

Componente Urbano

Políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbana

Políticas urbanas de corto plazo

Son políticas de corto plazo sobre el medio ambiente y recursos naturales, las siguientes:

- Proteger, conservar, restaurar y mejorar la estructura ecológica, paisajística y recreacional ofrecido por importantes ecosistemas urbanos, producto de la riqueza ambiental y biodiversidad que tuvo, pero que puede recuperar la ciudad de Leticia, ampliando la disponibilidad y cobertura de espacio público en cumplimiento de su labor social y ecológica atendiendo a objetivos de apropiación sostenible.
- Desarrollar Programas de Asistencia Técnica y Financiera a los diferentes sectores socioeconómicos de la ciudad, aplicando estrategias ambientales centradas en la producción más limpia, compatibles con propósitos de promoción de la iniciativa comercial, política e industrial.
- Realizar procedimientos de control y ofrecer programas de asesoría para reducir la contaminación hídrica y atmosférica en los diferentes sectores socioeconómicos de Leticia.
- Desarrollar acciones pertinentes para lograr el mejoramiento integral del entorno urbano incidiendo particularmente en los procesos de contaminación y de la ausencia de espacios públicos, aplicando los instrumentos normativos y de control para lograr la generación y recuperación cuantitativa y cualitativa del espacio público de la ciudad de Leticia.
- Desarrollar programas de educación ambiental desde las mismas escuelas y colegios tendientes a brindar información y capacitación como herramientas para consolidar los procesos participativos en la gestión ambiental de ecosistemas amazónicos.
- Desarrollar programas normativos y de capacitación técnica para la explotación del recurso hídrico que consoliden el abastecimiento del preciado líquido sin comprometer los delicados ecosistemas hídricos y del suelo y subsuelo.

Políticas de mediano plazo

Son políticas de mediano plazo sobre el medio ambiente y recursos naturales, las siguientes:

- Lograr el mejoramiento ambiental de la ciudad incidiendo sobre los agentes sociales y económicos cuyas actividades y comportamientos tienen una clara incidencia ambiental positiva y negativa, haciéndolos participes en la gestión ambiental urbana.
- Desarrollar un esquema de autogestión ambiental para las futuras industrias.
- Fortalecer las diferentes zonas propuestas para lograr una equidad en la capacidad institucional necesaria para desarrollar dentro de su ámbito, la gestión ambiental que posibilite su transición hacia el desarrollo sostenible en desarrollo de la política ambiental municipal.
- Desarrollar programas de control y monitoreo a las fuentes de emisión atmosférica y las fuentes de contaminación hídrica, atendiendo a disminuir la contaminación atmosférica y lograr alcanzar los niveles de calidad del aire según las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS), y logrando la disminución de los vertimientos de aguas servidas como acción de mejoramiento en apoyo a la descontaminación de los cuerpos de agua que bañan la ciudad de Leticia, a través de la implementación de planes como el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Establecer corredores ambientales a lo largo de la estructura urbana y suburbana partiendo de los cuerpos de agua y de sus zonas de protección ribereñas que atraviesan la ciudad, para así lograr el restablecimiento de la biodiversidad.
- Diseñar y aplicar los instrumentos técnicos y normativos que permitan un eficiente desarrollo de los procesos de control y monitoreo de la calidad ambiental, la administración de los recursos naturales y del ambiente y la vigilancia y control de los recursos naturales y del ambiente.

Políticas de mediano y corto plazo sobre Programas, Actuaciones Urbanísticas

Política de vivienda urbana

Con el objeto de atender la demanda de vivienda en la ciudad de Leticia y demás centros poblados y particularmente la de vivienda de interés social se adoptan las siguientes acciones:

- Generar, mediante actuación pública, oferta masiva de suelos urbanizados para la construcción de Vivienda y específicamente Vivienda de Interés Social, debido a los procesos migratorios.
- Establecer mecanismos que eviten el desarrollo informal de programas de vivienda para las familias de bajos recursos.
- Mejorar las zonas de nuevos desarrollos construidas en vivienda con deficiencias en espacios públicos y redes de infraestructura o equipamientos colectivos.
- Generar mecanismos que permitan la participación del sector privado en la atención de la demanda de Vivienda de Interés Social.
- Establecer mecanismos que permitan la gestión asociada entre el sector público y el sector privado de proyectos urbanísticos integrales que produzcan suelo apto para el desarrollo de Vivienda de Interés Social.
- Crear y dinamizar a mediano plazo el Banco de Tierras y el fondo de Vivienda de Interés Social a través de procesos de gestión y de implementación como la plusvalía.

Política de vivienda rural

Las Políticas de vivienda en la zona rural del Municipio deben considerar particularmente cada uno de los componentes sociales del cual se conforma, la vivienda para las comunidades indígenas debe partir de un reconocimiento de las formas de manejo espacial y de interpretación del medio que a través de la *Arquitectura Vernácula* han logrado estructurar modelos tipológicos acordes al medio ambiente y al clima amazónico, estos esquemas tipológicos consideraran además la previsión de zonas de desarrollo económico a través de modelos agroforestales o de chagras comunitarias que permitan el desarrollo económico de cada una de las unidades de vivienda.

Los modelos tipológicos dirigidos a las comunidades colonas rurales deberán enfocarse hacia la solución principal de los sistemas de saneamiento básico y agua potable que permitan un manejo integrado de los asentamientos sobre sus residuos sólidos, a la vez que proyecten soluciones adecuadas a la infraestructura y el equipamiento comunitario.

Política de renovación urbana

Para utilizar la renovación urbana como un instrumento eficiente de recuperación de sectores de cualquier parte de la ciudad construida que actualmente o hacia el futuro presente marcados signos de deterioro o marginalización se contemplan las siguientes acciones:

- Efectuar acciones públicas en infraestructura y equipamientos que conlleven el desarrollo de proyectos integrales de renovación urbana que tengan por objeto suplir las carencias de áreas y bienes de uso público y equipamientos colectivos.
- Promover el redesarrollo o la renovación urbana por parte de los particulares de zonas deterioradas de la ciudad, utilizando los mecanismos plasmados en la ley de Ordenamiento Territorial.
- Estimular mediante el desarrollo de normas especiales e inversión pública en infraestructura y equipamiento, la generación de procesos de redensificación en vivienda de sectores de la ciudad construida, que por sus características físicas y urbanas, localización y capacidad de prestar servicios, poseen un potencial superior al de su actual utilización.

Política sobre conservación y valoración del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico

Para la conservación y valoración de los inmuebles y en general de los elementos constitutivos del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, se adoptan las siguientes acciones:

- Reconocer la estructura urbana histórica del centro de Leticia, como fundamento del modelo de Ordenamiento Territorial.
- Adoptar normas que permitan el mejoramiento de la calidad de vida del sector antiguo en cuanto a sus estructuras de servicios, públicos viales y de servicios.
- Reconocer y recuperar el casco fundacional histórico como hecho estructurante y ordenadora de la ciudad.
- Adoptar planes de optimización del espacio público en el centro de la ciudad estructurándolo a partir de una continuidad espacial.

Política de expansión urbana

Con el fin de que el desarrollo futuro de la ciudad en sus zonas de expansión cumplan con su función de permitir una alta calidad de vida a sus habitantes, se proponen las siguientes acciones.

- Promover el desarrollo de grandes proyectos urbanísticos integrales e impedir el desarrollo de proyectos que no contengan la totalidad de los elementos de infraestructura urbana y equipamientos colectivos previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Reglamentar el desarrollo de grandes áreas del suelo de expansión exclusivamente a través de planes parciales para grandes proyectos.
- Adoptar normas que permitan el desarrollo progresivo de proyectos urbanísticos que contemplen programas de vivienda de interés social siempre y cuando quede reservada la totalidad del espacio público y de protección para su dotación y equipamiento posterior.
- Permitir la construcción de la infraestructura básica como por ejemplo vías primarias, servicios públicos, equipamientos entre otros, por el sistema de valorización.

Política de planeamiento diferenciado de la ciudad

Con el objeto de garantizar el desarrollo de las determinantes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, optimizar y dar buen seguimiento del ordenamiento establecido por el mismo plan, se determinan las siguientes acciones:

Manejar tres escalas de ordenamiento:

- Escala urbana. Se dirige al ordenamiento de sectores de la ciudad como unidades funcionales que requieren un tratamiento especial.
- Escala zonal. Establece la composición de redes de jerarquía intermedia que sostiene la dinámica propia del tejido residencial y responden a las necesidades colectivas de los diferentes barrios integrantes de una zona.
- Escala barrial. Unidad mínima para el ordenamiento de la ciudad cuyo objetivo principal es la determinación de dotaciones y espacio público a nivel puntual.
- Delimitar la ciudad en cinco unidades de planeamiento zonal.

Políticas de mediano y corto plazo sobre Sistemas Generales Urbanos

Políticas sobre la vialidad y transporte urbano y rural

Con el fin de garantizar la accesibilidad de la periferia, al igual que mejorar las relaciones viales a escala rural e internacional con la ciudad de Tabatinga y de la ciudad con el área de expansión urbana se adoptan las siguientes acciones:

1. Someter a estudios de factibilidad y desarrollar los proyectos viales planteados y propuestos en Plan vial del PBOT que integrarían a la zona urbana con las áreas de desarrollo y con el centro de la ciudad como son:
 - Anillos viales
 - Vía a la zona de los Lagos
 - Vía a Tarapacá
2. Aumentar la oferta vial hacia el contexto internacional con la hermana ciudad de Tabatinga.
3. Conformar una red secundaria, de apoyo a la red principal para mejorar los desplazamientos zonales y locales.

Políticas de dotación de servicios públicos urbanos

Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios se adoptan las siguientes acciones:

- Establecer mecanismos que permitan la ejecución y financiación de las obras para la instalación de redes primarias de servicios públicos de manera simultánea con las obras de mejoramiento y aperturas viales.
- Definir las fuentes de agua para el suministro de agua potable en largo plazo, y proteger las cabeceras u hontanares de las microcuencas y diversas fuentes hídricas que abastecen actualmente a la ciudad de Leticia y las diferentes comunidades.
- Desarrollar e implementar el plan maestro de acueducto y alcantarillado al igual que el de manejo de residuos sólidos, para así unificar la operatividad de las empresas municipales prestadoras de servicios públicos.
- Establecer normas específicas para el manejo adecuado de las microcuencas y reservas hídricas.

- Complementar a corto plazo el sistema de alcantarillado de las partes marginadas y zonas donde la infraestructura anterior se encuentra deteriorada o simplemente no funciona.
- Desarrollar los estudios y futura implementación del sistema de alcantarillado pluvial.
- Respetar las zonas defendidas como de mejoramiento integral para así priorizar las zonas que carecen de servicios públicos. (ver mapa de áreas de tratamiento)

Políticas de dotación de servicios públicos rurales

Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes de las áreas rurales a los servicios públicos domiciliarios se adoptan las siguientes acciones:

- Desarrollar planes parciales de saneamiento básico y agua potable.
- Continuidad a la gradual implementación de la electrificación rural del municipio por parte de la Gobernación.
- Ampliar la cobertura de la telefonía rural de Compartel (Telefonía Social).

Política de dotación de equipamientos urbanos

Con el objeto de fortalecer la estructura de división zonal como base del modelo de ordenamiento y conformar lugares reconocidos por la comunidad el Plan Básico de Ordenamiento contempla las siguientes acciones.

- Localizar nuevos equipamientos de escala zonal con el fin de potenciar el ordenamiento y las funciones de centralidad en las cinco zonas estratégicas dentro del tejido residencial.
- Localizar nuevos equipamientos de alta jerarquía o agrupar los existentes en el Centro Norte y Nor-oriental de la ciudad con el fin de fortalecer sus funciones primarias y aprovechar sus condiciones actuales y futuras de accesibilidad.
- Desarrollar programas de desmarginalización en zonas de renovación urbana mediante la ubicación de equipamientos de carácter local o zonal.

Política sobre recuperación y manejo del espacio público urbanos

Para el cumplimiento de los fines sobre recuperación y manejo del espacio público se adoptan las siguientes acciones:

- Construir un sistema de parques a escala urbana, zonal y barrial, mejorando la relación del área verde por habitante (parqués amazónicos de Esquina).
- Mejorar la calidad del espacio público en las principales avenidas, calles y carreras con la construcción de andenes, separadores, señalización y paisajismo.
- Replantear los parámetros para la construcción y el manejo de los espacios públicos de las zonas residenciales.
- Replantear las normas aplicables a la construcción de edificios destinados a equipamientos y sedes administrativas de entidades públicas, con el fin de que cumplan su función como hitos urbanos con espacios públicos y permeables.



Leticia en 1940

1. RESEÑA HISTÓRICA

En varias ocasiones durante el siglo XIX, Colombia reclamó como suyos los territorios situados al norte del río Amazonas que había heredado de España, con los límites que existían en la Colonia. Pero Bogotá no hizo mucho por dejar constancia de sus títulos mientras peruanos y brasileños tomaron posesión de estas tierras.

Ninguno de los países conocía durante el siglo XIX sus fronteras reales, sin embargo actuaban en la explotación de los recursos naturales según sus alcances y conveniencias, habiéndose destacado las atrocidades cometidas por la Compañía Cauchera Peruana de propiedad de Julio C. Arana, cuyas acciones fueron condenadas en Inglaterra a nivel mundial y las correrías pacíficas en busca de la Quina de los Hermanos Reyes, cuyas exploraciones fueron reconocidas y valoradas en toda su magnitud por las Sociedades Geográficas de la época.

El Perú en 1867 conformó la Comisión Hidrográfica del Amazonas. El gobierno del Brasil había erigido una batería de cañones en Tabatinga. El Capitán Benigno Bustamante designado por la Comisión, fundó un puesto militar en la desembocadura de la Quebrada San Antonio, en la margen izquierda del río Amazonas contiguo al Brasileño, el 25 de Abril de 1867.

Este lugar está localizado a 4° 12' 5" de latitud sur y a 69° 56' 26" de longitud occidental, a 94 metros sobre el nivel del mar y a 3.200 kilómetros de la desembocadura del Amazonas sobre el Océano Atlántico.

El Ingeniero de la Comisión Manuel Charón, empezó a referirse al puesto como Puerto Leticia, en homenaje a su novia Leticia Smith Buitrón, de familia anglo-peruana y hermana del secretario de la Comisión Hidrográfica, en contra de la decisión del Secretario de Marina del Perú quién había ordenado que se denominara General Castilla en honor de Ramón Castilla, presidente peruano del siglo XIX y quién se había interesado por los territorios del Amazonas.

El 24 de marzo de 1922 se firmó el Tratado Salomón Lozano en donde se fijaban los límites entre los dos países. El 29 de mayo de 1928 se hizo el canje de ratificaciones del Tratado y el 17 de agosto de 1930 se produjo la entrega oficial de Leticia y el Trapecio Amazónico a Colombia.

El 1° de septiembre de 1932, un grupo de militares y civiles armados se tomaron por asalto la población de Leticia y expulsaron, al Intendente Alfredo Villamil Fajardo, al Alcalde Heriberto Uribe Guerrero y a las demás autoridades y pobladores colombianos, a Tabatinga. Con este acto ilegal, los peruanos pretendían lograr una revisión del Tratado vigente lo cual dio inicio al Conflicto Colombo Peruano.

El país no se encontraba en condiciones de repeler esta acción por la carencia de un ejército preparado, ante lo cual reaccionó el pueblo con generosidad, entregando sus joyas matrimoniales para la compra de armas y pertrechos. Por iniciativa del Ingeniero huilense César García Álvarez se alcanzaron a recaudar 400 kilogramos de alhajas, con cuyo valor y el del empréstito suscrito se pudieron adquirir modernos equipos bélicos.

Colombia, en derecho y por las armas, hizo valer sus argumentos y con la intervención de la Sociedad de las Naciones se firmó el armisticio en Ginebra el 25 de Mayo de 1933 y el 25 de Junio del mismo año se izó en Leticia el pabellón de la Sociedad.

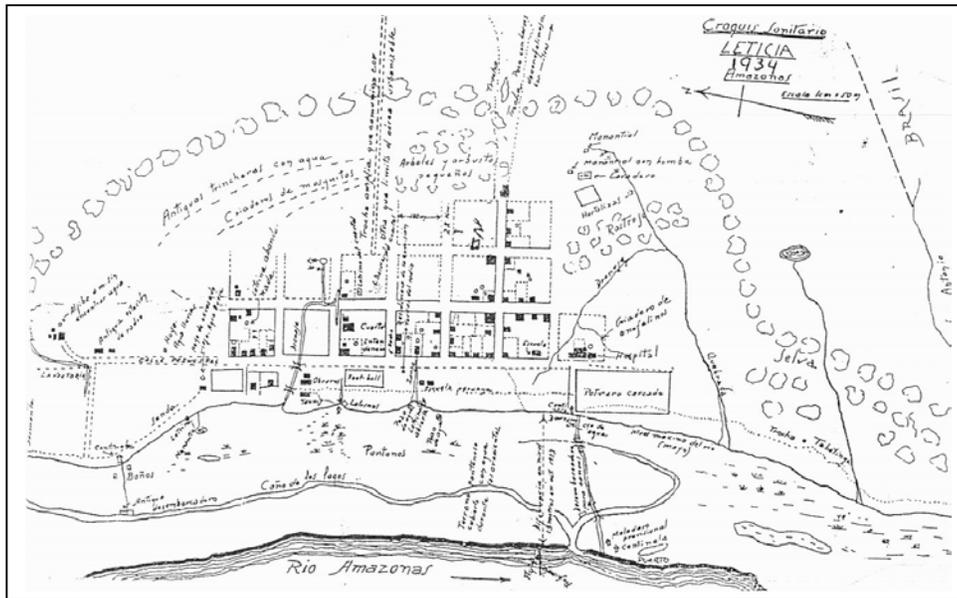
El 25 de Octubre de 1933 se inició en Río de Janeiro la conferencia sobre límites y comercio fronterizo y habiéndose llegado a un pleno acuerdo entre los dos países en conflicto, se firmó el Protocolo de Amistad y Cooperación Amazónica el 24 de Mayo de 1934.

El 19 de junio de 1934 la comisión de la Sociedad de las Naciones hizo entrega a las autoridades colombianas la ciudad de Leticia, habiéndose nombrado al General Ignacio Moreno como Intendente.

Entre Colombia y el Perú no han vuelto a presentarse incidentes fronterizos y el Protocolo de Río junto con el Tratado Salomón Lozano, han armonizado las relaciones de buena vecindad desde hace cerca de siete décadas.

El recuerdo sobre Leticia ha quedado gravado en el resto del país de manera indeleble y así lo demuestra la placa conmemorativa de la inauguración de la Catedral ordenada por la Alcaldía de Bogotá que dice: “la ciudad de bogota, consagra un testimonio de fe y honor patrio al erigirse esta casa de dios en el puerto colombiano de Leticia en el año de mcmxxxiv.”

Lo que sí ha quedado claro para los amazonenses de estas generaciones, es que en el país, ha permanecido un grato reconocimiento de pertenencia sobre Leticia, sellado con el oro de las argollas de matrimonio de un millón de abuelos¹.



Leticia en 1934

2. MARCO CONCEPTUAL

2.1. CONCEPTOS Y PRINCIPIOS QUE ORIENTAN EL POT

Con la Ley 388 de 1997, Colombia inicia la experiencia de un nuevo ordenamiento del territorio de sus municipios desde nuevas perspectivas conceptuales, políticas y culturales.

En materia del manejo del territorio, el país se hace partícipe de una preocupación que comparten diversos estados, naciones y comunidades en el mundo, consistente en actuar de manera más deliberada y consciente en los procesos de configuración territorial. Este interés en el territorio se fundamenta en el reconocimiento de sus efectos crecientes sobre los procesos de desarrollo locales, regionales e internacionales.

¹ Reseña histórica suministrada por el Arquitecto Víctor Zambrano.

Tanto la Constitución Política de 1991, como la ley 388 de 1997, recogen y desarrollan un conjunto de conceptos y principios en los cuales debe apoyarse el esfuerzo social, la gestión pública y la actuación privada; una visión que considera el territorio como un escenario donde confluyen los intereses, bienes, recursos y esfuerzos del conjunto de la sociedad.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Leticia debe ser discutido, enriquecido y aprobado, a partir de un acuerdo sobre sus fundamentos básicos: los conceptos y principios.

2.2. DESARROLLO Y TERRITORIO

El ordenamiento del territorio, en el marco de otras intervenciones públicas, pretende reducir el nivel de incertidumbre en los comportamientos sociales e individuales y limitar el despliegue de opciones arbitrarias que ponen en riesgo las formas de organización convenidas para utilizar recursos limitados, preservar bienes públicos y patrimonios sociales, o que ponen en riesgo las reglas básicas acordadas para el adecuado desempeño de la vida económica y política de las sociedades.

La incertidumbre en el territorio por efecto del predominio de los comportamientos imprevistos, limita sensiblemente los esfuerzos desplegados para hacer sostenible el desarrollo. Territorios ingobernables, ambientalmente degradados, deficitarios en infraestructuras y dotaciones, incomunicados y con gran concentración de pobreza, obstaculizan los procesos de desarrollo y tienden a la marginación.

Los nuevos enfoques del desarrollo enfatizan sus vinculaciones con la dimensión territorial y las actuaciones concertadas. La sustentabilidad ambiental, la equidad en las ofertas para los diversos grupos sociales, la búsqueda de mayor productividad y la acción asociada tienden a destacar la agenda que busca disminuir la incertidumbre y la arbitrariedad en los comportamientos de los agentes individuales.

La adecuada satisfacción de necesidades primordiales y comunes de la sociedad que no pueden ser atendidas por iniciativa individual, demanda el esfuerzo colectivo en la provisión de dichos bienes. El fin principal del ordenamiento del territorio es prever la dotación oportuna y eficiente de estos bienes públicos, así como su distribución equitativa y equilibrada para el uso de la población.

Territorio, inclusión social y convivencia ciudadana

Para los grupos de población más vulnerables se han acentuado la marginación social, por efecto de los desequilibrios y las condiciones de penuria y de habita derivadas del desempleo, el ingreso inadecuado, la falta de escolaridad, o los riesgos Salud y la vida de tos hogares. La confluencia de factores de pobreza, sumada a la territorial o del hábitat, limita aún más el marco de oportunidades para promover de

inclusión social. Además se ha advertido que las condiciones habitacionales en penuria pueden aumentar el riesgo de incrementar comportamientos sociales que la convivencia entre los ciudadanos como la violencia intrafamiliar, el abandono de menores, las conductas delictivas y criminales, el alcoholismo y la drogadicción.

El mejoramiento de las condiciones habitacionales y la reducción de los niveles a través de actuaciones urbanísticas y de reordenamiento de las zonas de pobres contribuyen a atenuar los factores de exclusión social y de deterioro de la convivencia.

El territorio, por sus características y naturaleza, pone en juego interacciones y relaciones entre grupos sociales diversos y entre formas de organización también diversas del estado, trabajo, el capital, las empresas, los servicios colectivos y las comunidades, en las escalas locales, urbanas, regionales e internacionales.

El territorio, por tanto, no sólo relaciona los grupos sociales diversos y sus formas de organización, sino que establece relaciones complejas entre la sociedad y la naturaleza y la complejidad de interacciones entre el mundo social, y de éste con la naturaleza, obliga a construir un marco de principios básicos que las regulen.

Racionalidad y el papel de la función pública

La producción y protección de bienes públicos, la atención de las necesidades de inclusión de grupos vulnerables en los beneficios del desarrollo y en las ofertas no está garantizada plenamente y adecuadamente por la acción individual de los particulares o por los mecanismos convencionales del mercado.

La sustentabilidad ambiental, la equidad social y el uso razonable, eficiente de los bienes patrimoniales de la sociedad, entre ellos el territorio, constituyen esferas primordiales del interés colectivo.

La construcción de una racionalidad de lo público con relación al territorio a principio básico para orientar los procesos de ordenamiento, así como para regular las intervenciones y las decisiones que desempeña la función pública en esta materia. La función pública en el ordenamiento territorial no puede limitarse a autorizar o rechazar las de los particulares sobre los ámbitos territoriales. Ella está obligada a abordar, tanto los problemas del planeamiento y las políticas públicas como el análisis de las tendencias y los procesos que tienen efecto y expresión sobre el territorio.

Acuerdo social para el uso y disfrute del territorio

la diversidad de grupos sociales y de formas de organización de la vida económica política y cultural, las agendas y racionalidad de los agentes sociales y la existencia de diferentes intereses que tienen expresión en el territorio, plantean la necesidad de

incorpora principio básico en el ordenamiento la búsqueda de un acuerdo social que de más valores, comportamientos y reglas de común aceptación, acatadas por los agentes sociales que intervienen en la configuración territorial.

Territorio y bienes públicos

Los bienes públicos proveen los elementos que ordenan el territorio y lo hacen productivo, equitativo y sustentable. La calidad del territorio y su papel activo en el desarrollo social depende en alto grado de la oferta y calidad de los bienes públicos que le son incorporados.

La regulación básica se refiere a la prelación del interés general sobre el particular. En este sentido, el acuerdo social reconoce la participación ciudadana y la creación de escenarios para generar procesos de planificación de acuerdo con la ley 388 de 1997, es decir, procesos de concertación entre las partes en aquellas zonas de la ciudad donde el uso del suelo genere conflictos de intereses. La participación implica identificar puntos comunes para convocar a la población sobre algunos principios que los favorecen a todos y proveer medios y espacios de discusión y negociación, para concertar y establecer líneas de acción.

También es importante que los habitantes de la ciudad vigilen el cumplimiento de los acuerdos, de forma eficiente, a través de la ejecución de los programas. Para ello se requiere que la población comprenda el Plan, se identifique con él y lo defienda, verifique su realización y se integre de manera proactiva a la gestión.

La función ecológica y social de la propiedad

Los planes de ordenamiento territorial están en la obligación de identificar en el diagnóstico e incorporar en sus decisiones de ordenamiento, aquellos componentes o partes del territorio que cumplen funciones ecológicas insustituibles y que por tanto son indispensables para garantizar *la sostenibilidad ambiental* (suelo protegido²). Las formas de propiedad no suprimen las funciones ecológicas, razón por la cual su uso y ocupación deben ser armonizados con dicha función.

De manera similar, el ordenamiento del territorio exige la utilización o destinación de suelo para la dotación de infraestructura urbana, espacio libre o equipamiento funcional, que no se produce ni se consume individualmente por quien es titular de la propiedad.

En el mismo sentido, las formas de propiedad no suprimen o limitan la función urbanística pública ni los sistemas de ordenamiento que garantizan la incorporación de los elementos de interés colectivo para el conjunto social.

² Confrontar COLCIENCIAS. ¿Hacia dónde va Colombia?, Compilador Hernando Gómez Buendía.

Ordenamiento con base en factores previsibles

El ordenamiento, concebido como un instrumento concreto de transformación de la ciudad, obliga a realizar un ejercicio selectivo y riguroso para la identificación de variables que efectivamente son previsibles dentro de un proceso de planeamiento del territorio.

Distribución de cargas y beneficios generados por el desarrollo urbano

El esfuerzo social invertido en la habilitación, equipamiento y dotación del territorio a través de las obras públicas o la producción de bienes públicos, y la asignación de derechos urbanísticos a los suelos a través de la actuación pública, generan plusvalores que deben coadyuvar para atender las cargas que genera el desarrollo urbano. El ordenamiento territorial se apoya en un concepto de equidad según el cual los beneficios y las cargas que genera el desarrollo urbano deben ser distribuidos conforme a unas reglas establecidas.

3. REFERENTE HISTÓRICO

La ciudad de Leticia es una estructura urbana que se ha venido consolidando desde principios de siglo, pero es realmente en los años 30 cuando más se consolida en el proceso de colonización y por ende el proceso urbano, el emplazamiento de la ciudad es un emplazamiento muy regular calcado de los lineamientos de la colonización española, con un espacio central, plaza o parque, al norte de la plaza los edificios eclesiásticos, en las demás caras surgen los edificios administrativos estatales y de presencia militar, esta trama regular se empieza a extender hacia el sur y el norte por medio de las calles 8, 9, 10, 11 y 12 entre las carreras 11 y 8 paralelamente al río Amazonas que es el punto de referencia y a la vez el limitante y borde la ciudad inicial y posterior, estas 12 manzanas se fueron expandiendo debido los procesos de colonización para estas zonas incentivadas por el estado para hacer presencia en los territorios nacionales mas aislados a través de la ley 135 de reforma social urbana.

la relación con Tabatinga se realizaba por el río debido a la inexistencia de caminos o vías que permitieran la interrelación entre los dos asentimientos, aunque el río Amazonas era el puente socioeconómico entre las dos, esta necesidad de integrarse y de establecer con más solidez la relaciones económicas sociales y culturales, empuja a la ciudad a generar ejes conjuntos con Tabatinga como la avenida internacional que inicialmente era más bien un camino de herradura, pero con el pasar del tiempo y por las relaciones binacionales se consolida como un eje jerárquico para las dos ciudades, donde cada ciudad contaba con una características de fundación totalmente diferentes Leticia con una características de centralidad y bastante regular y Tabatinga con unas características lineales y divisiones irregulares un enfoque más militar, además de este eje para Leticia surge el que articularía de

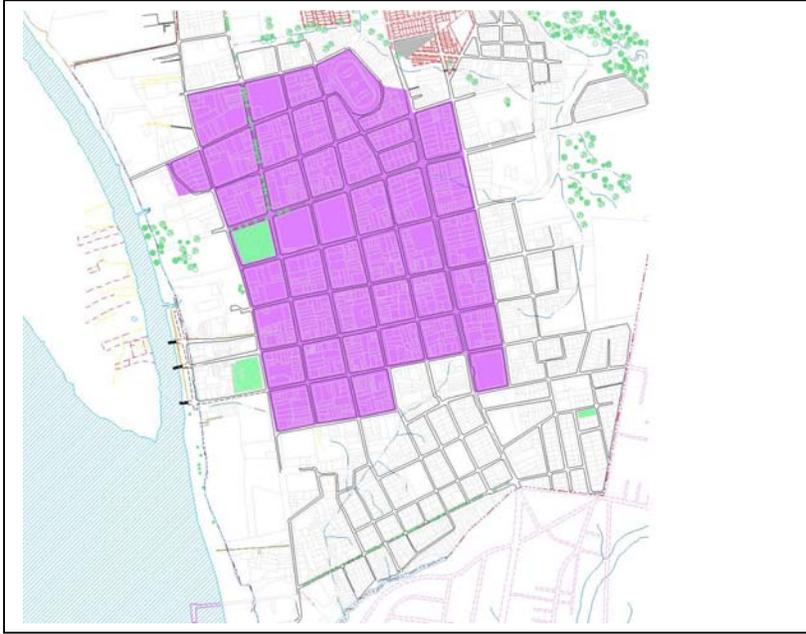
manera diferente que la de los ríos a las poblaciones indígenas del norte y occidente del municipio, es así como la vía Tarapacá poco a poco se consolida como el segundo eje a través del cual se extendería la ciudad hacia el norte, y por la avenida internacional y la carrera 11 hacia el sur, ya la dinámica comercial sobre la vía internacional incentiva a la consolidación morfológica de este eje en ambos costados tanto el occidente como el oriente, permitiendo así el desarrollo de otras zonas hacia el oriente de la ciudad.

La retícula de manzanas de 110 por 110, se ve modificada con el pasar del tiempo a una casi equivalente al 50% de las primeras, debido al encarecimiento y a la valorización que empieza a tomar la ciudad de Leticia, debido a auge de la marihuana que trae consigo altas migraciones del interior del país interesados en potencial económico que reflejaba esta zona del sur del país. Una porción de esta población que participo de la bonanza en la década de los 70 y 80 consolida su permanencia y desarrolla la ciudad hacia los bordes de la frontera tanto sur como oriental. Al norte también con el pasar del tiempo se empieza a desarrollar debido a la proyección de crecimiento y a las intervenciones de equipamiento de la ciudad como el aeropuerto (Alfredo Vásquez Cobo), y el estadio (José María Hernández), que jalonean la expansión de la ciudad hacia ellos, las densidades de la manzana van elevándose haciéndose más compactas cada vez y transfigurando la imagen de la ciudad acostumbrada a viviendas y espacios amplios, acordes con su cultura y con el medio, esta nueva Leticia de la década de los 90 y parte de los 80 es una ciudad que crece muy rápidamente donde la planeación era casi nula, ya que jamás se había experimentado este desarrollo, las diferentes estructuras de servicios empiezan a colapsar debido a la alta demanda y su funcionamiento se limita a la zona más consolidada o tradicional y las nuevas áreas de desarrollo empiezan a verse marginadas dando lugar a espacios de la ciudad no deseados con viviendas de áreas mínimas, sin servicios y lo que es peor en zonas que presentaba cierto valor ambiental y de conservación como los diferentes caños y quebradas (Simón Bolívar, San Antonio) y los diferentes sistemas de humedales que hacen parte de estas quebradas. Ya para esta época el río Amazonas se encontraba invadido en sus orillas, por su imagen de puerta comercial para la ciudad, el intercambio comercial, la industria pesquera, la agricultura que se consolidaba en la isla de la fantasía, y la fuerte demanda de vivienda hacen de esta zona una zona marginalidad espacialmente del resto de la ciudad, aunque es la zona con mayor dinamismo comercial pero a su vez es la más deteriorada y con la mayor cantidad de problemas físicos y ambientales ofreciendo así un nivel de vida muy bajo para quien reside o habita temporalmente esta zona.

Las zonas marginales no solo se consolidaron a lo largo del río Amazonas si no que también se trasladaron a la parte baja de la quebrada San Antonio a la altura de los barrios o mejor zonas como la del Castañal y la Unión donde el hacinamiento, la pobreza y la miseria alcanzan los mayores niveles de toda la ciudad. Ya sobre el sistema Simón Bolívar en los alrededores de los barrios Iane y Umarizal entre otros, este mismo proceso se arraigo de una manera más dispersa pero con las mismas características físicas y sociales del asentamiento de la Unión, es así como en los

últimos 15 años Leticia se contagio de las enfermedades de las ciudades colombianas, pero es en los últimos 7 años cuando la situación se ha vuelto insostenible social y ambientalmente, es necesario entonces a través del presente Plan, se a de priorizar la solución para este tipo de problemas, ya habiendo aprendido de los errores, de los intentos fallidos de reubicación, y pensando realmente en la Leticia que se quiere.

1970



1981



1990



4. ORIGEN DE LA POBLACIÓN

Los procesos y dinámicas en la zona alta de la cuenca amazónica desde hace miles de años se han caracterizado primero, por relaciones Interétnicas y tribales entre los diferentes grupos indígenas en la cuenca amazónica.

Los indígenas pertenecientes a los grupos étnicos Yaguas, Tikuna y Cocama entienden en sus concepciones mitológicas al río Amazonas como un gran tronco hueco, como un sistema de comunicación casi como un túnel de comunicación por donde fluyen diferentes relaciones ligadas con el concepto de transformación.

El concepto de frontera choca radicalmente con la concepción de territorios ancestrales en donde desde hace miles de años se han tejido relaciones familiares, culturales y sociales, los indígenas entienden la cuenca amazónica como una zona conjunta en donde reconocen a sus familiares en territorios, con identidades nacionales diversas.

Los territorios ancestrales Tikunas abarcan una gran zona cercana a las riberas del río Amazonas en territorios con jurisdicción política, en países como Colombia, Perú y Brasil.

Las migraciones transnacionales y las dinámicas poblacionales en la actualidad se ven representadas por un flujo poblacional continuo, de grupos humanos provenientes de Perú, Brasil y que confluyen en dinámicas diversas, comprendido como lugares de estadía diversos.

Tal dinámica representa en la actualidad en la ciudad de Leticia la composición poblacional de algunos barrios como en el caso de la Unión, Nueva Esperanza. Al igual que en la ciudad de Tabatinga en donde existen barrios conformados por población peruana³.

4.1. TENDENCIA HISTÓRICA DE CRECIMIENTO URBANO

DATOS MUNICIPALES DE POBLACIÓN LETICIA		
Año 1995		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
32431	20951	11480
Año 1996		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
33467	21774	11693
Año 1997		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
34486	25121	12430
Año 1998		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
35499	23423	12076
Año 1999		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
36258	24569	12259
Año 2000		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
37551	25121	12430
Año 2001		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
382593	25995	12598
Año 2002		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
39636	26880	12756
Año 2003		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
40490	27782	12908
Año 2004		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
41767	28710	13057
Año 2005		
Total Población	Cabecera	Resto Municipio
42887	29669	13208

Proyecciones del DANE

³ Memoria de la exposición del Sociólogo Jean Pierre Chaumeil, director del laboratorio de Etnología Amerindia del Centro Nacional de Investigación científica (CNRS) de Francia.

Según los datos anteriores la ciudad de Leticia crece anualmente en un 3.5% o 910 personas anuales, las cuales representan 1820 familias anuales manejando un núcleo de 5 integrantes por familia, en los 9 años en los que se desarrollaría el plan serían 1820 familias las que requerirían vivienda, sumando a esta cantidad el déficit actual de vivienda nueva que es de 2155 nos daría una suma de 3975 familias en los próximos 9 años, implementándole viviendas a esas familias con áreas de 229 m² más las afectaciones viales que son del orden del 7%, más 17% de espacio público y zonas verdes y un 8% de equipamiento nos da un suelo de expansión 120.15 Hectáreas que más adelante en el documento será abordado.

También podemos determinar la porción de territorio utilizada para los próximos años haciendo un análisis con respecto a las licencias de construcción otorgadas en años anteriores, donde podemos observar un fenómeno interesante que viene ocurriendo en la ciudad de Leticia, con base en el siguiente cuadro se hará un análisis que explique los fenómenos que vienen sucediendo:

AÑO	NUMERO DE LICENCIAS OTORGADAS	METROS ² CONSTRUIDOS
1997	48	5230
1998	80	11013.86
1999	69	12833.27
2000	77	8601
ENE-MAR	9	1006.79

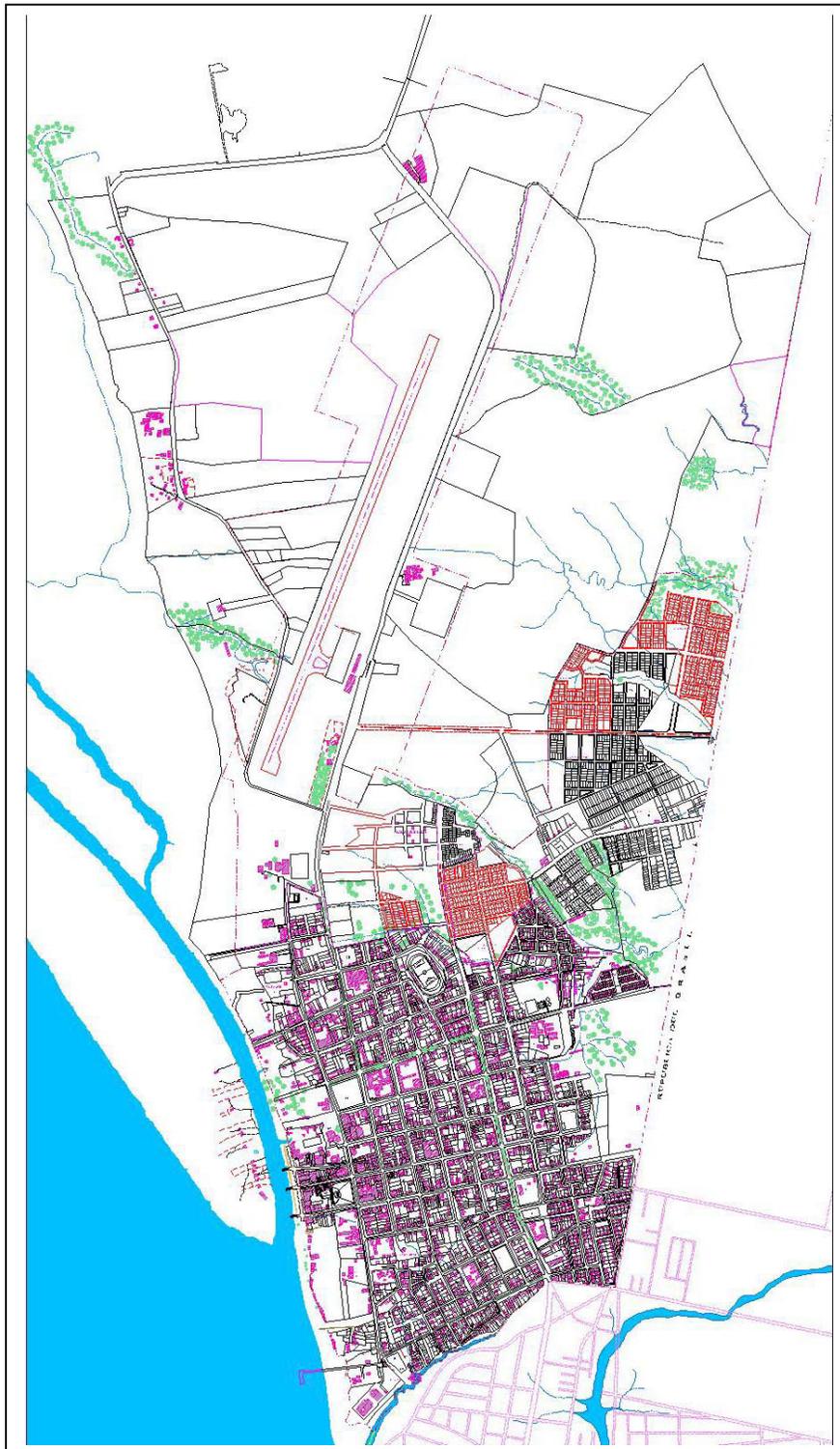
Información suministrada por la división de ordenamiento urbano y regional de la oficina de planeación

Uno de los fenómenos que se observa es que en el último año a pesar de haber sido otorgadas 77 licencias, una cantidad superior a la del año 1999 y casi igual a la de 1998 la cantidad de área construida no es equivalente a la construida durante esos años y esto se debe básicamente a que el tipo de vivienda que se está desarrollando es una vivienda con las mínimas especificaciones en cuanto servicios y por ende en cuanto área, o se hacen a través de desarrollo progresivo de la vivienda, debido a la mala situación económica de los usuarios de vivienda nueva.

5. MORFOLOGÍA URBANA

Morfológicamente la ciudad de Leticia es una ciudad muy parecida, en su etapa inicial o de fundación, a las ciudades colombianas, la diferencia es que la condicionante física es el río Amazonas que condiciona su direccionamiento, la retícula es tipo damero y bastante regular, se mantiene por mucho tiempo así. Ya en los últimos procesos de urbanización, tanto al sur como al norte, se observan unas modificaciones y en ciertos casos una discontinuidad de los ejes jerárquicos y secundarios, producto de las condicionantes físicas, la misma topografía del terreno y a su vez los cuerpos de agua que la han generado, un ejemplo de esto es la calle 10 que se trunca cuando llega al barrio Porvenir, el uso de las diagonales y transversales corresponden a un proceso aleatorio de urbanización donde cada urbanizador desarrollaba su acción urbanística sin tener en cuenta los predios vecinos que al desarrollarse no encontraban la forma de articularse, es así como en el nor-oriental de la ciudad esta se empieza a transfigurar a una ciudad demasiado compacta desde el punto de vista de loteo y de cesiones para espacio público y equipamiento, realmente el tejido urbano de esta zona es un saco de retazos donde cada uno se tensiona a partir de sus intereses económicos y en muy pocos casos técnicos, como lo podría afectar un factor técnico como es el de manejar la asoleación. Las vías producto de la formación de las manzanas es entendible en la zona central y hasta en la sur, pero se vuelve compleja y hasta insuficiente para articular las zonas nor-orientales. Otro grave problema de este sector es la irregularidad en la forma misma de la manzana en su tamaño, en su densidad de ocupación, en la interacción con el medio ambiente, cabe aclarar que en esta zona hay ecosistemas estratégicos necesarios para la ciudad. Otro factor preocupante dentro de la morfología o entre el conjunto de formas que genera la ciudad es la ocupación de los bordes de quebradas y del río, peor aún de espacios de contemplación o de protección es más de riesgos, como lo es la isla de la Fantasía donde las más de 100 familias, vinculan esta isla económicamente con la orilla sólida, pero que la separan del valor físico y lúdico que le brinda el río Amazonas.

En cuanto a las formas más simples como lo son los edificios encontramos una homogeneidad en ciertas zonas generando un paisaje urbano que intenta mantener una linealidad y un ritmo, pero ya en los últimos años se experimentan cambios en la tipología, de una consecuente con una de formas menos acordes y si más populares y espontáneas.



Casco urbano actual de la ciudad de Leticia

5.1. ASPECTO URBANO

5.1.1. TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

Tipológicamente Leticia es una ciudad con referentes muy arraigados de su cultura indígena regional y militar, pero a diferencia de las formas urbanas el modelo español se perdió, la vivienda colonial y la republicana, se alteraron en los pocos casos donde se implemento y paso a ser una tipología más adaptada a la cultura del colono y acorde a las posibilidades que le daba el aislamiento de la ciudad con el interior o con otras ciudades. Para implementar materiales o formas que requerían ciertas herramientas o materiales, al igual que técnica, se reinterpretan los modelos de colonización de los capuchinos y otras comunidades eclesiásticas y surge una tipología muy propia, de alguna manera arrastrada por toda la cuenca del río Amazonas dando una homogeneidad en las ciudades ribereñas.

Esta tipología de alguna manera minimalista pero de un gran valor arquitectónico por el manejo de los materiales, por la distribución simple de sus espacios, por lo ligera de su estructura, por lo tenue de su luz en el día, por sus calados en madera o material, por lo elevada, por sus vanos, hacen de ella un leguaje que merece ser convocado a la hora de desarrollar vivienda en el Municipio.

La presencia institucional al ser capital de departamento, hace de Leticia una ciudad con edificios que hablan por si solos, que reflejan la importa de estos frente a las demás, que de alguna manera lograron los arquitectos asumir que estaban diseñado para Leticia, el manejo de la tecnología ambiental se ve en los voladizos, los balcones, las claraboyas, la vegetación de sus solares o antejardines, es claro que no todo es perfecto, pero salvo algunas excepciones tanto los edificios modernos como las antiguos fueron desarrollados muy consecuentemente con Leticia.

La arquitectura militar es también un factor preponderante al hablar de la estructura tipología de la ciudad, debido al gran numero de edificaciones y a las posiciones estratégicas donde fueron ubicadas, los grandes conjuntos que hacían parte de la infraestructura militar marcaron ciertos lineamientos en la construcciones no militares a partir de las formas y de la técnica utilizada para estos complejos, que a su vez limitaron la permeabilidad de la ciudad y fueron las primeras barreras hechas por el hombre en la ciudad de Leticia.

5.1.1.1. Tipologías Adaptables al Paisaje Urbano

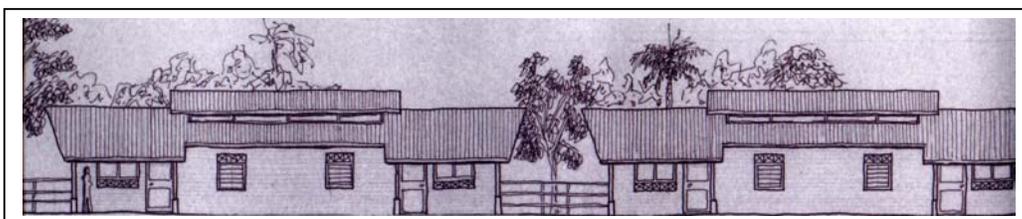
Para el desarrollo de la vivienda, se debe propiciar la búsqueda de modelos amazónicos, que generen un confort en el hábitat, utilización de materiales constructivos de la región, sistemas de financiación y economía en la construcción.

La estrategia va conjugada, de acuerdo a las políticas de desarrollo de vivienda de interés social municipal, departamental y nacional, pero nunca olvidando la región donde se va a desarrollar esta vivienda, realmente no hay necesidad de desarrollar vivienda en material sea bloque o concreto para poder decir que es una vivienda digna, los desarrollos de vivienda en madera son una posibilidad que se viene implementando desde siglos, la vivienda palafítica es una vivienda ajustada a la zonas inundables, a zonas de pescadores donde hay una total interrelación entre el medio y el hombre, es decir por que cambiar un modelo si este ha satisfecho durante mucho tiempo a la población, ha sido consecuente con el medio y refleja de alguna manera la idiosincrasia de una comunidad, claro que los tiempos han cambiado las necesidades son otras, pero el medio y la gente se han conservado, entonces por que no replantear nuestros modelos ancestrales adaptarlos a nuestras necesidades conectarlos a las redes y así se obtendrá una vivienda digna contextualizada y a unos costos inferiores, otra alternativa es la de desarrollar la vivienda en material tal vez con paredes gruesas con vanos y marcos de ventanas y puertas en madera, calados de ladrillo o madera en la parte superior de las mimas, techos en barro cerchas en madera, cielo raso en madera chapa, espacios amplios y abiertos, una altura generosa, técnicas de circulación del aire, en fin una vivienda adaptada a las necesidades pero que se homologa con las tipologías existentes en la ciudad.

Realmente el modelo de vivienda amazónica es algo innato en la población, lo complicado del desarrollo de esta vivienda, es la reinterpretación y la asistencia técnica que pueda desarrollarse conjuntamente con la comunidad con el fin de aclarar y despejar aspectos tecnológicos necesarios y demandados por la sociedad actual.

El entorno circundante de la vivienda es otro espacio necesario donde se consolida el proceso de habitabilidad de la familia, donde se expresa de alguna forma la raíz rural que tiene la población del municipio, donde se pueda aproximar más al referente de la niñez del usuario, al recordar esas bastas extensiones de territorio y de naturaleza, de ahí la importancia de vincular un buen espacio lateral o posterior, algo superior tal vez en área al espacio construido para que la sostenibilidad de la chagra o del pan coger, no se convierta en una costumbre olvidada, que se desarrollaba únicamente por los ancestros, sino todo lo contrario que sea un laboratorio, una alacena, un refugio, un microclima para la vivienda y la familia que habita en ella, de esta manera tal vez los hijos tengan una conciencia más clara de lo que es la naturaleza, aprendan a valorarla y a aprovecharla sabiamente como lo hacían sus abuelos y *construyan paralelamente a esto el modelo de ciudad deseado, un paraíso de la biodiversidad, de la Leticia sostenible ambientalmente.*

Modelo de vivienda Amazónica



5.1.1.2. Patrimonio tipológico

La tipología que se observa en la ciudad como ya se aclaró en puntos anteriores, cuenta con un lenguaje muy propio en algunos puntos específicos, que merecen en el presente plan ser definidos como edificios de conservación en un capítulo posterior, estos edificios reflejan los diferentes referentes y etapas históricas de la ciudad y que arquitectónicamente desde una visión puntual y de conjunto demuestran un alta riqueza física y funcional o constructora del espacio urbano como por ejemplo lo es la casa que está actualmente habitada por la asociación SUDEA, donde no solo su arquitectura es rica sino los espacios que genera la misma edificación en su entorno inmediato.

5.2. ALTURAS Y PERFILES

Los cambios de alturas o de niveles dentro del conjunto urbano de Leticia son muy escasos realmente la ciudad se expandió horizontalmente, mientras que el crecimiento verticalmente ha sido bastante limitado, las densidades de construcción son bajas salvo algunas construcciones que explotan de una manera exagerada el espacio del cual son propietarios, en general la horizontalidad de la ciudad es regulada bajo una constante de un piso o dos y esporádicamente surge sobre las vías principales edificaciones que llegan a los 3 o máximo 4 pisos, que normalmente hacen parte de las instituciones. Las construcciones de dos pisos son alrededor del 14% del total de las edificaciones de la ciudad, en los barrios consolidados es bien desarrollada desde el punto de vista técnico pero ya en barrios marginales la construcción de madera transgrede el primer piso de una manera poco técnica desde la misma cimentación haciendo de esta construcción un elemento de riesgo para quien la habita.

La misma horizontalidad de la ciudad ofrece una regularidad en sus perfiles pero cambia ya en zonas donde se modificó el relieve, producto de los cuerpos de agua, los perfiles quebrados junto con las viviendas semipalafíticas sobre las quebradas Simón Bolívar y San Antonio y palafíticas en caso del río Amazonas, rompen radicalmente el paisaje urbano constante de la ciudad, estas viviendas no superan el primer piso pero hay sus excepciones, más bien se aprovecha el nivel inferior en tiempo de verano como depósito o para otros usos, los puentes rudimentarios y que articulan todas estas zonas con tierra firme junto con los que integran la vivienda a los primeros hacen de esta red, un sistema elevado que le ha podido brindar accesibilidad a estas viviendas, pero que por el deterioro producto del alto tráfico se han convertido en un riesgo para el transeúnte, este perfil más complejo, que el que se generaliza en la ciudad, cuenta con cierto valor arquitectónico y estético debido los referentes de este tipo de vivienda, pero surge la necesidad de replantearlos para hacer de estos espacios habitables, brindándoles a estas zonas un tratamiento de mejoramiento integral o por conveniencia de la ciudad y de los residentes plantear la renovación urbana para desarrollar proyectos de espacio público o simplemente brindarles protección.

5.3. PERFILES VIALES

Los cortes viales observados en la ciudad de Leticia definen una ciudad limitada en su estructura vial, una ciudad donde los perfiles viales no se encuentran bien definidos donde los paramentos, los antejardines, las aceras, las calzadas incompletas, fragmentan la linealidad que debe tener el perfil, esto se ratifica en las zonas de desarrollo donde los procesos incompletos de urbanización incluyendo los sistemas de servicios públicos dificultan la construcción de las sendas. El sistema de redes eléctricas y telefónicas es otro elemento que se inserta en el perfil de una manera crítica por la desalineación de la ubicación de los postes y el exceso de catenaria de las redes que interactúa con ciertas viviendas y la vegetación que aparece en ciertos puntos verdes de las aceras o de los antejardines, un problema muy común de nuestras ciudades colombianas; otro inconveniente, en materia de perfiles relacionados con las infraestructuras, es el de las redes de suministro y en algunos casos las redes de alcantarillado que se encuentran sobre la rasante de la calzada, muy superficiales o simplemente están sobre la misma vía en sectores marginales de la ciudad.

Es de vital importancia definir estos ejes, para así poderles darles continuidad hacia las zonas futuras de desarrollo de la manera más conveniente, pero para esto debe desarrollarse cuanto antes los proyectos relacionados con servicios públicos: como el alcantarillado tanto Pluvial como de aguas servidas, la red de suministro, ampliación la red eléctrica, son proyectos que deben ser desarrollados paralelamente con los de mejoramiento y pavimentación de las vías de la ciudad y a su vez de la recuperación de las sendas peatonales y de los espacios verdes que las contienen a través de proceso de reforestación y vegetalización, cada barrio o zona debe velar por el ornato de sus vías para hacer de estos ejes umbrales ambientales y lúdicos, articuladores de los diferentes sectores de la ciudad.

Perfil de la calle octava con la carrera séptima.



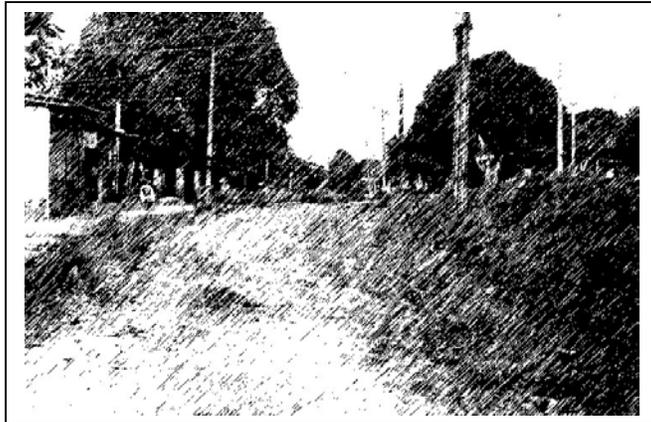
Perfil de la avenida internacional con calle novena



Perfil de la carrera diez con calle octava.



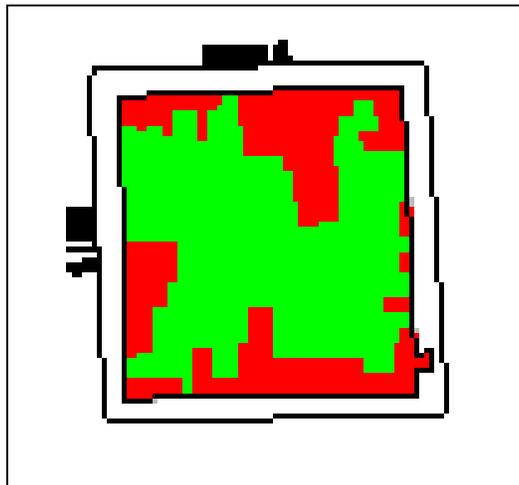
Perfil de vía sin pavimentar del barrio Once de Noviembre.



5.4. DENSIDAD Y OCUPACIÓN DE LA MANZANA

Se puede decir que el factor más importante del urbanismo es la manera como se está usando el territorio, cual es el uso y que ocupación se le está dando al mismo, para el análisis de una ciudad es imperante este aspecto más cuando una ciudad se encuentra en pleno crecimiento y cuenta con una expectativa ascendente al respecto y no cuenta con el suficiente espacio para desarrollarse plenamente, lo anterior podría aplicarse a la realidad que se vive en Leticia donde de una manera subjetiva debemos de pensar en una ciudad compacta, subjetiva por que la ciudad hasta la ultima década estaba acostumbrada a crecer de una manera amplia sin limitaciones de espacio, sus manzanas espacialmente manejaban gran espacio interno, la ocupación no superaba el 40% de la misma y ese espacio restante se utilizaba en el desarrollo de árboles frutales o fruticultura entre otras cosas y posteriormente se fue compactando por la alta demanda del suelo haciendo del interior de la manzana un espacio destinado al concreto, en contradicción de la cultura misma de la gente que habita Leticia.

- Manzana de las primeras zonas consolidadas de la ciudad:



Se observa una ocupación del espacio generosa, en un espacio de 1.1 Has. donde el área utilizada por cada lote o la densidad de ocupación no es de más 0.4 % y la densidad de construcción no superan el 0.9 % en promedio, haciendo de la manzana una célula viva de la ciudad desde del punto de vista ambiental y social. La optimización de este modelo de manzana puede llevarse a cabo dando la posibilidad de generar un espacio de circulación y hasta de permanencia en su interior, robusteciendo el modelo de ciudad amable para quien la habita desde la perspectiva del espacio público.