilidad que le corresponde a la administración municipal frente a la población tanto rural como urbana que depende jurídica, política y administrativamente de Toledo, como cabecera municipal.

14.11.1. ZONIFICACIÓN DEL AREA SUBURBANA SAN BERNARDO DE BATA SEGÚN USOS DEL SUELO:

Determinación De Las Áreas: La construcción del modelo de ordenamiento del Centro Poblado de San Bernardo, debe responder a los siguientes criterios:

- ✓ Es necesario identificar los proyectos que sean viables de ejecutar en el corto, mediano y largo plazos y que permitan estructurar y sacar adelante el esquema.
- ✓ Se debe establecer una normatividad para cada área o sector de acuerdo con su vocación y como respuesta al diagnóstico elaborado.
- ✓ Los proyectos deben estar respaldados en el plan de inversiones para que su ejecución efectivamente se pueda dar.

De acuerdo con lo anterior, procederemos a establecer los lineamientos generales para cada sector específico del sector suburbano, así:

- ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (Uso principal)
- ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS
- ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL.
- ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA
- AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL.
- AREAS DE EXPANSION URBANA

1. Área De Actividad Residencial: Es el uso principal y Comprende toda la franja oriental de la carrera 3ª desde la calle 6ª hacia el norte (manzanas 002, 011B, 011 C); el sector oriental de la carrera 2ª; (manzanas 004 y 010); el sector de la manzana 007, comprendido entre la Escuela y el Colegio San Bernardo; el costado sur de la calle 3ª (manzana 010); la manzana 009; todo el costado occidental de la manzana 008 y la Urbanización Divino Niño (manzana 013) ésta última se encuentra en una etapa incipiente de desarrollo y está destinada para vivienda de interés social.

2. Área De Actividad Dotacional: Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para el soporte de la vida suburbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

Equipamientos colectivos que identifican las zonas para el desarrollo de instalaciones especializadas en la prestación de servicios educativos (adecuación y dotación del Colegio Integrado San Bernardo y de la Escuela San Bernardo del centro poblado), de salud (adecuación del Centro de Salud de 2º nivel), culturales (la biblioteca del Colegio), de bienestar social (adecuación y dotación del Hogar Infantil, del Programa para la

Tercera Edad y el Centro de Nutrición del ICBF) y de culto (iglesia católica y de otros credos).

Equipamientos deportivos y recreativos, para el desarrollo de instalaciones deportivas y recreativas (cancha de fútbol, canchas multifuncionales y parque infantil).

Senderos peatonales, que a la vez que constituyen en algunos casos zonas de protección ambiental (río Margua), cumplen otras funciones relacionadas con la contemplación y la recreación pasiva. Acá cabe mencionar la construcción y dotación de una zona recreativa ambiental importante que ligue la plazoleta que se formó entre la iglesia católica y el centro de salud con la cancha de fútbol en la parte alta para conformar el espacio cívico y recreativo – deportivo que permita aglutinar las principales actividades de la comunidad.

Servicios urbanos básicos, que delimitan las zonas para edificaciones e instalaciones de servicios relacionados con la seguridad ciudadana, la defensa (el Puesto de Policía), el abastecimiento de alimentos (una plaza de mercado, ya sea en el centro cívico o en el desarrollo planteado para vivienda de interés social al sur del centro poblado), los recintos feriales (alrededor de la Planta de Sacrificio nueva), el cementerio y los servicios funerarios (construcción del anfiteatro), los servicios de la administración pública (la Oficina del Corregidor y otras dependencias), los servicios públicos y de transporte (adecuación de un paradero de transportes). Las redes y equipamientos necesarios para el abastecimiento de agua potable (captación y planta de tratamiento), el saneamiento (modernización y ampliación de la red de desagües sanitarios y construcción de la red de desagües de aguas lluvias, lagunas de oxidación y manejo de los vertimientos antes de conectarlos con las fuentes hídricas) , la energía y el gas, los teléfonos (ampliación y modernización de las redes) , las basuras (su recolección y disposición final en rellenos sanitarios), entre otras.

3. Área De Actividad De Comercio Y Servicios: A pesar del incipiente desarrollo de la actividad comercial y de servicios diferentes a los institucionales que existe en la actualidad, pues la mayoría de los primeros se encuentra ligado a la vivienda, es necesario reglamentar áreas especializadas donde sea factible, mediante construcciones nuevas y/o adecuación de las existentes, la especialización en este tipo de actividad.

Se recomienda crear una zona de primer orden, sobre la carrera 3, entre las calles 2ª y 3ª, debido a que sobre esta vía se da la mayor actividad, pues es la columna vertebral del centro poblado.

Se plantea una zona de segundo orden, de menor escala, que sirvan como polos de desarrollo en el suministro de servicios a escala local, en el proyecto para vivienda de interés social planteado en una zona de expansión al sur del centro poblado, en el costado occidental de la vía que conduce a Samoré.

4. Área De Actividad Central: Es la que designa el suelo del Centro Tradicional de San Bernardo como núcleo fundacional, para localización de actividades que responden a las funciones de carácter central. Allí conviven usos de vivienda, comercio, servicios y dotacionales.

Se identificó como tal la zona conformada por las manzanas: 1, 3, 5 y 6, todas sobre la vía principal (carrera 3ª), donde se concentran los principales establecimientos públicos y privados.

Los proyectos propuestos para esta zona buscan la consolidación de actividades que en la actualidad se están dando; la conexión de las estructuras urbanas existentes, a través de la jerarquización de las vías y la reglamentación de los flujos vehiculares; la transformación de las estructuras urbanas deterioradas, haciendo énfasis en la conservación de aquellos inmuebles que por sus características, sean representativos del patrimonio arquitectónico e histórico de San Bernardo.

Se debe establecer una jerarquización de las vías, indicando su sentido de circulación, su perfil y la reglamentación de los sitios de estacionamiento y descargue de mercancías.

5. Área De Actividad Urbana Integral: En el centro poblado se identificaron dos áreas que ameritan este tipo de intervención, y son las correspondientes a las manzanas 11A y 014, ambas por problemas de deslizamientos e inestabilidad de los terrenos, que obligan a darles un tratamiento especial para la reubicación de las familias allí asentadas.

6. Área De Actividad Industrial: Dentro del centro poblado de San Bernardo, no se identificó una actividad industrial como tal, dándole este carácter al procesamiento de carnes, mediante la planta de sacrificio, para la cual se plantea su reubicación a un terreno cercano al actual, pero con una mejor dotación, quedando delimitada por el norte con la vía principal de acceso y por el sur con la zona recreativa y deportiva de la cancha de fútbol, mediante la construcción de la variante de occidente.

7. AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: En San Bernardo se presentan algunos problemas de ubicación de las viviendas en terrenos de altas pendientes y una alta densidad de vegetación y en algunos casos problemas de erosión, que obligan a su reubicación, destinando estas áreas con tratamiento de protección ambiental y corresponden al sector medio de la manzana 015, zona norte de la manzana 11A, entre la planta de sacrificio y la estación de servicio, el costado occidental de la manzana 009, y en la zona sur oriental del centro poblado de San Bernardo.

8. AREAS DE EXPANSION URBANA: Son aquellas áreas que se puedan incorporar para el uso urbano durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse mediante planes parciales.

Se consideraron las siguientes áreas:

- ◆ Los predios comprendidos a lado y lado de la variante occidental desde la Planta de Sacrificio hasta el costado norte de la Cancha de Fútbol y la cancha multifuncional, con un ancho promedio de cuarenta metros.
- ◆ La franja de terreno formada por la unión entre la variante y la carrera 4ª y calle 5ª.
- ◆ El terreno destinado para desarrollar un programa de vivienda de interés social al sur del centro poblado, en predios de la Vereda Limoncito.

La expansión urbana para la zona suburbana de san Bernardo tienen un área de 4.15 Ha Aprox.

14.11.2. ZONIFICACIÓN DEL ÁREA SUBURBANA SAN BERNARDO DE BATA SEGÚN TRATAMIENTOS URBANOS:

Tratamientos: De acuerdo con las consideraciones anteriores, se definieron los siguientes tratamientos, que se espacializan en el Plano N° 12, así:

- CONSERVACIÓN
- CONSOLIDACIÓN
- MEJORAMIENTO INTEGRAL
- RENOVACIÓN
- DESARROLLO

1. Tratamiento De Conservación. Quedó establecido en el Artículo 106 del presente Acuerdo y comprende únicamente las manzanas correspondientes al área de actividad central, puesto que no existe una unidad de estilo o elementos que valga la pena conservar, pues no hay una tipología característica de la región.

2. Tratamiento De Consolidación. Para dar respuesta a las diferentes situaciones que presenta el Centro Suburbano de San Bernardo, donde se puede constatar que la densidad de ocupación y de construcción son bajas, permitiendo en consecuencia que se transformen de tal manera que no se desvaloricen y las manzanas puedan tener un

desarrollo a largo plazo coherente. Dentro de esta categoría se consideraron las manzanas 010 y 014, en el costado oriental.

Con este tratamiento se busca además consolidar los diferentes usos, para evitar expansiones innecesarias del Centro Poblado que eleven los costos de instalación de nuevas redes y dispersión de los servicios complementarios.

3. Tratamiento De Mejoramiento Integral: Como quedó establecido en el Artículo 108 del presente Acuerdo. Esta situación se presenta en la mayor parte del área suburbana y corresponde a las siguientes áreas: costado noroccidental de la carrera 3ª, desde el cementerio hasta la Planta de Sacrificio, las manzanas 011A, 011B y 011C, 002, 004, costado suroccidental de la manzana 008 y 009; el área correspondiente a la cancha de fútbol y la cancha multifuncional anexa a la urbanización Divino Niño, también se designó este tratamiento al norte de la zona sub-urbana de San Bernardo costado oriental y occidental de la carrera 3ra .

4. Tratamiento De Renovación: Dentro de este tratamiento se consideraron dos áreas específicas, a saber: la cuña formada en la manzana 011A donde se presentan fuertes problemas de deslizamiento por inestabilidad de los terrenos y el área ocupada actualmente por el Centro de Salud, por haberse construido sobre un acuífero, que obliga a su reubicación, también en la zona sur de la manzana 010, manzana 009 costado occidental, al sur de la manzana 008 costado occidental, ya que estas viviendas se afectan por la línea de alta tensión.

5. Tratamiento De Desarrollo: En el Centro Poblado de San Bernardo existe un área muy pequeña susceptible de darle este tratamiento y corresponde básicamente al terreno ocupado por la Urbanización Divino Niño (manzana 013) y el costado occidental de la manzana 008 que en la actualidad no tiene definido su parámetro.

14.11.2.1. ESPACIO PÚBLICO Y ZONAS VERDES

En la actualidad no existe un manejo adecuado de zonas verdes ni de espacio público, pues el desarrollo de ha dado en forma desordenada; es por esto que se hace necesario estructurar dentro del tratamiento urbano una zona que se convierta en actividad central y se considera que el sitio más adecuado es el formado por la iglesia, el área ocupada actualmente por el puesto de salud, las antiguas aulas de la Escuela Integrada San Bernardo, la cancha multifuncional y la cancha de fútbol. Se incorporan además las zonas de protección ambiental señaladas en el Plano N° 13 correspondientes a aquellos sectores que por su pronunciada pendiente imposibilitan el desarrollo de cualquier actividad constructiva.

14.11.2.2. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

14.11.2.2.1. OBRAS DE ACUEDUCTO

Programa de mejoramiento de la calidad de agua de consumo domiciliario en los centros poblados y las zonas rurales.

- Reforestación de la cuenca abastecedora (quebrada Valegrá).
- Investigación sobre la cantidad y calidad del recurso hídrico (Balance Hídrico)
- Mantenimiento y adecuación de la Planta de Tratamiento y tratamiento del recurso hídrico para garantizar su potabilidad.
- Construcción de la cámara de quiebre de presión (caja rompe cargas) e instalación de válvulas por sectores.
- Construcción de los desarenadores con especificaciones técnicas requeridas.
- Mantenimiento y ubicación de las actuales válvulas de bloqueo en los tanques de almacenamiento para el acueducto.
- Mantenimiento de la línea de conducción y colocación de ventosas o purgas en la misma.
- Programas de racionalización del consumo de agua, con la instalación de micro contadores.

14.11.2.2.2. OBRAS DE ALCANTARILLADO

Programa de adecuación de sistemas de tratamiento de aguas servidas.

- Optimización del alcantarillado.
- Diseño e Implementación del sistema de tratamiento final de aguas servidas del centro poblado (Laguna de oxidación).
- Separación de aguas negras y lluvias en el casco urbano.
- Implementación del programa de aguas servidas de la planta de sacrificio.

14.11.2.2.3. OBRAS DE SANEAMIENTO BÁSICO

Programa de manejo de residuos sólidos

- Diseño y construcción de un relleno sanitario, que tenga en cuenta la ubicación y el manejo de los lixiviados.

- Implementación de un sistema racional de recolección y disposición final de los residuos.
- Programas de formación en la cultura del reciclaje y selección de residuos sólidos para generación de empleo.

14.11.2.3. NORMAS GENERALES PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMOCILIARIOS

- Revisión y actualización de la nomenclatura alfanumérica de todos los predios del centro poblado.
- Creación de empresas asociativas entre los centros poblados para hacer más eficiente la prestación de los servicios públicos.

14.11.2.4. PLAN VIAL

Se contemplaron las siguientes vías:

14.11.2.4.1. VIA REGIONAL SECUNDARIA (VRS):

La carrera 3ª, al ser el eje de comunicación regional que une al centro poblado con Toledo al norte y con Samoré al sur, se constituye en la columna vertebral del transporte intermunicipal. No tiene mayor sentido plantear una variante para el tráfico pesado, teniendo en cuenta la tendencia lineal del desarrollo y la difícil topografía para el trazado de una nueva vía de las especificaciones.

14.11.2.4.2. VIA URBANA DE PRIMER ORDEN (VU-1)

Corresponde a la proyectada carrera 4ª que empezaría al norte de la actual planta de sacrificio de ganado y seguiría por encima de la Urbanización Divino Niño y continuaría paralela a la carrera 3ª hasta desembocar nuevamente en ésta a la altura de la intersección de la línea de alta tensión, con lo que se favorecería la consolidación de los desarrollos existentes, principalmente la manzana 008.

14.11.2.4.3. VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2)

Adquieren esta categoría la carrera 2ª en todo su recorrido y las calles 3ª y 6ª, formando un circuito con la carrera 3ª.

14.11.2.4.4. VIA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3):

Son aquellas vías transversales que unen las vías principales en los tramos correspondientes a la calle 5ª entre las carreras 3ª y 2ª y la calle 4ª entre la carrera 2ª y la proyectada carrera 4ª.

14.11.2.4.5. VIA URBANA DE CUARTO ORDEN (VU-4):

Recibirían este tratamiento la calle 6ª entre la carrera 3ª y la cancha de fútbol en la parte alta, formando un hemicycle con la calle 5ª hasta la plazoleta de la iglesia; la calle 3ª entre la carrera 3ª y la nueva carrera 4ª. Otras vías con estas características son los caminos que conducen a las diferentes veredas (la Támara, San Carlos) y el acceso al cementerio.

14.11.2.4.6. Otras disposiciones:

A partir de los retrocesos de las vías VRS, no se permitirá la localización de ninguna actividad distinta a las permitidas por la autoridad ambiental.

Todas las vías urbanas deberán tener señales de tránsito.

En la construcción de las nuevas vías se tendrá previsto:

- Incluir un carril independiente que sirva de ciclo vía donde sea segura su movilización por este medio de desplazamiento.
- Considerar bahías y/o carriles de desaceleración para no entorpecer la fluidez del tráfico en la vía.
- Los estacionamientos formarán parte del porcentaje de las áreas libres duras de los desarrollos, pero nunca en áreas de aislamiento sobre el plan vial general.
- Aislar las vías con franjas verdes arborizadas, de dos metros (2.00 m.) de ancho, localizadas a lado y lado de la calzada con árboles nativos colocados cada diez (10) metros, contempladas dentro de los nuevos proyectos urbanísticos de condominio.

14.11.2.5. PATRIMONIO HISTORICO

Teniendo en cuenta que el centro poblado ha tenido un escaso y precario desarrollo, son muy pocos los elementos que se puedan considerar como patrimonio urbano; por lo tanto se contemplaron sólo los siguientes:

1. La Iglesia Católica con su plazoleta
2. La Casa Cural
3. La Escuela Integrada San Bernardo
4. El Colegio Departamental Integrado de San Bernardo.

5. La sede de Telecom.
6. La Oficina del Corregidor
7. La Oficina del Núcleo Educativo
8. La Droguería Comunal
9. El Puesto de Salud (se plantea su traslado).

14.11.2.6. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Dentro del centro poblado existen dos planes de vivienda de interés social (VIS) que se encuentran en etapas diferentes de desarrollo:

- Urbanización Divino Niño. Plantea veinte (20) soluciones de vivienda mínima, de las cuales sólo se han construido tres (3) y están iniciadas otras cuatro (4). Ya cuenta con redes de acueducto y alcantarillado, pero no tiene vías construidas, ni prevé dotación de servicios comunales.
- Proyecto a desarrollar en área de expansión al sur occidente para setenta y dos (72) viviendas, el cual cuenta con diseño urbanístico y arquitectónico general y prevé otros servicios, como Salón Comunal, Centro Comercial, Jardín Infantil, zona de juegos infantiles, polideportivo, zonas verdes y vías vehiculares y peatonales, con estacionamientos.

Se debe reglamentar lo más pronto posible la ampliación del perímetro urbano para extender los servicios a este nuevo desarrollo y ligarlo a través de la vía de comunicación con el centro poblado.

Para ello se debe contemplar en el Plan de Inversión los recursos para desarrollar esta urbanización con el propósito de contar con sitios para reubicar las familias de los cuatro (4) predios afectados por la zona de protección ambiental de la línea de alta tensión que atraviesa el centro poblado por su costado sur occidental y la vivienda que se encuentra en zona de amenaza alta por deslizamiento sobre la carrera 6ª con calle 7ª, costado occidental.

Se recomienda además extremar las medidas para la estabilización de las edificaciones levantadas en el costado oriental de la carrera 3ª, desde la entrada por el sur hasta la calle 3ª.

14.11.3. ZONIFICACIÓN DEL AREA SUBURBANA SAMORE SEGÚN USOS DEL SUELO:

Determinación De Las Áreas: La construcción del modelo de ordenamiento del Centro Poblado de Samoré, debe responder a los siguientes criterios:

Es necesario identificar los proyectos que sean viables de ejecutar en el corto, mediano y largo plazos y que permitan estructurar y sacar adelante el esquema.

Se debe establecer una normatividad para cada área o sector de acuerdo con su vocación y como respuesta al diagnóstico elaborado.

Los proyectos deben estar respaldados en el plan de inversiones para que su ejecución efectivamente se pueda dar.

De acuerdo con lo anterior, procederemos a establecer los lineamientos generales para cada sector específico del sector suburbano, así:

- ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (Uso Principal)
- ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS
- ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL.
- ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA
- AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL
- AREAS DE EXPANSION URBANA

1. Área De Actividad Residencial: Es el Uso Principal y Comprende las siguientes manzanas: 005 en su costado oriental, norte y sur, 006 completa, 007 en su costado noroccidental (calle 4ª con carrera 4ª).

2. Área De Actividad Dotacional: Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para el soporte de la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

La manzana 003 que se encuentra afectada por la línea de alta tensión se estableció que debe ser destinada a usos diferentes al de vivienda que tiene actualmente, convirtiendo su costado suroccidental en zona verde de recreación pasiva.

La parte media de la manzana 002, debido a que complementaría el uso existente en el costado sur de la misma, el cual se encuentra destinado a servicios cívico religiosos.

3. Área De Actividad De Comercio Y Servicios: Se consideró para esta actividad la parte sur de la manzana 001, debido a que en la actualidad se concentran allí la mayoría de los establecimientos de tipo comercial y de servicios que existen en el centro poblado.

4. Área De Actividad Central: Comprende el costado sur de la manzana 002 (sobre la calle 6ª) y la manzana 004 en su totalidad, debido a que en estas dos áreas se encuentran todos los servicios educativos y demás relacionados con la actividad urbana.

5. Área De Actividad Urbana Integral: Es la que designa un suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinen armónicamente zonas de vivienda, comercio y servicios, industriales y dotacionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas.

Dentro de esta área, quedaron contempladas las siguientes manzanas: la parte norte de las manzanas 001 y 002 y la parte media sur de la manzana 008.

6. Área De Actividad Industrial Y Minera: No se encontraron elementos relacionados con esta actividad en el centro poblado, recomendándose incluso el traslado o suspensión de la planta de sacrificio que existe actualmente, debido a que ni cumple con los requerimientos mínimos para su desarrollo, ni cuenta con una demanda suficiente para fortalecer dicha actividad.

7. AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Son aquellas que pudiendo estar en el área suburbana, por las características de su topografía, hidrografía, clima, flora, fauna, paisaje y otras condiciones especiales, constituyen factores determinantes que ameritan la protección y conservación inalterable de sus condiciones ambientales, tales como la ronda de la Quebrada Guaduas, el derecho de vía del oleoducto y de la línea de alta tensión.

Teniendo en cuenta estas amenaza y riesgos, existe una situación que hace más dramática la falta de tierras para el desarrollo futuro del centro poblado y es la zona de ronda de la quebrada Guaduas, que de respetarse su ancho reglamentario de aislamiento, llevaría a la desaparición de cerca del 20% del área desarrollada, pues abarcaría una franja que rebasaría la vía, haciendo desaparecer todos los predios del costado occidental de la carrera 4ª. Tratando de minimizar este problema, desaparecerían trece (13) predios (toda la manzana 009) y se afectarían parcialmente los predios de las manzanas 1, 5 y 7, y el predio donde funciona la planta de sacrificio de ganado, sumando 25 predios más, para un total de 38.

Por otro lado, con la franja de reserva por la línea de alta tensión, desaparecen varios predios ya desarrollados, o se ven seriamente afectados otros (en total 9).

8. AREAS DE EXPANSION URBANA: Son aquellas áreas que se puedan incorporar para el uso urbano durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse mediante planes parciales.

- ◆ El terreno comprendido entre el costado occidental de la manzana 001 y la ronda de la Quebrada Guaduas.

- ◆ El terreno comprendido entre el costado nororiental de la manzana 002 y el derecho de vía de la línea de alta tensión.
 - ◆ El área que completa y regulariza la manzana 006 por sus costados oriental y sur, limitando con el derecho de vía de la línea de alta tensión.
 - ◆ El área que completa y regulariza la manzana 008 por su costado oriental, limitando con el derecho de vía de la línea de alta tensión.
7. La expansión urbana para la zona suburbana de Samore tienen un área de 2.47 Ha Aprox.

14.11.4. ZONIFICACIÓN DEL ÁREA SUBURBANA SAMORE SEGÚN TRATAMIENTOS URBANOS:

Tratamientos: De acuerdo con las consideraciones anteriores, se definieron los siguientes tratamientos, que se espacializan en el Plano N° 12, así:

- CONSERVACIÓN
- CONSOLIDACIÓN
- MEJORAMIENTO INTEGRAL
- RENOVACIÓN
- DESARROLLO

1. Tratamiento De Conservación. Define con precisión las áreas con valores patrimoniales y establece para éstas un tratamiento preferencial por parte de la administración, de tal manera que eleven realmente sus condiciones ambientales y de funcionamiento con base en la recuperación de sus calidades urbanísticas y arquitectónicas.

Por sus características, se le da este tratamiento a toda el área catalogada como de actividad central (costado sur de la manzana 002 y la manzana 004 completa).

2. Tratamiento De Consolidación. Por estar muy poco desarrolladas, se contemplaron en esta categoría: el costado oriental de la manzana 005, la manzana 006 y el costado norte de la manzana 008.

3. Tratamiento De Mejoramiento Integral: Este tratamiento orienta las actuaciones de planeamiento tendientes a corregir, completar, reformar y regularizar las deficiencias urbanísticas y las condiciones precarias de habitabilidad con que surgieron los barrios por la falta de una normatividad que hubiera orientado su desarrollo. Esta situación se

presenta en las manzanas 001, la mitad norte de la manzana 002, los costados norte y oriente de la manzana 007 y el costado oriental de la manzana 009.

4. Tratamiento De Renovación: El tratamiento de Renovación Urbana está encaminado a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas del centro poblado que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social, o que presenten potencialidad de desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial, que no han sido explotadas.

Comprende las siguientes áreas: los predios de las manzanas 005, 007 y 009 que se encuentran del costado occidental de la Quebrada Guaduas, por quedar por fuera del perímetro de servicios y formar parte de la zona de reserva ambiental de la misma; la mayor parte de la manzana 003, afectada por la línea de alta tensión que bordea el costado oriental del centro poblado de sur a norte, y la parte sur de la manzana 009, dada su proximidad a la ronda de la quebrada antes mencionada, también se designa este tratamiento al sur de la zona sub-urbana de samore costado occidental de la cra 4a puesto que se debe mantener el aislamiento dado por la ronda de la quebrada guaduas por esta razón se designa este tratamiento.

5. Tratamiento De Desarrollo: Es el tratamiento que se aplica a todos aquellos predios que se van a incorporar al desarrollo urbano, que están localizados tanto en suelo suburbano como de expansión.

Dentro de esta categoría se contempló únicamente la parte media de la manzana 008 (sobre la carrera 4ª) y un lote en el costado oriental de la manzana 006 que colindaría con el área de reserva ambiental derivada de la línea de alta tensión.

14.11.4.1. ESPACIO PÚBLICO Y ZONAS VERDES

A pesar de las limitaciones anotadas anteriormente, existe una clara zonificación de las áreas y servicios comunes, ya que se encuentran concentradas alrededor de una zona deportiva (canchas multifuncionales): el área educativa formada por la escuela primaria, el colegio de educación básica y media vocacional y el centro de capacitación del SENA, junto con la Oficina del Corregidor, la sede de Telecom., además de la iglesia católica, el Centro de Salud y un jardín infantil del ICBF en la manzana contigua.

14.11.4.2. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

14.11.4.2.1. OBRAS DE ACUEDUCTO

Programa de mejoramiento de la calidad de agua de consumo domiciliario en los centros poblados y las zonas rurales.

- Identificación y adecuación de la captación independiente de cualquier propiedad privada que garantice el suministro del líquido a la población.
- Construcción o adecuación de los desarenadores existentes con las especificaciones técnicas requeridas.
- Obras de separación de las aguas de escorrentía de los predios vecinos a la captación para evitar su contaminación.
- Independización de los sistemas de conducción del agua potable, del centro poblado, de la que utiliza el ejército, pues en la actualidad existe conflicto por su uso.
- Construcción de la planta de tratamiento que ya cuenta con los estudios técnicos correspondientes para su implementación.
- Programas de racionalización del consumo de agua, con la instalación de micro contadores y revisión de las instalaciones domiciliarias.
- Construcción de la cámara de quiebre de presión (caja rompe cargas) e instalación de válvulas por sectores.
- Mantenimiento y ubicación de las actuales válvulas de bloqueo en los tanques de almacenamiento para el acueducto.
- Mantenimiento de la línea de conducción y colocación de ventosas o purgas en la misma.

14.11.4.2.2. OBRAS DE ALCANTARILLADO

Programa de adecuación de sistemas de tratamiento de aguas servidas.

- Optimización del alcantarillado para aumentar su cobertura.
- Separación de aguas negras y lluvias en el casco urbano.
- Tratamiento de las aguas servidas de la planta de sacrificio.

14.11.4.2.3. OBRAS DE SANEAMIENTO BÁSICO

Programa de manejo de residuos sólidos

- Diseño y construcción de un relleno sanitario, que tenga en cuenta la ubicación y el manejo de los lixiviados.

- Implementación de un sistema racional de recolección y disposición final de los residuos.
- Programas de formación en la cultura del reciclaje y selección de residuos sólidos para generación de empleo.

14.11.4.2.4. OBRAS DE TELEFONIA

Programa de implementación de la telefonía

- Diseño e implementación de una planta moderna para comunicaciones locales, de larga distancia e Internet.
- Estudio de factibilidad para la implantación de redes domiciliarias de telefonía.

14.11.4.3. NORMAS GENERALES PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMOCILIARIOS

- Revisión y actualización de la nomenclatura alfanumérica de todos los predios del centro poblado.
- Creación de empresas asociativas entre los centros poblados para hacer más eficiente la prestación de los servicios públicos.

14.11.4.4. PLAN VIAL

Se contemplaron las siguientes vías:

14.11.4.4.1. VIA REGIONAL SECUNDARIA (VRS):

La carrera 4ª, al ser el eje de comunicación regional que une al centro poblado con San Bernardo de Batá al norte y con Gibraltar al sur, se constituye en la columna vertebral del transporte intermunicipal. No tiene mayor sentido plantear una variante para el tráfico pesado, teniendo en cuenta la tendencia lineal del desarrollo y la limitación por las restricciones generadas por las redes del oleoducto y de alta tensión.

14.11.4.4.2. VIA URBANA DE PRIMER ORDEN (VU-1)

Corresponde a la proyectada carrera 5ª que formaría una especie de anillo alrededor de la zona de expansión al sur oriente, entre la quebrada Guaduas y la calle 5ª, por detrás de las manzanas N° 008 y 006, que empataría por el extremo sur con al vía regional y por el norte con la carrera 3ª y la calle 5ª.

La carrera 3ª, desde la calle 5ª hacia el norte, prolongándose por el costado oriental del Centro de Salud, por detrás de la manzana N° 002, siguiendo el recorrido de la zona de protección de la línea de alta tensión hasta salir al límite norte del centro poblado, a la altura del mojón #7 a la vía regional.

14.11.4.4.3. VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2)

Adquieren esta categoría las vías perpendiculares al eje principal (calles 4ª, 5ª y 6ª), en toda su extensión.

14.11.4.4.4. VIA URBANA DE CUARTO ORDEN (VU-4):

Se recomienda este tipo de vías dentro del planteamiento de la vivienda de interés social sugerida para la zona de expansión debido a la limitación de espacio desarrollable.

14.11.4.4.5. Otras disposiciones:

A partir de los retrocesos de la Vía Regional Secundaria (VRS), no se permitirá la localización de ninguna actividad distinta a las permitidas por la autoridad ambiental.

Todas las vías urbanas deberán tener señales de tránsito.

En la construcción de las nuevas vías se tendrá previsto:

- Incluir un carril independiente que sirva de ciclo vía donde sea segura su movilización por este medio de desplazamiento.
- Considerar bahías y/o carriles de desaceleración para no entorpecer la fluidez del tráfico en la vía.
- Los estacionamientos formarán parte del porcentaje de las áreas libres duras de los desarrollos, pero nunca en áreas de aislamiento sobre el plan vial general.
- Aislar las vías con franjas verdes arborizadas, de dos metros (2.00 m.) de ancho, localizadas a lado y lado de la calzada con árboles nativos colocados cada diez (10) metros, contempladas dentro de los nuevos proyectos urbanísticos de condominio.

14.11.4.5. PATRIMONIO HISTORICO

Existen pocos elementos que se puedan considerar característicos de la región, pues las viviendas antiguas se encuentran muy deteriorada y la mayoría se encuentra sobre el costado de la vía que debe ser convertido en zona de ronda de la quebrada por peligro de inundación y por norma ambiental.

Dentro del patrimonio se pueden contar los siguientes elementos y bienes:

1. La Iglesia Católica con su plazoleta
2. La Casa Cural
3. La Escuela Nueva Samoré
4. El Colegio COLDEINSA
5. El Centro de Enseñanza del SENA
6. El Centro de Salud
7. La sede de Telecom.
8. La Oficina del Corregidor
10. El Hogar Infantil del ICBF

14.11.4.6. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Dentro del centro poblado se propone un plan de vivienda de interés social (VIS) en el área de expansión.

Se debe reglamentar lo más pronto posible la ampliación del perímetro urbano para extender los servicios a este nuevo desarrollo, con el propósito de atender a la población que debe ser reubicada por la recuperación de la ronda de la quebrada y por la zona de protección de las redes de alta tensión y del derecho de vía del oleoducto.

Para ello se debe contemplar en el Plan de Inversión los recursos para desarrollar esta urbanización con el propósito de contar con sitios para reubicar las familias de los cuarenta y siete (47) predios afectados por la zona de protección ambiental de la quebrada, de la línea de alta tensión y el oleoducto que atraviesa el centro poblado por su costado oriental.

14.11.5. ZONIFICACIÓN DEL AREA SUBURBANA GIBRALTAR SEGÚN USOS DEL SUELO:

Determinación De Las Áreas: La construcción del modelo de ordenamiento del Centro Poblado de Gibraltar, debe responder a los siguientes criterios:

Es necesario identificar los proyectos que sean viables de ejecutar en el corto, mediano y largo plazos y que permitan estructurar y sacar adelante el esquema.

Se debe establecer una normatividad para cada área o sector de acuerdo con su vocación y como respuesta al diagnóstico elaborado.

Los proyectos deben estar respaldados en el plan de inversiones para que su ejecución efectivamente se pueda dar.

De acuerdo con lo anterior, procederemos a establecer los lineamientos generales para cada sector específico del sector suburbano, así:

- ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (Uso Residencial)
- ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS
- ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
- ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL.
- ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA
- AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL.
- AREAS DE EXPANSION URBANA.

1. Área De Actividad Residencial: siendo el uso principal dentro de esta categoría se consideraron todos los predios de las siguientes manzanas: 011, 013, 016, 018 y 019; al igual que la manzana 004, pero excluyendo los predios de su costado occidental, por quedar afectados por la ronda de la Quebrada La Colonia.

2. Área De Actividad Dotacional: Es la zona donde se encuentran localizados los servicios necesarios para el soporte de la vida suburbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

Equipamientos colectivos que identifican las zonas para el desarrollo de instalaciones especializadas en la prestación de servicios educativos (adecuación y dotación del colegio y la escuela del casco urbano), de salud (adecuación del Centro de Salud de 2º nivel), de bienestar social (adecuación y dotación del Hogar Infantil) y de culto.

Equipamientos deportivos y recreativos, para el desarrollo de instalaciones deportivas y recreativas (polideportivos de la escuela y del colegio y canchas multifuncionales).

Parques (existe solo uno), que cumple funciones relacionadas con la contemplación y la recreación pasiva.

Comprende las manzanas: 008, 005, 007, 009, 010 y 012, donde se encuentran los diferentes servicios antes mencionados.

3. Área De Actividad De Comercio Y Servicios: Carece de este tipo de servicios, teniendo sus habitantes que recurrir al municipio vecino de Cubará (Boyacá). La situación se extiende incluso al mismo sistema de recolección de basuras.

4. Área De Actividad Central: Teniendo en cuenta que muchos de los servicios existentes actualmente se encuentran ubicados en una zona fácilmente inundable y que

forma parte de la ronda de la Quebrada La Colonia, es necesario buscar su reubicación, por lo que se aprovechó que las manzanas 014, 015 y 017 se encuentran muy poco desarrolladas y en la última existe el templo católico con su casa cural, se recomienda el traslado de las dependencias oficiales a este terreno para conformar el núcleo del centro poblado.

5. Área De Actividad Urbana Integral: Es la que designa un suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinen armónicamente zonas de vivienda, comercio y servicios, pequeñas industrias, dotacionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas.

Esta área corresponde a la manzana 002, ubicada en el costado oriental de la carrera 4ª, vía principal de comunicación con los otros centros poblados y la cabecera municipal, donde se desarrollarían proyectos de vivienda al igual que se fortalecería el Colegio Agrícola de Gibraltar.

6. Área De Actividad Industrial Y Minera: No se conocen establecimientos relacionados con esta actividad, dentro del área.

7. Areas De Protección Ambiental: Son aquellas que pudiendo estar en el área suburbana, por las características de su topografía, hidrografía, clima, flora, fauna, paisaje y otras condiciones especiales, constituyen factores determinantes que ameritan la protección y conservación inalterable de sus condiciones ambientales, que en caso del centro poblado de Gibraltar corresponde exclusivamente a la ronda de la Quebrada La Colonia.

Teniendo en cuenta el mapa de amenazas y riesgos, existe una situación que no se puede ignorar y está relacionada con la relación que se establece en invierno, entre la quebrada La Colonia y el centro poblado, pues como ya se mencionó, se presenta una inundación total, estando catalogado este fenómeno como Amenaza Alta por Inundación (AAI), recomendándose además de la franja de ronda de río, el tratamiento del cauce mediante el dragado, la protección con gaviones de las orillas más expuestas, la eliminación del meandro para aumentar la velocidad de circulación del flujo y la sobre cimentación y el relleno de los predios para elevar su nivel de fundación.

8. Areas de expansión urbana: Son aquellas áreas que se puedan incorporar para el uso urbano durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse mediante planes parciales. Quedaron contempladas las siguientes áreas:

Quedaron contemplados lo siguientes globos de terreno:

El predio al oriente de la vía principal (carrera 4ª), entre el Centro de Salud y la prolongación del límite sur de la manzana 019, en una franja de setenta y cinco metros (75.00 m.) de ancho aproximadamente.

El terreno que falta para regularizar el costado sur del centro poblado, conformado por las manzanas 017, 018 y 019.

A pesar de tener problemas parecidos a Samoré por la ronda de una quebrada, este centro poblado tiene la ventaja de contar con menos limitantes para su expansión, hacia el oriente y hacia el sur. Sin embargo la ronda de la quebrada La Colonia presenta mayores problemas para el casco urbano, pues éste se encuentra desarrollado en un acota muy baja respecto del nivel de la misma y en época de invierno se inunda en su totalidad.

Dentro del área de expansión hay que reservar algunos terrenos para la reubicación de aquellos predios que actualmente están dentro de la ronda de la quebrada, viéndose afectadas diez familias y cerca de igual número de predios donde funcionan oficinas gubernamentales municipales, entre las cuales se cuenta la planta de sacrificio, un parque infantil,

El área prevista para expansión es de 4.8 Há. aproximadamente. Como se puede observar, esta área corresponde a un 39.26%, rebasando el máximo recomendado para el Esquema de Ordenamiento Territorial, pero esto tiene su justificación por dos razones básicas:

1. el área de afectación por inundación es total.

la posibilidad de éxito de las exploraciones petroleras es bastante grande, lo que conllevaría a una explosión demográfica sin precedentes, que obliga a una previsión de estas proporciones

14.11.6. ZONIFICACIÓN DEL ÁREA SUBURBANA GIBRALTAR SEGÚN TRATAMIENTOS URBANOS:

Tratamientos: De acuerdo con las consideraciones anteriores, se definieron los siguientes tratamientos, que se espacializan en el Plano N° 12, así:

- CONSERVACIÓN
- CONSOLIDACIÓN
- MEJORAMIENTO INTEGRAL
- RENOVACIÓN
- DESARROLLO

1. Tratamiento De Conservación. No existen inmuebles dentro del centro poblado que ameriten esta categoría, debido a la precariedad de las soluciones allí planteadas y a su escaso, casi nulo desarrollo.

2. Tratamiento De Consolidación. Para dar respuesta a las diferentes situaciones que presenta el centro poblado de Gibraltar, donde se puede constatar que la densidad de ocupación y de construcción son bajas, permitiendo en consecuencia que se transformen de tal manera que no se desvaloricen y las manzanas puedan tener un desarrollo a largo plazo coherente.

Comprende las manzanas: 007, 008, 010, 011, 012 y 015, teniendo las dos primeras el carácter de servicios comunales (telecomunicaciones, salón comunal, escuela, puesto de salud, etc.).

3. Tratamiento De Mejoramiento Integral: Este tratamiento orienta las actuaciones de planeamiento tendientes a corregir, completar, reformar y regularizar las deficiencias urbanísticas y las condiciones precarias de habitabilidad con que surgieron los barrios por la falta de una normatividad que hubiera orientado su desarrollo. Esta situación se presenta en la mayor parte del área urbanizada.

Este tratamiento es una categoría que implica no sólo definir normas para las construcciones, sino que especifica el tipo de intervenciones que debe realizarse en cada zona, es decir que define proyectos y programas a escala zonal y vecinal. Dentro de esta categoría quedaron las siguientes manzanas: 002 (ambos costados de la carrera 4ª entre la Quebrada la Colonia y el acceso desde el centro poblado de Samoré); 004, excluyendo algunos lotes en su costado noroccidental afectados por la ronda de la quebrada; 005, 009, 013, 014, 016 y 017.

4. Tratamiento De Renovación: El tratamiento de Renovación está encaminado a recuperar y/o transformar las áreas afectadas por la ronda de la Quebrada La Colonia a todo lo largo del costado occidental y noroccidental, pues son zonas fácilmente inundables. Comprende las manzanas: 003, 004 en su costado noroccidental, 006 y 009, ocupadas en la mayoría de los casos por entidades gubernamentales.

5. Tratamiento De Desarrollo: Es el tratamiento que se aplica a todos aquellos predios que se van a incorporar al desarrollo urbano, que están localizados tanto en suelo suburbano como de expansión.

La definición de las normas de este tratamiento está en relación directa con varios de los objetivos principales del Esquema de Ordenamiento Territorial, especialmente los relacionados con fomentar el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P.) y Vivienda Mínima (V.M.), así como la exigencia de superar el desarrollo predio a predio, incorporando al municipio sectores “completos”, con las infraestructuras y las dotaciones adecuadas. Igualmente este tratamiento tiene que ver

con la necesidad de obtener el suelo de protección dentro del municipio, especialmente en las zonas de expansión para consolidar la estructura urbana propuesta.

En este caso corresponde únicamente a las manzanas 018 y 019 dentro del perímetro actual y la franja del costado oriental de la carrera 4ª, desde el Centro de Salud hacia el sur, en los terrenos denominados como La Pista y la franja de terreno entre la iglesia (manzana 17 y el costado sur occidental de la manzana 19). Con estos dos terrenos, se busca regularizar la forma del casco urbano del centro poblado, logrando además darle solución a la falta de terreno producto del desplazamiento de la población ubicada sobre la ronda de la quebrada y como futura zona para el asentamiento de población nueva.

14.11.6.1.1. ESPACIO PUBLICO Y ZONAS VERDES

Existe una clara concentración de las actividades y servicios públicos, ya que la mayoría de las dependencias oficiales y servicios de educación, recreación, salud y comunicaciones se encuentran concentradas alrededor de una zona deportiva (canchas multifuncionales), el área educativa formada por la escuela primaria, junto con la Oficina del Corregidor, la sede de Telecom, el Centro de Salud y un jardín infantil del ICBF en manzanas contiguas.

14.11.6.2. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

14.11.6.2.1. OBRAS DE ACUEDUCTO

Programa de mejoramiento de la calidad de agua de consumo domiciliario en los centros poblados y las zonas rurales.

- Revisión y reparación del sistema general de conducción desde la captación hasta el desarenador.
- Instalación o construcción de cámaras rompe cargas o cámaras aliviadoras de presión.
- Adecuación de los desarenadores existentes con las especificaciones técnicas requeridas.
- Revisión y mantenimiento de la planta de tratamiento y del sistema de aducción para evitar la turbiedad del agua en época de invierno.
- Obras de separación de las aguas de escorrentía de los predios vecinos a la captación para evitar su contaminación.
- Programas de racionalización del consumo de agua, con la instalación de micro contadores y revisión de las instalaciones domiciliarias, además de campañas a nivel institucional.

- Revisión de las instalaciones domiciliarias.

14.11.6.2.2. OBRAS DE ALCANTARILLADO

Programa de adecuación de sistemas de tratamiento de aguas servidas.

- Revisión y reparación de la red general.
- Optimización del alcantarillado para aumentar su cobertura.
- Separación de aguas negras y lluvias en el casco urbano.
- Tratamiento de las aguas residuales por medio de un sistema primario y de lagunas de oxidación y otros medios, antes de verterlas en las fuentes naturales.
- Construcción de sistemas alternos de disposición de los residuos en aquellos casos donde sea muy difícil llevar el servicio de la red de alcantarillado sanitario.

14.11.6.2.3. OBRAS DE SANEAMIENTO BÁSICO

Programa de manejo de residuos sólidos

- Diseño y construcción de un relleno sanitario, que tenga en cuenta la ubicación y el manejo de los lixiviados.
- Implementación de un sistema racional de recolección y disposición final de los residuos propio, pues actualmente quien presta el servicio de recolección es el municipio de Cubará (Boyacá), agravando el conflicto de límites entre los dos departamentos al compartir las funciones administrativas.
- Programas de formación en la cultura del reciclaje y selección de residuos sólidos para generación de empleo.

14.11.6.2.4. OBRAS DE TELEFONIA

Programa de implementación de la telefonía

- Diseño e implementación de una planta moderna para comunicaciones locales, de larga distancia e Internet.
- Estudio de factibilidad para la implantación de redes domiciliarias de telefonía.

14.11.6.2.5. NORMAS GENERALES PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMOCILIARIOS

- Revisión y actualización de la nomenclatura alfanumérica de todos los predios del centro poblado.

- Creación de empresas asociativas entre los centros poblados para hacer más eficiente la prestación de los servicios públicos.

14.11.6.3. PLAN VIAL

Se contemplaron las siguientes vías:

14.11.6.3.1. VIA REGIONAL SECUNDARIA (VRS):

La carrera 4ª, es en la actualidad el eje articulador y de comunicación regional que une al centro poblado con Samoré al norte y con Cubará al sur, pero en la medida en que mejoren las condiciones de la vía y se de un crecimiento de la población, se constituye en peligro potencial para la población infantil que adelanta sus estudios en la escuela que queda “del otro lado de la vía”. Es por esta razón que se plantea una variante para el tráfico pesado, por la parte posterior (al oriente) del actual perímetro urbano, por la que podría denominarse como carrera 3ª, posibilitando el crecimiento urbano hacia ese sector, con obras de relleno que eviten el problema que en la actualidad está afrontando el centro poblado.

14.11.6.3.2. VIA URBANA DE PRIMER ORDEN (VU-1)

Corresponde a la carrera 4ª, actual vía principal y que sirve de eje urbano articulador del desarrollo.

14.11.6.3.3. VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2)

Con este carácter se plantearían las vías correspondientes a las carreras 5ª y 6ª y la calle 6ª que se convertiría en conectora del sistema urbano con el regional..

14.11.6.3.4. VIA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3):

Cumplirían esta función las demás vías transversales, a saber: las calles 7ª, 8ª y 9ª que permiten la fácil integración entre el sector consolidado y los nuevos desarrollos de las zonas de expansión.

14.11.6.3.5. VIA URBANA DE CUARTO ORDEN (VU-4):

Corresponde a las vías peatonales, que en este caso se plantean dentro de la zona de reserva por ronda de la quebrada La Colonia, por su carácter de área no sólo de protección, sino además como zona de recreación pasiva que integra de sur a norte el desarrollo urbano a rematar en el área de actividad central.

14.11.6.3.6. Otras disposiciones:

A partir de los retrocesos de la Vía Regional Secundaria (VRS), no se permitirá la localización de ninguna actividad distinta a las permitidas por la autoridad ambiental.

Todas las vías urbanas deberán tener señales de tránsito.

En la construcción de las nuevas vías se tendrá previsto:

- Incluir un carril independiente que sirva de ciclo vía donde sea segura su movilización por este medio de desplazamiento.
- Considerar bahías y/o carriles de desaceleración para no entorpecer la fluidez del tráfico en la vía.
- Los estacionamientos formarán parte del porcentaje de las áreas libres duras de los desarrollos, pero nunca en áreas de aislamiento sobre el plan vial general.
- Aislar las vías con franjas verdes arborizadas, de dos metros (2.00 m.) de ancho, localizadas a lado y lado de la calzada con árboles nativos colocados cada diez (10) metros, contempladas dentro de los nuevos proyectos urbanísticos de condominio.

14.11.6.4. PATRIMONIO HISTORICO

Parte importante de las construcciones destinadas para el servicio de la comunidad se encuentran en la zona de protección de la ronda del río y deben ser reubicadas, a saber:

- Hogar día para la tercera edad
- Cooperativa agropecuaria
- Estación de Policía
- Oficina de la UMATA
- Oficina del INCORA
- Viviendas para agrónomos del INCORA

Otros servicios que existen dentro del casco urbano, son:

1. La Iglesia Católica
2. La Casa Cural
9. La Escuela Nueva de Gibraltar
10. El Colegio COLDEINSA
11. El Puesto de Salud
12. La sede de Telecom.
13. La Oficina del Corregidor

11. El Hogar Infantil del ICBF
12. Planta de sacrificio de ganado

14.11.6.5. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Dentro del centro poblado se propone un plan de vivienda de interés social (VIS) en el área de expansión.

Se debe reglamentar lo más pronto posible la ampliación del perímetro urbano para extender los servicios a este nuevo desarrollo, con el propósito de atender a la población que debe ser reubicada por la recuperación de la ronda de la quebrada.

Para ello se debe contemplar en el Plan de Inversión los recursos para desarrollar esta urbanización con el propósito de contar con sitios para reubicar las familias de los quince (15) predios de vivienda y nueve (9) institucionales.

14.12. NORMATIVIDAD GENERAL DEL MUNICIPIO DE TOLEDO Y SUS CENTROS POBLADOS

14.12.1. OBJETIVOS GENERALES

De acuerdo con los lineamientos de la ley 388 de 1997, se debe adelantar y promover el ordenamiento territorial del municipio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Generar la oportunidad para la renovación del espacio urbano, lo que implica tener una visión a futuro donde se compatibilicen y definan los diferentes usos, se establezca una malla ambiental con todos sus atributos inherentes, tales como vivienda, equipamiento, transporte, servicios públicos o privados domiciliarios, suelo y espacio público, todo en concordancia con la malla ambiental rural del municipio.

Cumplir con los principios consagrados en la Constitución Política:

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

Lograr a través de la normatividad el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del casco urbano y de los centros poblados y su interacción armónica con las áreas rurales, con las cuales debe mantener una relación armónica de intercambio de servicios y beneficios.

Garantizar los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

Concatenar la gestión municipal con las políticas urbanas en el ámbito regional, departamental y nacional y contribuir a la racionalización de los esfuerzos y los recursos de las entidades encargadas de la función pública, para que cumplan a cabalidad con sus obligaciones.

14.12.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Definir y ubicar dentro del Municipio de Toledo, los siguientes usos del suelo y áreas de tratamiento:

14.12.2.1. Usos del Suelo:

1. Uso Residencial (UR): Aquellos destinados a vivienda exclusivamente.
2. Uso Comercial (UC): destinados a la comercialización y mercadeo de bienes y servicios.
3. Uso Mixto o de Actividad Múltiple (UAM): Cuando sobre un mismo predio o sector se dan actividades comerciales y residenciales.
4. Uso Institucional y de Servicios (UIS): Donde se localizan los equipamientos y establecimientos de servicio a la comunidad, tanto públicos como privados. El uso institucional incluye el equipamiento urbano y social (salud, educación, cultura, recreación, deporte, etc.).
5. Uso Industrial (UI): Área donde se llevan a cabo procesos industriales de gestión, procesamiento y transformación de productos.

14.12.2.2. Clasificación del suelo:

Para efectos de la presente normatividad, se consideran los siguientes:

Suelo urbano. Son todas las áreas del municipio destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento Territorial que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y

edificación; quedan incluidos en consecuencia todas aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral en el Plan.

El área que conforma el suelo urbano del Municipio de Toledo, se encuentra delimitado por un perímetro distribuido, de la siguiente forma: El área central principal o cabecera municipal, con un área de 92.77 Hectáreas y los Centros Poblados de San Bernardo de Batá (9.65 Hectáreas), Samoré (5.55 Hectáreas) y Gibraltar (12.16 Hectáreas).

14.12.2.3. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

El casco urbano del Municipio de Toledo presenta dos morfologías claramente identificables y diferenciadas: el núcleo fundacional en damero, con vías amplias, casas de uno y dos pisos agrupadas en manzanas cuadradas, con loteos densos alrededor del Parque Central, disminuyendo su densidad y aumentando su tamaño en la medida en que se van alejando hacia la periferia y un desarrollo principalmente hacia el sur y el oriente, nuevo, con una trama vial y una partición predial desordenadas e irregulares, con una fuerte tendencia a la fragmentación de los lotes en unidades muy pequeñas para destinarlas a planes de Vivienda Mínima (VM), Vivienda Prioritaria (VP) y Vivienda de Interés Social (VIS).

Respecto del núcleo fundacional podríamos decir además, que es el que concentra las mayores actividades institucional, comercial y de servicios, dándose su mayor desarrollo alrededor del Parque Central y de los ejes viales formados por la carrera 5ª, entre calles 12 y 15, y la calle 13, entre carreras 7ª y 3ª.

En cuanto a los nuevos desarrollos, se nota un fuerte crecimiento hacia el sur, alrededor de la vía que comunica el casco urbano con los centros poblados de San Bernardo de Batá, Samoré y Gibraltar y con la región del Sarare a través del municipio de Cubará (departamento de Boyacá).

14.12.2.4. SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Dentro del casco urbano de Toledo se han identificado aquellos proyectos que cuentan con un estudio preliminar para desarrollar proyectos destinados a Vivienda de Interés Social (VIS), entre los cuales se cuentan: Urbanización Los Naranjos, localizado sobre la vía de acceso al municipio desde Chinácota, con 33 soluciones; Prados de Belén, al sur oriente, por la vía que comunica con la vereda de Román, con cerca de 200 soluciones, y El Portal de Belén, al sur occidente, por la vía que comunica con San Bernardo, con 57 soluciones.

Se recomienda además adelantar los estudios de factibilidad para destinar el área formada por las manzanas 55 y 56 e, el barrio El Volador a suplir nuevas demandas,

teniendo en cuenta su baja densidad y la posibilidad de complementar su desarrollo con el cambio de destinación de las manzanas 24, 36 y 54 del mismo barrio, debido a problemas de amenaza alta por deslizamiento, consignadas en el plano de riesgos, clasificando su desarrollo como área de actividad dotacional.

El municipio determinará las necesidades de Vivienda de Interés Social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente, teniendo en cuenta para todos los efectos, el concepto y las determinantes estipuladas en la Ley 388 de 1997 en su Capítulo X.

1. Suelo de expansión urbana.

Está constituido por la porción del territorio municipal destinado a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinan los Programas de Ejecución.

Teniendo en cuenta la baja densidad de ocupación actual, principalmente en los nuevos desarrollos, no se considera prioritario el crear nuevas áreas para desarrollo fuera del perímetro actual urbano y de servicios, recomendando en primer lugar la regularización y consolidación de las áreas existentes.

Sin embargo, se consideran suelos de expansión urbana aquellos predios que quedan entre el casco urbano definido por el perímetro actual y el anillo vial perimetral (variante, catalogada como Vía Regional Secundaria –VRS), tanto en el costado oriental, de la calle 7ª hacia el sur; como en el occidental, de la calle 10ª que conduce al municipio de Labateca, hasta empatar con la carrera 5ª a la altura del Hospital Regional Pedro Antonio Villamizar. Comprende un área de 9.03 Hás., aproximadamente.

2. Suelo suburbano.

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Forman parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales, ubicados a lo largo de las vías regionales secundarias que comunican a Toledo con los centros poblados de San Bernardo de Batá, Samoré y Gibraltar, con las veredas de Román y Toledito, entre otras, y los municipios vecinos de Labateca y Chinácota.

3. Suelo de protección.

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados en cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no

mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Éstas áreas son importantes para el desarrollo y calidad del suelo del municipio, bien sea por factores de orden ambiental, o por constituir zonas de riesgo; por lo tanto, la administración, a través de las autoridades ambientales del municipio deberá emprender las acciones suficientes y necesarias para lograr su protección, pudiendo promover con los propietarios de los predios afectados con tal decisión, procesos de concertación que les permita desarrollar las actividades compatibles con las normas ambientales vigentes de la Corporación Autónoma Regional de Norte de Santander (CORPONOR) y a su vez consignar el compromiso de mantener y preservar las calidades de los terrenos a ser intervenidos, fortaleciendo en todos los casos su uso principal. Su localización y delimitación se localizan en el Plano N° 8, denominado: *Riesgos y Amenazas Urbanas*.

14.12.3. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

La amenaza se refiere a la probabilidad de ocurrencia durante un período específico y dentro de un área determinada, de un fenómeno natural o tecnológico que puede potencialmente causar daños a los elementos y personas en riesgo. Debe considerarse las zonas con presencia de amenaza y su posible cobertura para definir la acción que debe afrontar el evento.

Son cuatro aspectos básicos los que están ligados a este concepto:

4. La amenaza por un fenómeno natural o artificial susceptible de producir daños.
5. La probabilidad de su ocurrencia.
6. El área donde esta amenaza puede desencadenarse.
7. Los elementos en riesgo que pueden ser afectados.

El riesgo se refiere al número expresado de daño de los elementos en riesgo como consecuencia de un fenómeno natural o artificial en términos de vidas perdidas, personas heridas, daños materiales e interrupción de la actividad económica.

En términos de los recursos naturales y el medio ambiente expuesto en la Ley 388/97 son cuatro los principales factores que amenazan riesgo a la erosión y la inundación:

- a) La vegetación, pues a mayor cobertura vegetal, mayor protección de los suelos.
- b) El clima, especialmente por la lluvia.
- c) El relieve, pues las zonas pendientes son más susceptibles a la erosión.
- d) Tipos de suelos.
- e) Rondas de corredores hídricos.

En la vegetación. Desde los bosques densos, hasta los matorrales bajos, protegen el suelo contra la erosión, entre un 100% y un 50% respectivamente.

En el Clima y el Relieve. En tierras de cultivo ubicadas en montaña y piedemonte, debido a la pendiente del suelo. La erosión puede ir entre un 90% y un 40%, dependiendo de la tecnología utilizada y la inclinación del terreno, lo que hace que el agua de escorrentía adquiera mayor velocidad, desnudando el suelo.

En el Tipo de Suelo. Suelos con textura gruesa producen un escurrimiento superficial bajo.

Suelos con textura mediana, producen un escurrimiento superficial moderado.

Suelos con textura fina, producen un escurrimiento superficial rápido.

14.12.4. CATEGORIAS PARA EL USO DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL DE TOLEDO

Para efectos de determinar los usos en las diversas áreas de la jurisdicción del Municipio de Toledo, se distinguen cuatro (4) clases:

- **USO PRINCIPAL:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos del desarrollo sostenible.
- **USOS COMPATIBLES:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- **USOS CONDICIONADOS:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos rasgos previsibles y controlables por la autoridad ambiental y por el municipio.
- **USOS PROHIBIDOS:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente entrañan graves riesgos de tipo ecológico, geológico y/o social.

El Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Toledo, identifica y define la estructura general del suelo urbano, en los siguientes aspectos:

14.13. PLAN VIAL**14.13.1. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN**

Referido principalmente a los medios de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del municipio y de éste con los sistemas regionales y nacionales.

En general los medios de comunicación en el municipio de Toledo, están sin conformarse en una red integrada que incluya tanto los aspectos viales como las condiciones de movilidad de la población rural y urbana, pues su mantenimiento es muy precario, principalmente entre Toledo y sus centros poblados, llegando a estar el más alejado (Gibraltar) a una distancia de cuatro (4) horas, a través de una vía (mal llamada. la Carretera Nacional de la Soberanía), destapada y con problemas serios de derrumbes de la bancada y dos puentes dinamitados.

14.13.1.1. Sistemas Regionales y Nacionales de Comunicación.

El principal vínculo de Toledo con el departamento y con el resto del país se da a través de la vía que une al municipio con Cúcuta, pasando por Chinácota, a una distancia de tres (3) horas por una carretera en regulares condiciones de funcionamiento. Otros vínculos que se dan son: con Pamplona, pasando por Labateca, y con Boyacá y el Sarare a través de la Carretera Nacional de la Soberanía, de la cual ya comentamos que se encuentra en muy malas condiciones. Respecto de los planes a escala regional y nacional actuales, se comentó en el Componente Rural.

En este momento, que se encuentran en litigio los límites del departamento de Norte de Santander con Boyacá y que afectan el Centro Poblado de Gibraltar, adquiere gran importancia la vía que lo comunica con Toledo, para facilitar su administración y relación con la cabecera municipal, máxime cuando existe la expectativa de nuevos pozos petroleros, que permitirían fuertes ingresos provenientes de las regalías.

Por lo anterior, es importante considerar el sistema vial local dentro de las siguientes estrategias:

- La estructura vial constituye una herramienta efectiva para el proceso de consolidación de usos y para la estimulación y proyección de nuevos usos de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- El Plan Vial Integral debe vincular la estructura vial y de caminos existente, estableciendo y delimitando las vías y caminos futuros (la Vía Regional Secundaria Oriental y la Vía Regional Secundaria Occidental) que integrarán un sistema que haga posible la conectividad física de todos los sectores del municipio.

- Determinar físicamente las áreas de afectación vial correspondientes a los ejes viales para las actuales vías, a las protecciones ambientales de las vías principales y a las rondas de caminos veredales existentes.
- Conformará la base fundamental del Plan Vial Integral, el conjunto de las afectaciones de utilidad pública determinadas por las vías de escala nacional, departamental, municipal, local y veredal.

El desarrollo del Plan Vial para el municipio de Toledo tendrá en cuenta las vías que constituyen la Red Vial establecida por el Departamento de Norte de Santander y por el Instituto Nacional de Vías, clasificadas y determinadas así:

14.13.1.1.1. VÍA REGIONAL PRINCIPAL (VRP) CHINACOTA – TOLEDO:

Conecta entre sí estos dos municipios y se encuentra dentro del Plan Vial del Departamento.

14.13.1.1.2. VÍA REGIONAL SECUNDARIA (VRS)

Conecta entre sí centros urbanos del nivel B o con centros del nivel C (municipios con población inferior a 30.000 habitantes), como Toledo y Chinácota.

Retrocesos: Diez metros (10.00 m.) a partir del borde de la calzada.

Estacionamientos: No se permiten.

Avisos: Vallas de propaganda a diez metros (10.00 m) de la calzada, según reglamentación que expida autoridad competente.

14.13.1.1.3. VÍA DE PENETRACION RURAL (VPR) VIAS VEREDALES.

Une las Vías Regionales Principales (VRP) o Vías Regionales Secundarias (VRS) con zonas rurales.

Retrocesos: Diez metros (10.00 m.) a partir del borde de la calzada.

Tipo de vía: Salida de las zonas rurales aisladas.

14.13.1.1.4. VÍA URBANA DE PRIMER ORDEN O ARTERIAL (VU-1), CARRERAS 3ª, 5ª, 6ª Y 7ª; CALLES 11, 12, 13, 14 Y 16 (PARCIAL).

Interconecta el centro fundacional del municipio donde se desarrollan las principales actividades urbanas, con los diferentes barrios.

Ancho total: Diez metros (10.00 m.) mínimo.

Ancho y número de calzadas: Una calzada de siete metros (7.00 m.).

Ancho de andenes: Un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) mínimo a cada lado, dependiendo de la distancia entre los paramentos de las construcciones permanentes.

Radio mínimo de empate: tres metros (3.00 m.)

Retrocesos: En zonas comerciales, dos metros (2.00 m.) mínimo. En zonas de vivienda: cinco metros (5.00 m.), a partir del paramento propuesto para antejardín, si no se indica lo contrario.

Estacionamiento: Se permite en un sólo costado.

14.13.1.1.5. VÍA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2) CARRERAS 4ª, 6ª (PARCIAL), 8ª (PARCIAL), 5A, CALLES 16 (PARCIAL), 15, 14(PARCIAL), 13 (PARCIAL), 3 (PARCIAL), 7B, 5ª Y 2A.

Sirve de vía de penetración a los diferentes sectores urbanos, enlaza las vías urbanas de primer orden y sus límites.

Ancho total: Nueve metros (9.00 m.) mínimo.

Ancho y número de calzadas: Una calzada de seis metros (6.00 m.).

Ancho de andenes: Un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) mínimo a cada lado, dependiendo de la distancia entre los paramentos de las construcciones permanentes.

Radio mínimo de empate: tres metros (3.00 m.)

Retrocesos: En zonas comerciales, dos metros (2.00 m.) mínimo. En zonas de vivienda: tres metros (3.00 m.), a partir del paramento propuesto para antejardín, si no se indica lo contrario.

Estacionamiento: Se permite en un sólo costado.

14.13.1.1.6. VÍA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3) CARRERAS Y CALLES INTERNAS DE LOS BARRIOS.

Interconecta los predios al interior de los barrios.

Ancho total: Ocho metros (8.00 m.) mínimo.

Ancho y número de calzadas: Una calzada de cinco metros (5.00 m.).

Ancho de andenes: Un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) mínimo a cada lado, dependiendo de la distancia entre los paramentos de las construcciones permanentes.

Radio mínimo de empate: tres metros (3.00 m.)

Retrocesos: En zonas comerciales, dos metros (2.00 m.) mínimo. En zonas de vivienda: tres metros (3.00 m.), a partir del paramento propuesto para antejardín, si no se indica lo contrario.

Estacionamiento: Se permite en un sólo costado.

14.13.1.1.7. VÍA URBANA PEATONAL - DE CUARTO ORDEN (VU-4) CALLE 13 FRENTE AL CEMENTERIO, 9ª (MANZANA 65, BARRIO SANTA RITA), CALLE 5A Y CARRERA 5A (MANZANA 66, BARRIO BELEN), CALLE 12 Y CAMINO A LABATECA, AMBOS EN EL BARRIO EL VOLADOR.

Su función es permitir el desplazamiento peatonal dentro de zonas con características especiales, tales como los cortejos fúnebres, actividades recreativas o pendientes muy fuertes del terreno.

Ancho total: Seis metros (6.00 m.) mínimo.

Tratamiento de la vía: piso en adoquín cerámico o de cemento, con un solo nivel de desagües hacia el centro, acompañado de otros elementos de equipamiento urbano, tales como jardineras y bancas, aprovechando las características paisajísticas de su entorno.

No se permiten estacionamientos.

14.13.2. NORMAS ADICIONALES

A partir de los retrocesos de las de las vías VRS, no se permitirá la localización de ninguna actividad distinta a las permitidas por la autoridad ambiental.

Todas las vías urbanas deberán tener señales de tránsito.

En la construcción de las nuevas vías se tendrá previsto:

- Incluir un carril independiente que sirva de ciclo vía donde sea segura su movilización por este medio de desplazamiento.
- Considerar bahías y/o carriles de desaceleración para no entorpecer la fluidez del tráfico en la vía.
- Los estacionamientos formarán parte del porcentaje de las áreas libres duras de los desarrollos, pero nunca en áreas de aislamiento sobre el plan vial general.
- Aislar las vías con franjas verdes arborizadas, de dos metros (2.00 m.) de ancho, localizadas a lado y lado de la calzada con árboles nativos colocados cada diez (10) metros, contempladas dentro de los nuevos proyectos urbanísticos de condominio.

- La calzada vehicular tiene actualmente u i seis (6) metros de ancho, pero para los nuevos proyectos urbanísticos y los ubicados en el área de expansión, se regirá por la norma de vías de segundo y tercer orden mencionadas.
- Las cunetas y obras necesarias para garantizar un fácil drenaje y desagüe de aguas lluvias tendrán un ancho de un metro (1.00 m.) para cada lado.

El área de Protección Ambiental sobre vías del plan vial se regulará así:

- a) Cuando los predios puedan producir por sí mismos o en unión con otros predios, tramos superiores a quinientos metros (500.00 m.), se exige con ancho mínimo de diez metros (10.00 m.).
- b) Cuando se puedan producir tramos superiores a doscientos metros (200.00 m.) e inferiores a quinientos metros (500.00 m.), se exige con ancho no menor a ocho metros (8.00 m.).
- c) Cuando no se puedan producir tramos superiores a doscientos metros (200.00 m.), no se exige y se reemplaza obligatoriamente por el antejardín reglamentario, el cual en ningún caso podrá ser inferior a cinco metros (5.00 m.).

14.13.3. PROGRAMAS Y ACCIONES

En cuanto a la operación técnica para mantener y mejorar las condiciones de la actual malla vial es necesario que se consideren los siguientes aspectos:

- Construir nuevas vías y mantener la malla vial existente.
- Pavimentar y mantener la malla vial municipal, con los recursos provenientes de la sobretasa a la gasolina.
- Construir y ampliar las obras de arte de las vías municipales.
- Definir y construir las vías peatonales.
- Señalizar las vías y adelantar campañas de conocimiento y respeto de las señales de tránsito.
- Organizar el parqueo de automotores en las vías públicas.
- Mantener las vías rurales y construir obras de arte, puentes y alcantarillas necesarias.
- Adelantar un programa de iluminación de calles y mejoramiento de fachadas.

14.13.4. VIAS PROYECTADAS

Para regular y controlar el transporte público intermunicipal, se propone la delimitación y construcción de una variante que aisle el centro urbano. Su diseño comienza en la vía de acceso a Toledo por el lado de Chinácota, continúa su trazado, por la parte superior de los predios del barrio El Mirador, a empatar con la vía a Román y desviándose por fuera del perímetro urbano rodea la sede rural del Colegio Guillermo Cote Lemus a empatar con la vía que conduce a San Bernardo y los demás centros poblados. El perfil y tratamiento de esta vía será la misma considerada para Vía Regional Secundaria (VRS), estipulada como sigue a continuación:

14.13.4.1. Variante (V-O):

Se propone una Variante a la Vía Regional Chinácota - San Bernardo, con el objeto de desviar el tráfico vehicular pesado, disminuyendo los impactos y riesgos sobre la vía principal del centro urbano. Para su diseño y localización se consideraron y evaluaron aspectos como: el impacto social que pudiera causar a las construcciones cercanas; los riesgos de accidentalidad; el impacto ambiental al entorno ecológico y su suelo; las condiciones geomorfológicas del suelo y el subsuelo; los usos del suelo; las obras adicionales que pudiera generar; la menor afectación a predios y la rapidez y longitud para su construcción y desarrollo. La Variante en esos términos, cumpliría con la función de aislar el tráfico pesado del casco urbano. La Vía se inicia en el costado oriental del límite del municipio Toledo, con la vereda de Buenavista. Continúa su recorrido pasando por la parte alta de los predios del barrio El Mirador, llegando por ésta, a la vía que conduce a la vereda de Román, de acá continúa bordeando el perímetro urbano, siguiendo hacia el occidente y luego hacia el sur hasta rodear la sede rural del Colegio Guillermo Cote Lemus, a empatar con la vía que conduce al centro poblado de San Bernardo de Batá.

Variante de Occidente (a Labateca), busca desviar el tráfico pesado e intermunicipal a partir de la calle 10A, a la altura del barrio El Volador, por detrás de la Plaza de Toros Juan Belmonte, siguiendo hacia el oriente hasta empatar con la prolongación de la carrera 6ª, tomando luego hacia el sur, paralela a la carrera 5ª, pasando por detrás de la Piscina Pública hasta la prolongación de la calle 7A, a salir por el predio contiguo al Hospital Pedro A. Villamizar.

El tráfico que se desplazara por esta vía sería principalmente de carga, produciendo por consiguiente un deterioro al entorno urbano y un aumento en riesgos de accidentalidad. Es también una razón para desviar el tráfico de viajeros de paso que no buscan hacer paradas en centros y áreas concurridas.

Igualmente, este Acuerdo establece la necesidad de definir 'nuevas rutas de acceso y movilización al centro urbano, en uno y otro sentido. Por lo tanto, se considerará un

cambio de sentido vial entre las carreras 3ª y 5ª uniendo su recorrido a manera de un Par Vial.

14.13.4.2. Par Vial, entre carreras 3ª y 5ª.

La carrera 3ª, por haber sido tradicionalmente utilizada para la entrada y salida del casco urbano desde y hacia Cúcuta, y desde y hacia los centros poblados al sur de Toledo, ha ido produciendo una saturación en el tráfico, con evidente riesgo de accidentalidad, por lo que se plantea como par vial con la carrera 5ª, a la vez que se pretende fortalecer el tráfico y el desarrollo de la actividad comercial sobre este eje, muy ligado con la Plaza de Mercado y el Matadero Municipal, convirtiéndose en una vía arteria urbana. Su función original con carácter de eje comercial, no se vera reemplazada por la Variante, sino que por el contrario se reforzará su actividad al hacerla una vía con características de tráfico lento, donde se localizarán más áreas de parqueo y se ampliarán las áreas de andén para hacer más placentero el tráfico peatonal. Esta condición propicia el sentido (de pertenencia y de estar, para lo cual se reforzará su diseño con un amoblamiento urbano que le imprima riqueza y desconfigure el actual diseño fugado y sin perspectiva.

Por lo anterior y para darle una proporcionalidad a la vía con relación a la densidad vehicular actual, este Plan propone la necesidad de conformar una vía paralela que capte el tráfico en sentido contrario (sentido sur - norte), a la dirección que conduce hacia el Municipio de Chinácota. Este sentido será asumido por la Carrera 3ª y el desarrollo de las actividades que se den a lo largo de esta vía, deberá tener características similares a las mencionadas para la Carrera 5ª :

Áreas de Parqueo: Anchos de 4.50 mts. a 5.50 mts.

Cuneta: De 1.00 m. al borde de la calzada. Con tramos de 6.00 mts. como mínimo a partir de las esquinas.

Andenes: Mínimo de 2.50 mts, frente a bahías de parqueo y 7.00 mts. en las islas de las esquinas donde no se permiten bahías de parqueo.

Contendría elementos constitutivos de Espacio Público (Amoblamiento Urbano), que le den diseño, proporción y belleza:

- Árboles del tipo arbustivo distribuidos cada 3.00 mts. de distancia
- Faroles con poste metálico para la iluminación nocturna
- Sillas en hierro y madera
- Canecas para la basura adheridas a los postes de red eléctrica

El casco urbano actual muestra a partir de los puntos de acceso desde Chinácota y durante el recorrido de las vías, imágenes deterioradas de la estructura espacial urbana, debido a la falta de aislamientos adecuados en las construcciones que se encuentran a lo largo de estas vías. Se propone entonces la conformación de una vía que permita una

lenta movilidad, con características de vía escénica, donde los nuevos frentes de predios, conserven sus aislamientos y franjas de protección vial, mejorando así, la imagen de las vías. Su diseño responderá a las características de Vía Urbana de Primer Orden (VU-1).

Para propósitos de identificación y delimitación de la malla vial, se presenta su trazado en el Plano N°10 de Plan Vial Urbano.

14.13.5. ESPACIO PUBLICO URBANO

El Espacio Público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Son Espacio Público, los espacios libres de uso público en procura de su recuperación y mejoramiento; la malla vial y sus espacios complementarios; el sistema hídrico en suelo urbano y rural, las áreas de preservación ambiental junto con los nacimientos de quebradas y reservorios artificiales; el sistema de cerros y sus elementos naturales más representativos. Desde el punto de vista cultural y ecológico, la estructura verde y de recreación del sector urbano, tanto existente como necesaria para su funcionamiento espacial adecuado.

Las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y, en general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo (artículo 5º, Ley 9a. de 1989).

El cambio de destinación de los bienes de uso público y su enajenación solo podrán ser autorizados por medio de Acuerdo Municipal, siempre y cuando sean canjeados por otros de características similares.

La aplicación de las disposiciones referentes a Espacio Público en el presente Esquema de Ordenamiento, se regirá por la reglamentación del Decreto 1504 del 4 de agosto de 1998.

El cambio de destinación de los bienes de uso público y su enajenación solo podrá ser autorizada por medio de Acuerdo Municipal, siempre y cuando sean canjeados por otros de características similares.

Se considera como índice mínimo de Espacio Público efectivo, para ser obtenido por las áreas urbanas de los municipios y distritos dentro de las metas y programas del largo plazo establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, un mínimo de quince metros cuadrados (15.00 m²) por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del presente Esquema.

El cambio de destinación de los bienes de uso público y su enajenación solo podrá ser autorizada por medio de Acuerdo Municipal, siempre y cuando sean canjeados por otros de características similares.

El sistema de áreas verdes y quebradas comprenden un espacio verde de paisaje natural y recreación tanto activa como pasiva, dentro del suelo urbano, fundamentales como definición de la estructura verde del municipio. Para su comprensión hay que tener en cuenta, el parque principal, las zonas verdes privadas de las haciendas (“Las Margaritas”, “La Escuadra”, etc.) y terrenos sin urbanizar, las zonas de borde de las quebradas que pasan por los barrios Napoleón, Santa Rita y El Progreso, entre otros; las zonas de plazoletas, zonas de estar y monumentos sobre la calle, las canchas de fútbol “El Campín” y “Belén” y las canchas multifuncionales. Igualmente áreas verdes destinadas a funciones específicas como son los establecimientos Institucionales: Hogar Infantil del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar Los Cafeteritos, el Ancianato; otras áreas apropiadas para la conformación del Espacio Público, son los predios de propiedad privada en los cuales se define una Zonificación y Uso Potencial Propuesto Urbano (Ver Plano N° 17), donde las Areas de Actividad y Tratamiento permiten establecer las cesiones Tipo A para Zonas Verdes y/o Comunales que se encuentran en áreas consolidadas o por consolidar, como los predios de la Plaza de Toros Juan Belmonte, la Piscina Pública; los predios de las futuras urbanizaciones “Los Naranjos”, “Prados de Belén” y el Portal de Belén”, entre otros; los terrenos ocupados actualmente por los chircales y aquellos en la parte posterior de las manzanas 30, 30^a y 40 en el barrios El Mirador. (Ver Plano N° 13).

Los programas de consolidación del Espacio Público deben considerar también la recuperación y mejoramiento de la carrera 3^a, la vía que comunica la Biblioteca Pública con la salida a la vereda de Román y la actual carrera 1^a en el barrio El Mirador y que se plantea como parte de la Variante de Oriente (Ver Plano N° 10).

14.13.5.1. Áreas Constitutivas del Espacio Público Urbano en Urbanizaciones

Dentro de las áreas que hacen parte del espacio público se encuentran los aislamientos viales, recreativos, deportivos, de equipamiento comunitario, de servicios públicos, áreas

para la preservación y manejo de los recursos hídricos y orográficos, las cesiones del suelo urbano (tipos A y B) y las áreas de conservación histórica y arquitectónica.

Las cesiones tipo A para el Espacio Público comprenden la parte del predio transferido a título gratuito por el urbanizador al Municipio, destinado a zonas verdes, equipamiento comunal público, para el desarrollo de vías, servicios de infraestructura, incluidas las afectaciones por redes de servicios públicos domiciliarios y obras de urbanismo.

Las cesiones Tipo B para Equipamiento Comunal comprende la parte del predio transferido a título gratuito por el urbanizador para el desarrollo de equipamiento comunal privado.

El municipio de Toledo cuenta con escasas áreas de Espacio Público y prácticamente sin ningún tratamiento ni mantenimiento, por lo que deben disponerse en los nuevos proyectos de urbanización, incluidos aquellos ya aprobados, de áreas de cesión suficientes con el propósito de ir armando una estructura ambiental acorde con las necesidades urbanas. Se deben tener en cuenta además las afectaciones por amenazas y riesgo, como zonas potenciales de desarrollo, para ejes ambientales y de recreación pasiva.

14.14. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Comprende la definición de los servicios básicos y sociales, su área de influencia y la correspondiente asistencia técnica de las empresas prestadoras de los servicios; igualmente la ubicación requerida en el mapa municipal de instalaciones específicas de infraestructura urbana, que deban localizarse en el área rural y sobre las cuales la Administración Municipal debe plantear algún tipo de intervención, como acueductos rurales, estaciones de energía eléctrica y demás servicios requeridos domiciliariamente. La intervención que se deba hacer, para la disposición y apropiación de los servicios mencionados, debe hacer especial énfasis en el cuidado de los recursos naturales y del ecosistema propio del suelo rural.

Garantizarle a los habitantes del municipio de Toledo la prestación eficiente de los servicios públicos domiciliarios y de saneamiento básico, son acciones que debe acometer la administración en procura de ofrecer más y mejores condiciones de calidad de vida.

“El incremento de la demanda de los diferentes servicios públicos, el carácter limitado de los recursos y las importantes inversiones requeridas para la organización de nuevas empresas, hacen necesaria una gran gestión para un uso racional basado en la cultura del ahorro.”

Con el propósito de establecer las necesidades de servicios públicos, se relacionan a continuación los programas y proyectos que deben acometerse por la Administración Municipal dentro de la vigencia del presente Plan.

14.14.1. ACUEDUCTO

Dentro del programa de trabajo realizado por el equipo Formulación del E.O.T. para Toledo se efectuó un recorrido por los sitios de captación del Mini distrito de Riego y la captación para el casco urbano, en el cual participaron el señor Luis Arturo Velasco Jefe de Servicios Públicos de Toledo, el señor Mario Jaimes guía y actual Auxiliar de Redes en Toledo, el señor Carlos Prada como representante del Mini distrito de Riego y un representante del equipo E.O.T. De acuerdo con el diagnóstico realizado se concluyó, que existe la necesidad de cambiar el lugar de la captación (casco urbano "Toledo"), empleando la misma fuente, aguas arriba de la actual, considerando que es la única fuente posible para alimentar tanto el acueducto de riego, como el acueducto urbano. Debe incluir entre otras actividades y/o acciones las siguientes:

Compra de los predios donde inicia la cuenca principal y sus afluentes, reforestación reglamentación y protección de la cuenca contra la deforestación y ampliación de la frontera agropecuaria, control y regulación de las concesiones de aguas, estableciendo convenios con la comunidad que utiliza el Mini distrito de Riego.

14.14.1.1. OBRAS DE ACUEDUCTO

14.14.1.1.1. Programa de mejoramiento de la calidad de agua de consumo domiciliario en los centros poblados y las zonas rurales.

- Estudio para el mejoramiento de la zona de captación o la reubicación de la misma para el municipio de Toledo.
- Construcción y mejoramiento de los acueductos veredales del municipio.
- Mantenimiento y adecuación de la Planta de Tratamiento para Toledo.
- Investigación sobre la cantidad y calidad del recurso hídrico (Balance Hídrico).
- Instalación de válvulas por sectores o barrios.
- Mantenimiento y ubicación de las actuales válvulas de bloqueo en los tanques de almacenamiento para el acueducto de Toledo.
- Adecuación de la actual planta de tratamiento de Toledo.
- Construcción de la nueva planta de tratamiento para Toledo.

- Mantenimiento de la línea de conducción, y colocación de ventosas o purgas en la misma.

14.14.2. OBRAS DE ALCANTARILLADO

14.14.2.1. Programa de adecuación de sistemas de tratamiento de aguas servidas.

- Optimización de los alcantarillados de Toledo, Samoré, San Bernardo y Gibraltar
- Diseño e Implementación del sistema de tratamiento final de aguas servidas del casco urbano del municipio de Toledo (Laguna de oxidación) .
- Construcción y conducción de aguas residuales del sector “Barrio el Mirador”, hasta la tubería principal del casco urbano.
- Estudio y diseño para la desviación y conducción del zanjón La Elvira antes de su entrada al perímetro urbano hasta la desembocadura en el río Culagá.
- Separación de aguas negras y lluvias en el casco urbano de Toledo.
- Implementación del programa de aguas servidas del Matadero.
- Canalización de la quebrada Zanjón del Chivo hasta la desembocadura en el río Culagá, o hasta la planta de tratamiento (Laguna de Oxidación).

14.14.3. OBRAS DE SANEAMIENTO BÁSICO

Para poder alcanzar las coberturas requeridas en condiciones competitivas, es necesario acometer grandes proyectos que beneficien a varias comunidades, por lo tanto, Toledo debe considerar algunas medidas de mitigación en cuanto a la recolección y manejo de los residuos sólidos; en relación con la disposición final, el tema debe tratarse y manejarse a escala regional donde se puedan aplicar economías de escala y una efectiva reducción del impacto ambiental.

De acuerdo con las políticas ambientales y las tecnológicas que se utilicen, se determinará el sitio donde se realicen operaciones de reciclaje y selección de los residuos sólidos, previa, concertación con la comunidad. Pues es necesario impulsar la gestión y tratamiento de los residuos sobre la base de su consideración general, como recurso y el apoyo a políticas basadas en la regeneración, reciclaje y reutilización con objeto de minimizar el deterioro del medio y de los recursos naturales.

Debe promoverse la gestión y tratamiento de los residuos sólidos, generados por parte de las actividades de producción económica, en convenios con la intervención directa de los poderes públicos y el apoyo a las iniciativas de los empresarios.

14.14.4. PLANES Y PROGRAMAS PARA EL MANEJO DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

Realizar un estudio continuado de la caracterización de los residuos sólidos y su calificación como residuos aprovechables.

Realizar un estudio de prefactibilidad para la ubicación de los rellenos sanitarios para la disposición final de residuos sólidos generados en la Cebecera Municipal de Toledo y en las zonas suburbanas de San Bernardo, Samoré y Gibraltar.

Diseñar programas de divulgación, información y formación de los agentes implicados en la utilización de procedimientos contaminantes, para la toma adecuada de medidas correctivas.

La construcción de proyectos urbanísticos nuevos, deberá contemplar en sus diseños y desarrollos constructivos, sistemas de manejo de residuos sólidos y líquidos que incluyan el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales.

14.14.5. NORMAS GENERALES PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMOCILIARIOS

- Establecer en el municipio una nomenclatura alfanumérica precisa, que permita individualizar cada predio que necesite de la prestación de los servicios.
- Construir la canalización de aguas lluvias en las vías de los sectores de las zonas suburbanas de San Bernardo, Samoré y Gibraltar, en forma independiente al actual sistema de alcantarillado.
- Crear empresas asociativas entre el municipio y otras provincias para hacer más eficiente la prestación de los servicios públicos.