



CAPITULO 3

COMPONENTE URBANO MODELO TERRITORIAL CABECERA MUNICIPAL

El Modelo Territorial Urbano define la estructura física – territorial del suelo urbano y de expansión, tanto en la definición de los sistemas estructurantes, componentes del espacio público, como los usos y manejo del suelo privado.

1. OBJETIVOS GENERALES

■ Fortalecer la cabecera municipal de Guavatá como el **Punto de Intercambio comercial de la producción agropecuaria, centro agroindustrial de alimento y prestadora de servicios institucionales del municipio.**

■ Definir las bases para la planeación del crecimiento y el desarrollo urbano de la cabecera a través de las herramientas técnicas y legales para la conservación, manejo y aprovechamiento del territorio, como un proceso en construcción permanente, en constante cambio, hacia la visión de futuro .

■ Promover por un desarrollo urbano en equilibrio entre los diversas actividades de uso del suelo y el medio ambiente, de forma que contribuyan a optimizar las condiciones de bienestar de la población y se establezca una relación sostenida entre las distintas estructuras constituidas por la sociedad y la naturaleza.





2. POLÍTICAS URBANAS

2.1 POLÍTICAS GENERALES DE OCUPACION DEL SUELO URBANO

- Fortalecer la utilización plena de predios vacíos en la estructura urbana con disponibilidad de servicios e infraestructura.
- Coordinar el desarrollo de la estructura y el trazado urbano, con base en normas de urbanismo y proyección técnica, sobre la dotación de servicios públicos, infraestructura vial, equipamientos y áreas recreativas requeridos en áreas de consolidación y desarrollo.
- Mejorar las Infraestructuras físicas y las características particulares de los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, aseo) y sociales (salud, recreación, educación).
- Promover acciones para la remodelación y adecuación de las viviendas urbanas mediante actividades orientadas a mejorar las condiciones habitacionales y la calidad de los hogares.
- Mejorar las condiciones urbanísticas y funcionales de la red vial urbana mediante su pavimentación , mantenimiento y su continuación y prolongación.

2.2 POLITICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y EL MANEJO DE RIESGOS Y AMENAZAS.

Con el fin de garantizar el derecho a la vida, el municipio de GUAVATÁ orientará sus acciones para la prevención de riesgos y conservación de un medio ambiente sano a partir de las siguientes políticas:





- Mitigar el impacto causado por el vertimiento de las aguas residuales urbanas a la Quebrada Mochilas como base fundamental para protección de este cauce a partir de su saneamiento, recuperación y la dotación de la infraestructura adecuada para el tratamiento de las aguas residuales.

- Reducción de la vulnerabilidad de la construcción frente al riesgo de amenaza sísmica, mediante la aplicación estricta del código sismorresistente y el establecimiento de los mecanismos de control urbano a las edificaciones.

- Protección absoluta de las laderas del sector norte de la cabecera susceptibles de amenaza alta a deslizamiento y erosión a partir del manejo de aguas e intervención antrópica.





3. ESTRATEGIAS TERRITORIALES DEL MODELO URBANO

Definición: Las estrategias urbanas constituyen el conjunto de acciones para lograr dentro del municipio de Guavatá un área urbana ordenada, continua, compacta, compuesta por sistemas jerarquizados, servicios, funciones y usos de acuerdo con su naturaleza.

Se plantea para consolidar la cabecera municipal como **'Punto de Intercambio comercial de la producción agropecuaria, centro agroindustrial de alimento y prestadora de servicios institucionales del municipio'**, las siguientes estrategias en relación con el desarrollo físico urbano:

ESTRATEGIA URBANA No. 1 (EU-1)

Ampliación del perímetro urbano a fin de incorporar las áreas periféricas al sur oriente que disponen de cobertura de los servicios públicos y la delimitación del Suelo de Expansión urbano a corto y largo plaza para prever el desarrollo de las actuaciones urbanas futuras del casco urbano.

ACCIONES ESTRATEGIA URBANA N. 1 (EU-1)

- Ampliación del perímetro urbano.
- Delimitación de los suelos de expansión en Área de Expansión 1 y 2

ESTRATEGIA URBANA No. 2 (EU-2)

Organización de la estructura físico - funcional del suelo urbano, en áreas de actividad a fin de establecer su tratamiento, manejo y reglamentación, así:

- a. Sector de Actividades Mixta o múltiple con énfasis en comercio,
- b. Un sector de actividad Mixta especial
- c. Las Actividades Residenciales entorno a las actividades institucionales y de servicios.
- d. El Sector Institucional y de servicios,





ACCIONES ESTRATEGIA URBANA N. 2 (EU-2)

- Reglamentación del uso del suelo urbano.

■ ESTRATEGIA URBANA No. 3 (EU-3)

Protección de las laderas al norte de la cabecera municipal con susceptibilidad alta a deslizamiento y erosión asociados a la influencia antrópica y mal uso del suelo en sectores con topografía escarpada que generan inestabilidad en el terreno a partir de su control y protección para evitar el avance de este fenómeno.

ACCIONES DE LA ESTRATEGIA URBANA N. 3 (EU-3)

- Creación de áreas forestales de protección de laderas adyacentes por el sector norte del casco urbano.

■ ESTRATEGIA URBANA No. 4 (EU-4)

Ampliación, mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura de bs servicios públicos básicos, que permitan la prestación eficiente y la cobertura a los diferentes predios urbanos, buscando elevar el nivel de calidad de vida de la población y satisfacer las necesidades básicas.

ACCIONES DE LA ESTRATEGIA URBANA N. 4 (EU-4)

Alcantarillado sanitario.

- Prolongación y construcción de la red de alcantarillado urbano (Carrera 6ª entre calles 2ª y 4ª; y Calle 2º entre carrera 5ª y 6ª a conectar con la red actual.)
- Ampliación y construcción red colectora de alcantarillado hasta la planta de tratamiento de aguas residuales.
- Mantenimiento de la red de alcantarillado sanitario y pozos de inspección del casco urbano del municipio de Guavatá.





Alcantarillado pluvial

- Construcción de colectores y red de alcantarillado pluvial del casco urbano del municipio (Red 1. Desde la salida a Vélez hasta la Calle 4ª. Red 2. Carrera 5ª entre Calle 4ª y 3ª, Calle 3ª entre Carrera 4ª y 5ª, Carrera 4ª entre Calles 2ª y 3ª, Calle 2ª entre Carreras 3ª y 4ª y red paralela a la Quebrada La Mochila.)

Acueducto

- Mejoramiento y mantenimiento del sistema de captación, conducción y distribución del acueducto urbano del municipio de Guavatá.
- Reposición de 293 ml de red de distribución del acueducto urbano que se encuentran en tubería de asbesto.
- Construcción tanque de almacenamiento.

Energía

- Mantenimiento del Alumbrado público.

Gas

- Instalación del servicio domiciliario gas natural.

ESTRATEGIA URBANA No. 5 (EU-5)

Mejoramiento de la red vial y el flujo vehicular a través de la ejecución de obras de pavimentación, mantenimiento y apertura de nuevas conexiones, para optimizar su transitabilidad y articulación de los sectores urbanos.

ACCIONES ESTRATEGIA URBANA N. 5 (EU-5)

- Mantenimiento y reposición de la capa de rodadura de las vías urbanas por deterioro al cumplir su período de diseño.
- Pavimentación de las vías del casco urbano (Carrera 2ª entre calle 4ª y vía a Vélez; Calle 4ª entre Cra 3ª y 2ª ; Calle 6ª entre el Cementerio y la Cra 4ª ; Carrera 6ª entre calle 5ª y 4ª ; calle 4ª entre Cra 6ª y Cra 4ª ; Carrera 5ª y 6ª entre calle 4ª y calle 3ª ; calle 3ª entre Cra 6ª y Cra 4ª ; Carrera 4ª entre Calle 3ª y 2ª ; Calle 2ª entre cra 5ª y 3ª y vía al colegio.)
- Prolongación, apertura y construcción de las vías urbanas del municipio de Guavatá en suelo urbano. (Carrera 5ª y 6ª entre calle 3ª y calle 2ª; Calle 2ª entre Cra 5ª y 6ª ; apertura de la carrera 4 A entre calles 4ª y 3ª)





- Prolongación y delimitación de las vías urbanas del municipio de Guavatá en suelos de expansión. (Carrera 7ª y 8ª entre 4ª y 2ª ; Calle 2ª y calle 3ª entre cra 6ª y cra 8ª)

ESTRATEGIA URBANA No. 6 (EU-6)

Construcción y mejoramiento de la infraestructura de equipamientos urbanos que permitan dotar al municipio de los elementos necesarios para el desarrollo de acciones de la población en lo referente al ámbito institucional, comercial, social y religioso.

ACCIONES DE LA ESTRATEGIA URBANA N.6

Comerciales y servicios

- Reubicación y construcción de la planta de sacrificio de ganado para el casco urbano de Guavatá.
- Terminación, mantenimiento y organización de la plaza de mercado del casco urbano del municipio.

Religiosos

- Mantenimiento del cementerio actual y construcción del anfiteatro municipal.
- Conservación de fachadas de inmuebles de interés histórico y arquitectónico.

Sociales

- Adecuación, terminación y dotación del centro de atención al anciano del municipio de Guavatá.

Administrativos y de seguridad.

- Remodelación y mantenimiento del Palacio Municipal.
- Reubicación y construcción de la Estación de Policía para el municipio de Guavatá. (frente a la Alcaldía.)

ESTRATEGIA URBANA No. 7 (EU- 7)

Fortalecer las necesidades de esparcimiento de la comunidad a través del mejoramiento, mantenimiento y dotación de las áreas recreativas y zonas verdes actuales.





ACCIONES ESTRATEGIA URBANA N. 7 (EU-7)

- Construcción unidad deportiva y recreativa manzana 010, incorporando la cancha.
- Remodelación, mejoramiento y mantenimiento de escenarios deportivos y recreativos urbanos (Parque infantil, Parque Santander, Polideportivo Policía Manzana 012)
- Remodelación parque principal del casco urbano del municipio de Guavatá.
- Arborización y mantenimiento de los ejes de acceso al casco urbano
- Institucionalización y apoyo a los eventos deportivos municipales.
- Creación de escuelas de formación y clubes deportivos.
- Dotación de implementos para las diferentes disciplinas deportivas.

■ **ESTRATEGIA URBANA No. 8 (EU-8)**

Fortalecer el nivel de atención, cobertura y calidad de los servicios de **Educación y Salud** mediante un proceso sostenido de mejoramiento y ampliación de sus infraestructuras y servicios, posibilitando mejores estilos de vida a los diferentes grupos poblacionales.

ACCIONES DE LA ESTRATEGIA URBANA N. 8 (EU – 8)

Educación

- Mejoramiento y mantenimiento de la planta física del Instituto Agrícola sección Básica Primaria Jaime Gutiérrez.
- Mejoramiento y mantenimiento de la planta física del Instituto Agrícola sección Básica Secundaria y Media Vocacional.
- Fortalecer la calidad del servicio educativo (preescolar, primaria y básica-media) del municipio de Guavatá.
- Promoción e implementación de programas para la validación y terminación de la educación primaria, básica y media de jóvenes y adultos, orientados a reducir el analfabetismo en el municipio de Guavatá.
- Implementación de programas para la capacitación escolar en el municipio de Guavatá (danzas, música, deportes, manualidades, artesanías, huerta escolar formación en valores y derechos humanos etc.)
- Implementación de programas de educación no formal en el municipio de Guavatá.





- Implementación de talleres para padres de familia en los establecimientos educativos de primaria, básica y media del municipio.
- Adecuación y ampliación de la casa de cultura y biblioteca municipal.

Salud

- Ampliación, adecuación, mantenimiento y dotación del Centro de Salud San José de Guavatá.
- Fortalecimiento del Plan de atención Básica (PAB).
- Ampliación de la cobertura de beneficiarios del régimen subsidiado estratos 1-2
- Actualización del sistema de beneficiarios del SISBEN.
- Fortalecimiento del recurso humano de la entidades prestadoras del servicio de salud.
- Ampliación de cobertura en bonos alimenticios y dotación a hogares infantiles, comedores escolares y programa FAMI.

■ ESTRATEGIA URBANA No. 9 (EU-9)

Promover los procesos de construcción de los lotes con cobertura de servicios públicos e infraestructura dentro de la estructura urbana para el desarrollo de proyectos de vivienda a fin de satisfacer las necesidades y demanda de hábitat de la población, con énfasis en vivienda de interés social .

ACCIONES ESTRATEGIA URBANA N. 9 (EU-9)

- Construcción de vivienda urbana para estratos 1 y 2 (vivienda de interés social).
- Promover la remodelación, adecuación de las viviendas urbanas.





SECCION A.

4. SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL

De acuerdo a lo definido por la Ley 388 de 1997, los sistemas estructurantes del área urbana del municipio de Guavatá corresponde a las infraestructuras de soporte de las actividades urbanas y elementos constitutivos básicos del espacio público. Esta conformado por:

- a.) El Plan de Vías,
- b.) El Plan de Servicios públicos domiciliarios,
- c.) Servicios Institucionales.
- d.) El Sistema de áreas libres y espacio público urbano.

4.1 PLAN VIAL URBANO

El sistema vial urbano como parte de la estructura física, esta formulado paralela y complementariamente a la zonificación urbana, así como también en función de las nuevas políticas de crecimiento en la medida que se presta especial atención a la conectividad de la malla vial.

OBJETIVO.

- Estructuración básica de la red vial urbana dentro de la planeación urbanística.
- Mejorar las características actuales de movilidad de la malla vial.
- Dimensionar el trazado de las nuevas vías urbanas articulado y coordinado con los suelos de expansión y sus correspondientes funciones.





POLITICAS DE MOVILIDAD.

Las políticas de movilidad se convierten en las directrices que deben orientar la acción sectorial en lo referente al sistema vial urbano y para lo cual se plantean las siguientes políticas:

- Prolongación y apertura de nuevas vías urbanas que permitan el desarrollo de áreas con características potenciales de urbanización y consolidación de sectores de vocación residencial.
- Reverdecer y mejorar las características de las vías y puntos de acceso a la cabecera urbana, a partir de la pavimentación, el amoblamiento urbano, ornato y revegetalización para convertirlos en verdaderas puertas de acceso.
- Mejorar las condiciones de transitabilidad y accesibilidad del casco urbano mediante la pavimentación de las vías, reparación, mantenimiento de vías, la construcción de andenes.

PLAN VIAL URBANO.

Se definen la siguiente clasificación o jerarquización vial de acuerdo a la correspondiente especialidad funcional, capacidad y uso de las vías a fin definir y reglamentar la infraestructura vial.

a. Vías Urbanas Tipo 1.

Tipo 1: Obedecen a su carácter funcional de conexión intermunicipal y veredal, en ellas se localizan los principales elementos de servicio comercial, institucional y comunitario.

Se clasifican dentro de este grupo: La vía de entrada a la cabecera municipal por la vía que proviene del municipio de Puente Nacional hasta la carrera 3ª; La carrera 3ª desde la llegada de Puente Nacional hasta la calle 6ª y La calle 6ª desde la carrera 3ª hasta la salida a Vélez.





Normas de Manejo Vías Tipo 1.

VÍA	ACTIVIDAD	PARAMENTO	CALZADA	ANDEN Z. VERDE.
Vía que proviene del municipio de Puente Nacional hasta la carrera 3ª	Mantenimiento, reposición capa de rodadura y ornato.	Mínima 13.00 metros	Mínimo 9 metros	Anden 1.00 Zona Verde: 1.00
Carrera 3ª desde la llegada de Puente Nacional hasta la calle 6	Mantenimiento, reposición de áreas en losas de concreto,	Mínimo 13.00 mt	Mínimo 9.00 metros	Anden 1.00 Zona Verde: 1.00
Calle 6ª desde la carrera 3ª hasta la salida a Vélez	Mantenimiento, reposición de áreas en losas de concreto	Mínimo 11.00 mt	Mínimo 9.00 metros	Anden: 1.00

b. Vía urbana Tipo 2

Vías de comunicación urbana de afluencia. En ellas se localizan elementos de servicio comercial, institucional y comunitario.

Dentro de este grupo se identifican las siguientes: Calle 6ª entre Carreras 3ª y la salida a la vereda Mercadillo; Calle 4ª entre Carreras 3ª y 6ª, Calle 5ª entre carreras 3ª y 6ª y la Carrera 4ª entre calles 4ª y 5ª.





Normas de manejo vías Tipo 2.

VÍA	ACTIVIDAD	PARAMENTO	CALZADA	ANDEN Z. VERDE.
Calle 6ª entre Carreras 3ª y la salida a Mercadillo	Mantenimiento Concreto, construcción andenes y pavimentación	Mínimo 12.00 metros	Mínima 9.00 metros	Anden 1.50 metros a lado y lado de la vía
Calle 4ª entre Carreras 3ª y 6ª.	Mantenimiento	Mínimo 12.00 metros	Mínima 9.00 metros	Anden 1.50 metros a lado y lado de la vía
Calle 5ª entre carreras 3ª y 6ª	Pavimentación, construcción de andenes.	Mínimo 12.00 metros	Mínimo 9.00 metros	Anden 1.50 metros a lado y lado de la vía

c. Vía urbana Tipo 3

Vías urbanas de conexión interna. Son aquellas vías de tráfico vehicular y cuyas edificaciones son de uso generalmente residencial. A este grupo pertenecen el resto de las vías existentes dentro del perímetro urbano.

Normas de manejo vías tipo 3 :

VÍA	ACTIVIDAD	PARAMENTO	CALZADA	ANDEN / Z. VERDE.
Carrera 4ª entre calles 3ª y 4ª.	Pavimentación.	Mínimo 10.00 metros	Mínima 6.00 Metros	Anden 1.00 metros a lado y lado de la vía Zona verde 1.00 metro
Carreras 5ª entre calles 3ª y 4ª.	Pavimentación, delimitación	Mínimo 11.50 metros	Mínimo 7.00	Anden 1.00 metro a cada lado Zona verde 1.25 mts a lado y lado





VIA	ACTIVIDAD	PARAMENTO	CALZADA	ANDEN / Z. VERDE.
Calle 3 ^a entre carreras 4 ^a y 5 ^a	Pavimentación, delimitación	Mínimo 11.00 metros	Mínimo 7.00	Anden 1.00 metro a cada lado Zona verde 1.00 mts a lado y lado
VÍAS PROYECTADAS.	Apertura, prolongación, Pavimentación de vías	Mínimo 14.00 metros	Mínimo 8.00	Anden 1.00 metro a lado y lado Zona Verde 2.00 metros mínimo a lado y lado.

d. Vías Projectadas

El Esquema de Ordenamiento territorial del municipio de Guavatá para dar continuidad al crecimiento urbano, adoptará como vías de proyección sobre las áreas delimitadas como urbanas y de expansión las siguientes obras:

- Apertura y prolongación de vías dentro del perímetro urbano:

Carrera 5^a y 6^a entre calle 3^a y calle 2^a;
Calle 2^a entre Cra 5^a y 6^a ;
Carrera 4 A entre calles 4^a y 3^a

- Delimitación para la Apertura de vías urbanas en los suelos de expansión articulada a la malla vial actual para permitir la continuidad del tráfico vehicular en los nuevos desarrollos.

Carrera 7^a y 8^a entre 4^a y 2^a ;
Calle 2^a y calle 3^a entre cra 6^a y cra 8^a;





e. Pavimentación de vías sin capa de rodadura.

Para mejorar la movilidad urbana se formula la pavimentación de las vías urbanas que no cuentan con capa de rodadura, constituidas por:

- Carrera 2^a entre calle 4^a y vía a Vélez; Calle 4^a entre Cra 3^a y 2^a ; Calle 6^a entre el Cementerio y la Cra 4^a ; Carrera 6^a entre calle 5^a y 4^a ; calle 4^a entre Cra 6^a y Cra 4^a ; Carrera 5^a y 6^a entre calle 4^a y calle 3^a ; calle 3^a entre Cra 6^a y Cra 4^a ; Carrea 4^a entre Calle 3^a y 2^a ; Calle 2^a entre cra 5^a y 3^a y via al colegio.





4.2. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

El plan de servicios públicos domiciliarios busca contribuir al mejoramiento en términos de la cobertura, continuidad y calidad en la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Aseo, así como de Energía, telefonía, por parte de la Unidad de Servicios públicos de Guavatá, ESSA, TELECOM u otras,

OBJETIVO:

- Optimización en la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado.
- Promover el uso racional, continuo y sostenido de los servicios públicos domiciliarios.
- Disminuir los aportes contaminantes al sistema hídrico local por vertimiento de aguas residuales.
- Manejo de los desechos y residuos sólidos que genera el municipio en especial el casco urbano.
- Garantizar la continuidad de las redes de servicios y la ejecución de obras públicas concurrentes.

POLITICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

Son políticas para garantizar la adecuada prestación de los servicios públicos las siguientes:

- Fortalecer la calidad en la prestación de los diferentes servicios públicos mediante un proceso sostenido de mejoramiento y mantenimiento de las infraestructuras, en todo caso producto de la concertación y planificación con las empresas prestadoras del servicio.
- Coordinar las políticas de expansión urbana y desarrollo de los sistemas de servicios públicos al Modelo Territorial propuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial.





- Realizar campañas educativas con respecto a áreas específicas como el manejo y reciclaje de basuras y uso eficiente del agua.

PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS URBANOS

Con el fin de definir y estructurar el manejo de las infraestructuras de los servicios de acuerdo a su funcionalidad, capacidad y uso, se plantean las siguientes acciones:

a. SERVICIO DE ACUEDUCTO

Este servicio es prestado por la Unidad de Servicios Públicos de Guavatá.

Acciones:

- Optimizar las condiciones de captación, tratamiento, potabilización y calidad del agua a través del mantenimiento, dotación y capacidad de almacenamiento.
- Mantenimiento a la red de distribución del acueducto e implementación de hidrantes como medida preventiva en situación de incendio.
- Sustitución red acueducto en tubería de asbesto cemento.
- Difundir entre los habitantes del municipio y en especial de la cabecera municipal la cultura del uso eficiente del agua como mecanismo de ahorro.
- Ampliación de la red en áreas de consolidación en el suelo urbano.

b. SERVICIO DE ALCANTARILLADO SANITARIO.

Acciones:

- Dar prioridad al saneamiento del Cauce de la Quebrada Mochilas, que recibe las aguas negras urbanas mediante La Construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas residuales urbanas (PTAR) localizada al sur - occidente del casco urbano
- Mejorar el servicio de Alcantarillado a través de:





- Mantenimiento de la red de alcantarillado sanitario y pozos de inspección del casco urbano.
- Construcción red alcantarillado sanitaria sobre la vía proyectada Cra 6ª entre Calle 4 y 2ª.

c. SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL (AGUAS LLUVIAS)

Acciones:

Canalización a las aguas de escorrentía (lluvias) mediante la construcción de red de alcantarillado pluvial en las vías urbanas:

- Carrera 5ª entre Calle 4ª y calle 3ª ;
- Calle 3ª entre Cra 5ª y 4ª ;
- Carrera 4ª entre Calle 3ª y 2ª ;
- Carrera 2ª entre Calle 4ª y 3ª ;
- Vía a Iroba

d. SERVICIO DE ASEO

El sistema de recolección de residuos sólidos es prestado por la Unidad de Servicios públicos y la disposición final se efectúa en Puente Nacional de acuerdo a convenio.

Acciones:

- Promover un manejo integral de los residuos sólidos urbanos
- Consolidar la cultura del reciclaje en la población.





- Mejorar la prestación del servicio de recolección de basuras.
- Postclausura del botadero de basura en la cruz
- Organización y construcción de una planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos en el municipio.

e. TELECOMUNICACIONES

Garantizar la sostenibilidad del servicio de Telefonía desde la perspectiva institucional, manteniendo el convenio con Telecom.

f. COMBUSTIBLE DE COCCIÓN

El servicio de gas es prestado a través del sistema de distribución en camiones.

Acciones:

- Promover la Instalación del servicio de Gas natural domiciliario.

g. ENERGIA ELECTRICA

Este servicio es prestado al municipio por la Empresa Electrificadora

Acciones:

- Mejorar la cobertura del servicio de alumbrado público en las vías urbanas.
- Proyectar las necesidades de expansión del servicio de energía de acuerdo con las áreas de desarrollo propuestas.





NORMATIVA DE SERVICIOS PUBLICOS:

La instalación de nuevas redes por parte de las Empresas Prestadoras de Servicios públicos, requerirán de autorización de la Alcaldía, quien deberá verificar su concordancia y conveniencia de acuerdo a las políticas, estrategias y decisiones establecidas en el presente Esquema de Ordenamiento.

En futuros procesos de urbanización el sistema de alcantarillado se deberá realizar por separado a través de redes independientes de aguas negras y redes de agua lluvias.

4.3. EQUIPAMIENTOS

Los Equipamientos como edificaciones destinadas a la prestación de servicios sociales, asistenciales, culturales, administrativos, económicos y otros, están formulados de acuerdo a los requerimientos o necesidades urbanas y rurales del municipio de Guavatá, así como también en relación con su impacto, funcionalidad, accesibilidad y compatibilidad con otros usos.

OBJETIVO:

Fortalecer las áreas institucionales existentes y promover la construcción de las infraestructuras necesarias para el servicio de la comunidad como soporte al desarrollo bio - social y económico de la población.

POLITICAS EQUIPAMIENTOS

Constituyen las pautas para la ubicación y manejo de los equipamientos urbanos municipales, así:





- Modernizar, ampliar, adecuar y dotar las infraestructuras físicas de uso institucional, administrativo, educativos, sociales, culturales del municipio que permitan fortalecer su función.

- Articulación de los equipamientos por su funcionalidad e impacto, accesibilidad y niveles de servicios, con los usos definidos al suelo urbano y la malla vial.

- Optimizar, mejorar y mantener las infraestructuras de los establecimientos educativos y de asistencia social.

- Reubicación de la planta de sacrificio de ganado fuera del perímetro urbano.

MANEJO DE EQUIPAMIENTOS.

Con el fin de orientar y organizar la articulación y funcionalidad de los diferentes equipamientos urbanos de acuerdo a su impacto, requerimientos, accesibilidad, capacidad y necesidades dentro de la estructura urbana, se definen las siguientes acciones:

■ Equipamientos Institucionales Grupo 1:

Corresponde a edificaciones de bajo impacto, compatibles y requeridas en áreas de vivienda, de uso principalmente urbano, los cuales necesitan las siguientes acciones para su manejo:

a. Equipamientos de educación

- Planificar el Mejoramiento y ampliación de la infraestructura física del Instituto Agrícola sección Primaria (antigua Esc. Jaime Gutiérrez)





- Promover ambientes escolares agradables para propiciar ambientes intelectuales y participativos.
- Dotación de mobiliario, equipos y material pedagógico.
- Fortalecer la calidad del servicio educativo (primaria, básica y media)
- Promover el desarrollo de proyectos educativos acordes a las necesidades e intereses de la población escolar.
- Implementación de programas para la capacitación escolar (Danzas, música, deportes, manualidades, etc).
- Ofrecer programas de educación no formal para potenciar el sector productivo del municipio.

b. Equipamiento de Salud.

- Mejorar y fortalecer las instituciones prestadoras de Salud (Centro de Salud urbano y puesto de Salud rural) tanto en infraestructura como en dotación, con el fin de elevar el nivel de calidad y ampliar la cobertura en la prestación de los servicios de salud.
- Fortalecimiento del Plan de atención Básica (PAB).
- Promover programas y campañas de promoción de la salud y prevención de enfermedades a nivel inter sectorial e inter institucional con el fin de reducir los índices de morbi - mortalidad en el municipio.





- Crear las condiciones de acceso y ampliación de la cobertura de beneficiarios del régimen subsidiado estratos 1-2
- Actualización del sistema de beneficiarios del Sisben.
- Ampliación de cobertura en bonos alimenticios y dotación a hogares infantiles, comedores escolares y programa FAMI.

c. Equipamientos de Cultural

- Adecuación, ampliación, dotación y fortalecimiento de los escenarios culturales Casa de La Cultura y Salón de conferencias.
- Promover la creación de programas de promoción y expresión artística y la recuperación de tradiciones y costumbres.

NOMBRE	MANEJO
Educación: Instituto Agrícola sección primaria Inst. Agrícola básica y media	Ampliación, remodelación y dotación
Culto: Parroquia Santo Cristo:	Mantenimiento.
Asistencial: Centro de Salud Hogares infantiles ICBF Restaurante Escolar	Mejoramiento, Mantenimiento y Dotación. Dotación y ampliación cobertura. Mantenimiento y Dotación
Cultural Casa de la Cultura Salón de Conferencias	Mantenimiento y dotación Mantenimiento y dotación.





■ Equipamientos Institucionales Grupo 2:

Son edificaciones e infraestructuras de uso urbano – rural, las cuales generan impacto por sus características, por lo que su localización es restringida.

NOMBRE	MANEJO
Administrativos: Edificio Alcaldía Municipal.	Mantenimiento
Económicos: Planta de Sacrificio de Ganado Plaza de Mercado:	Reubicación, Construcción instalaciones y dotación, Mejoramiento, adecuación de obras exteriores e interiores y organización.
Funerarios: Cementerio	Mantenimiento
Otros: Planta del acueducto.	Mejoramiento y mantenimiento

■ Equipamientos Proyectados

El Esquema de Ordenamiento territorial del Municipio de Guavatá formula la construcción de los siguientes equipamientos:





NOMBRE	MANEJO
Funerarios Anfiteatro	Construcción
De Impacto urbano – rural Planta de Tratamientos aguas Residuales Planta de Residuos Sólidos	Construcción Construcción, Manejo y Organización.
Educativos y culturales Biblioteca Publica	Construcción y dotación.
Asistenciales Hogar geriátrico (tercera edad)	Construcción y dotación.



4.4 SISTEMA DE AREAS LIBRES Y ESPACIOS PUBLICOS URBANOS

Los espacios públicos y las áreas libres destinadas para el esparcimiento y la recreación activa como pasiva, están formuladas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, de acuerdo a las necesidades de la población urbano – rural del municipio, tanto en elementos de infraestructura, como ambiental y paisajístico.

OBJETIVO:

- Propender por mejorar cualitativamente la densidad de espacio publico existente de 15 metros cuadrados por habitante para la socialización, uso, disfrute y convivencia a fin de fortalecer las relaciones de la comunidad y mejorar el paisaje urbano.
- Promover la ejecución de iniciativas y/o proyectos orientadas a estimular la actividad artística y cultural con el fin de preservar los valores culturales de la región.
- Buscar que las cesiones públicas obligatorias en el proceso de urbanización o delimitadas en el plan de vías, en su componente e espacial público sean determinadas como zonas verdes y espacios paisajísticos.

POLITICAS GENERALES DEL ESPACIO PUBLICO URBANO.

Los espacios públicos que conforman el sistema articulador principal del modelo de ordenamiento territorial del municipio, debe desarrollarse siguiendo las siguientes políticas generales:

- Promover el arreglo, ornato, mantenimiento, construcción y dotación cualitativa de los espacios verdes y recreativos, orientados hacia el deporte, el esparcimiento y el aprovechamiento del tiempo libre
- Mejorar el espacio publico vial, a través de la terminación y construcción de andenes como elemento fundamental de la circulación peatonal.





- Preservación y rehabilitación de las fachadas de edificaciones que conservan características arquitectónicas representativas.

POLITICAS DE COBERTURA:

Mejorar la calidad del espacio público urbano para fortalecer la demanda actual y futura al año 2012, a través de la consolidación y construcción de obras complementarias, que actualmente presentan cuantitativamente cobertura de acuerdo con los parámetros de estándares de 15 metros cuadrados por habitante .

a. Programas y proyectos estratégicos.

Como acciones que se deben emprender para consolidar y mejorar el espacio publico, se plantean los siguientes proyectos:

- Construcción unidad deportiva y recreativa manzana 010, incorporando la cancha.
- Remodelación y mantenimiento de los escenarios recreativos urbanos parque infantil manzana 03, parque Santander (triangulo) manzana 15, polideportivo policía Manzana 012
- Remodelación parque principal.
- Arborización y mantenimiento de los ejes de acceso al casco urbano
- Institucionalización y apoyo a los eventos deportivos municipales.
- Creación de escuelas de formación y clubes deportivos.
- Dotación de implementos para las diferentes disciplinas deportivas.

b. Espacio público en áreas de tratamiento de Desarrollo, consolidación y Expansión.

Para las áreas de desarrollo, consolidación y futura expansión, los proyectos de urbanizaciones públicas o privadas, deberán contemplar la construcción de parques y/o zonas verdes, áreas cuyo tamaño deberá estar de acuerdo a la densidad establecida para estos sectores homogéneos como también a los lineamientos que se establezcan para su ubicación y concertación en el Plan Parcial.





SISTEMA Y MANEJO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS LIBRES.

De conformidad con el decreto 1504 de 1998 y como respuesta al Modelo Territorial propuesto se establecen como elementos del espacio público estructurante urbano los siguientes elementos:

a. Elementos Constitutivos Artificiales o Construidos.

Conformados por las áreas integrantes del sistema vial que constituyen los elementos de circulación peatonal y vehicular de las vías urbanas para las que se propone:

ELEMENTOS CONSTRUIDOS		
Nombre	Localización.	Manejo
Zonas verdes	Franjas verdes, sobre los perfiles viales de acuerdo a las dimensiones planteadas de acuerdo al tipo de vía	Reglamentación, Delimitación, Arborización y construcción.
Mobiliario urbano y señalización	Vías, parques y escenarios deportivos	Dotación
Andenes y sardineles	Vías urbanas.	Construcción y mantenimiento de existentes

b. Áreas Articuladoras del espacio público y de encuentro:

Conformada por los parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, escenarios deportivos, recreativos y de espectáculos al aire libre.

AREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE ENCUENTRO.		
Nombre	Manejo	Tratamiento
Parque principal (manzana 008)	sitio de encuentro, estancia y permanencia.	Remodelación, dotación, arborización, mobiliario.
Cancha de Fútbol y terreno adyacente (manzana 010)	Deportivo, recreativo y sitio de encuentro	Mejoramiento, construcción de escenarios complementarios, Mantenimiento y dotación
Parque infantil (manzana 003)	Sitio de encuentro y recreación infantil.	Remodelación, Mantenimiento y ornato.
Polideportivo policía (manzana 012)	Escenario deportivo	Mantenimiento
Parque triangular (manzana 015)	Sitio de encuentro, punto de referencia acceso sector veredal	Remodelación, ornato.





c . Áreas para la conservación y preservación de obras de interés público y elementos arquitectónicos. Están conformadas por:

OBRAS DE INTERÉS PÚBLICO Y ARQUITECTÓNICO	
Nombre	Tratamiento
PARROQUIA SANTO CRISTO.	Mantenimiento y Conservación Fachada

d Áreas de conservación y protección del medio ambiente, recursos naturales y riesgos naturales.

Está constituido por las **Laderas** adyacentes al norte del perímetro urbano, que por sus características de pendiente, en las cuales se han presentado o pueden presentarse fenómenos de erosión y deslizamiento por la intervención antropica, constituyen amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, por lo cual tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

AREA	RECOMENDACIONES DE MANEJO
Laderas sector norte cabecera municipal	Uso: zona de Protección para su manejo integral.



SECCION B

5. TRATAMIENTOS URBANISTICOS

Los tratamientos urbanísticos tienen como fin establecer la clase de intervención para las áreas morfológicas homogéneas (etapa de Diagnóstico), como mecanismo regulador del desarrollo urbano, a través del conjunto de normas para que en ella se definan o adecuen sus actividades, usos, intensidad, forma y estructura urbana. Para efectos de su clasificación y definición en el Área Urbana de GUAVATÁ se consideran los siguientes Tratamientos, así:

A. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN.

Subgrupo: Actualización.

Se define para aquellas áreas que por la dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones. Para el casco urbano del Municipio de Guavatá, se aplicará el Tratamiento de Actualización en:

Actualización en Areas de Actividad Residencial: (AAR): Se establece este Tratamiento sobre viviendas ubicadas en la calle 6ª entre carrera 5ª y 2ª, calle 6ª entre Cra 6ª y la vía al cementerio, eje de la carrera 2ª, Cra 4ª costado occidental entre calle 4ª y 3ª en parte de las manzanas 001, 002, 003, 004, 005, 011, 012, 013, 014, 015.





Actualización en Areas de Actividad Múltiple y/o Mixta: (AAM): Se define para los predios localizados en el eje de la Cra 3ª entre calle 6ª y 2ª, calle 5ª entre Cra 5ª y Cra 3ª, calle 4 entre Cra 6ª y Cra 3ª en parte de la manzana 002, 003, 004, 006, 007, 009, 011, 012, 013, 014, 014ª

Actualización en Areas de Actividad Institucional. (AAI): comprende edificaciones institucionales localizadas alrededor del parque principal y dispersas en la malla urbana, igualmente predios recreativos ubicados en las manzanas 002, 003, 004, 005, 006, 008, 009, 010, 012, 014b, 015.

B. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. (TMI)

Aplica a aquellos sectores de la ciudad que por las características de su desarrollo incompleto y parcial, presentan un urbanismo y dotación incompletos, con deficiencias en cuanto a accesibilidad, prestación de servicios públicos, equipamientos y zonas recreativas, que requieren de acciones que garanticen la consolidación de su proceso de desarrollo urbano.

Se define el tratamiento de mejoramiento integral sobre el eje de la Cra 2ª sector oriental, calle 6ª sector norte, calle 2ª entre Cra 3ª y 5ª en parte de las manzanas: 001, 002, 010, 016, costado sur calle 2ª entre Carrera 3ª y Carrera 4ª.

C. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Aplica para aquellos sectores o inmuebles que por sus condiciones históricas y arquitectónicas requieren de ser mantenidas bajo los parámetros en que fueron desarrollados, con el fin de garantizar la memoria urbana y el patrimonio del municipio. Para el casco urbano del Municipio de Guavatá, el Esquema de Ordenamiento Territorial establece:





Conservación Arquitectónica: CA Aplicable a predios aislados, que por sus características y representatividad, merecen ser preservadas sus fachadas como testimonio para futuras generaciones. Se define este tratamiento para la Parroquia. SantoCristo de Guavatá

D. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TC

Dirigido a aquellas áreas urbanizadas donde se ha dado un proceso de subdivisión predial pero que no han sido construidos, generando vacíos dentro de la malla urbana. Las acciones de este tratamiento se orientan a consolidar dichos sectores, mediante procesos de edificación de los predios vacíos y la adecuación del espacio público.

Se define este tratamiento sobre el eje de la Cra 4ª con calle 4ª y 2ª en lotes dispersos ubicados en las manzana urbanas 001, 003, 005, 006, 007, 011, 014, 014ª , 015, 016, Costado sur Calle 2ª entre Carreras 2ª y 3ª

E. TRATAMIENTO DE DESARROLLO TD

Aplica para aquellas áreas del suelo urbano no urbanizadas y para la totalidad de las áreas de expansión, con el fin de regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y realizar las acciones de urbanización y adecuación, con base en los parámetros de trazado urbano de manera que contribuyan a la forma y estructura urbana propuesta.

Para efectos de la aplicación del Tratamiento de Desarrollo, como proceso de incorporación de nuevos predios al casco urbano, estos se efectuarán mediante planes parciales, para lograr una planificación integral de los equipamientos, espacios públicos; además deberán desarrollarse por autoprestación de los servicios públicos.





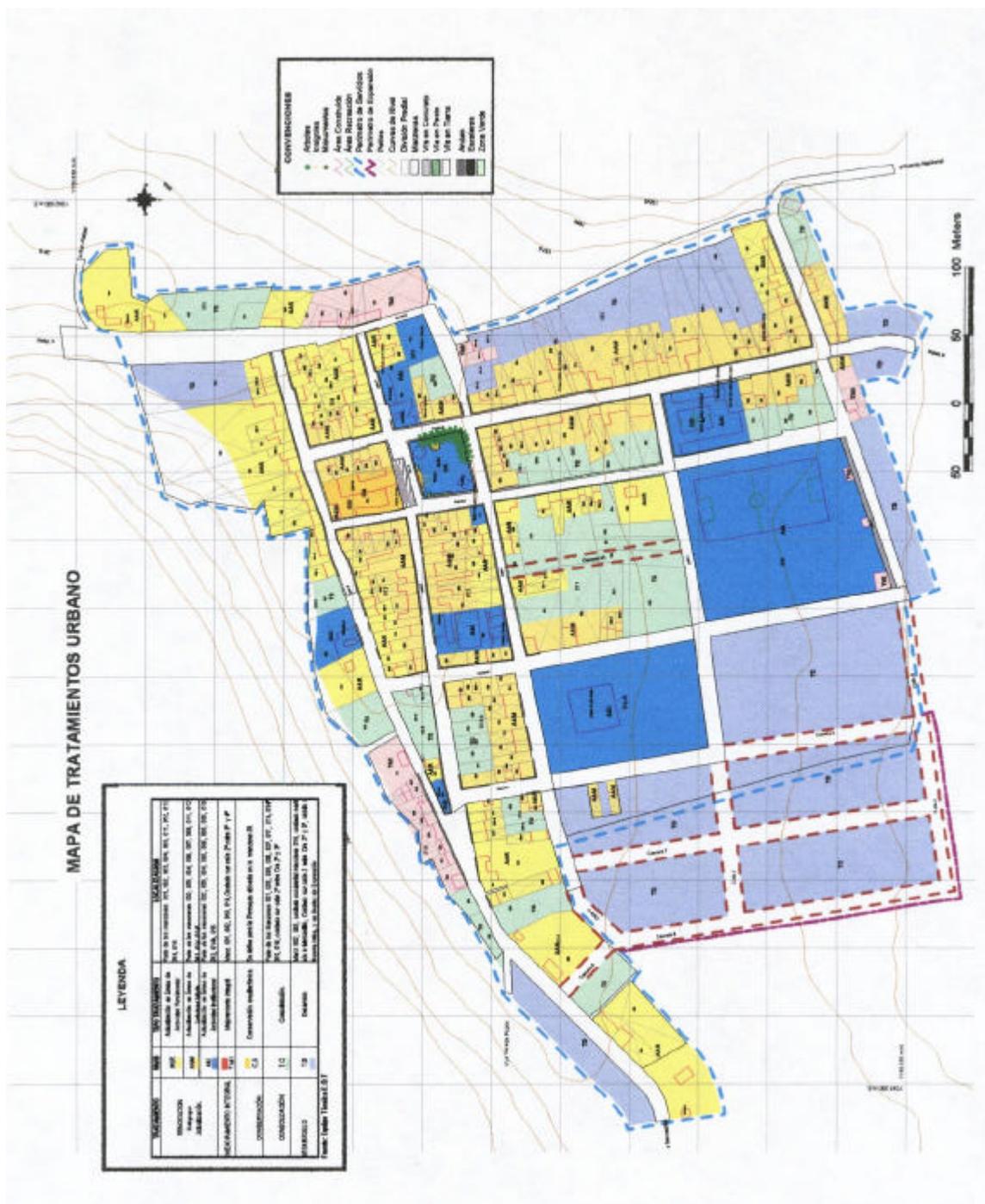
Se definen en las manzanas dentro del perímetro urbano 002, 005 costado occidental junto a la manzana 014, Costado norte vía a Vereda Mercadillo, Costado sur calle 2ª entre carreras 3ª y 5ª

Tabla 5. Tratamientos urbanos

TRATAMIENTO	SIMB	TIPO TRATAMIENTO	LOCALIZACION
RENOVACION Subgrupo: Actualización.	AAR	Actualización en Areas de Actividad Residencial	Parte de las manzanas 001, 002, 003, 004, 005, 011, 012, 013, 014, 015
	AAM	Actualización en Areas de Actividad Mixta	Parte de las manzanas 002, 003, 004, 006, 007, 009, 011, 012, 013, 014, 014ª
	AAI	Actualización en Areas de Actividad Institucional	Parte de las manzanas 002, 003, 004, 005, 006, 008, 009, 010, 012, 014b, 015
MEJORAMIENTO INTEGRAL	T.M.I	Mejoramiento integral	Manz. 001, 002, 010, 016, Costado sur calle 2ª entre 3ª y 4ª
CONSERVACIÓN	C.A	Conservación arquitectónica	Se define para la Parroquia ubicada en la manzana 09.
CONSOLIDACIÓN	T.C	Consolidación.	Parte de las Manzanas 001, 003, 005, 006, 007, 011, 014, 014ª, 015, 016, costado sur calle 2ª entre Cra 2ª y 3ª .
DESARROLLO	T.D	Desarrollo	Manz 002, 005, costado occidental manzana 014, costado norte vía a Mercadillo, Costado sur calle 2 entre Cra 3ª y 5ª, salida a Vereda Iroba, y en Suelos de Expansión

Fuente: Equipo Técnico E.O.T







6. USOS DEL SUELO URBANO

Los usos del suelo constituyen la definición de las actividades susceptibles de ser desarrolladas dentro de los predios privados, de manera que se garantice el desarrollo homogéneo dentro de la estructura urbana.

Se definen los siguientes usos:

- Uso Residencial.
- Uso Comercial y de Servicios.
- Uso Institucional.
- Uso Industrial.

CLASIFICACION DE LOS USOS:

De acuerdo a los impactos que genera cada actividad y su compatibilidad con otras, se establece la siguiente clasificación de usos para el municipio de Guavatá.

Uso Principal: Se considera aquel que prima en determinado polígono y que contribuye directamente a consolidar el modelo territorial.

Uso Complementario: Considera aquel que sin ser dominante complementa y sirve de apoyo para el buen desarrollo del uso principal.

Uso prohibido: Aquel que por sus características no es compatible ni recomendable con el uso principal, ni el complementario y por tanto debe restringirse dentro del polígono.





6.1 USO RESIDENCIAL.

Definición: Se considera como Zona de actividad residencial o uso residencial aquellas previstas para uso predominantemente de vivienda como lugar de habitación, desarrolladas mediante unidades unifamiliares, de acuerdo a sus características, estratificación, tamaño de los lotes, volumetría existente, intensidad de usos y densidad habitacional.

Reglamentación de uso

Usos Principales:	Vivienda
Usos Compatibles:	Comercio grupo 1
	Institucional grupo 1
Usos Prohibidos:	Comercio grupo 3 y 4 Industria grupo 3-4.

6.2. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Definición: Corresponden a las áreas destinadas al intercambio de bienes y servicios. Para la clasificación de los establecimientos, se tendrá en cuenta el impacto urbanístico y ambiental entre los que se encuentra intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere requerimientos de estacionamientos y áreas de cargue y descargue, magnitud del área requerida, impacto sico-social negativo, impacto ambiental negativo en cuanto ruidos y olores que pueden producirse, riesgo a la salud y/o seguridad a los habitantes.

Con base en lo anterior, los usos comercial y de servicios se clasifican así:

■ COMERCIO GRUPO 1 (C.1)

Corresponde a aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de cubrimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad y de bajo impacto urbano, no requieren gran área interna ni externa, no requiere expansión sobre el espacio público, no generan concentración ni permanencia de flujo peatonales y vehiculares. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos comerciales:





VENTA DE BIENES:

- Alimentos y vivieres de consumo diario de venta al detal: Dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, venta de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías y similares.
- Artículos farmacéuticos y de tocador: Farmacia, droguería y cosméticos.
- Artículos uso variado al detal: misceláneas, cacharrerías, boutiques y pequeños almacenes afines.
- Artículos de papelería y librería.

SERVICIOS:

- Servicios personales: salones de belleza, peluquería
- Servicios alimenticios: cafeterías, fuentes de soda, heladerías.
- Varios: Floristería y similares, Modistería, sastrería, estudios fotográficos, marqueterías, fotocopias, remontadora de calzado, reparación de electrodomésticos, alquiler de películas, floristerías.

■ COMERCIO GRUPO 2. (C.2)

Son los establecimientos comerciales y/o servicios de mayor cubrimiento a nivel urbano, producen cierto nivel de impacto en el medio urbano por cuanto requieren: áreas mayores para su funcionamiento, necesitan vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimiento:

VENTA DE BIENES:

- Alimentos, ranchos y licores: Minimercados.
- Almacenes de vestuario y textiles en general.
- Artículos para el Hogar
- Artículos de ferretería y construcción
- Varios: artículos de cuero, artículos de joyería, relojerías, discos, librerías, artículos eléctricos y herramientas livianas.
- Otros: con características similares





SERVICIOS:

- Profesionales: Oficinas.
- Turísticos: Hoteles, residencias.
- Financieros: Agencias, bancos, corporaciones y otros establecimientos.
- Alimenticios: Restaurantes y cafeterías.

■ COMERCIO GRUPO 3

Son aquellos establecimientos comerciales y/o servicios de alto impacto urbano y ambiental por cuanto requiere grandes áreas de ocupación, producen ruidos y olores molestos, no son compatibles con las viviendas. Pertenecen los siguientes establecimientos:

VENTA DE BIENES:

- Combustibles: Distribuidora de aceites y lubricantes.
- Maquinaria y equipo: venta de maquinaria pesada en general
- Otros: mayorista de insumos agrícolas y de construcción.

SERVICIOS:

- Bodega de almacenamiento y depósito,
- Mantenimiento: talleres de reparación automotriz,
- Recreativos: Billares, cantinas, bares, tabernas, tiendas mixtas y restaurantes.

■ COMERCIO GRUPO 4:

Son aquellos establecimientos de alto impacto grado de impacto físico, urbanístico, social o ambiental, requieren de una ubicación especial. Al grupo 4 pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

- Salas de velación
- Canchas de Tejo: se considera restringido su funcionamiento en zonas residenciales, y deberá contar con el visto bueno de los vecinos.
- Estaciones de servicio: establecimiento dedicado únicamente a la comercialización de combustibles y lubricantes. la reglamentación será la establecida en el decreto 1521 de 1998.





6.3 USO INSTITUCIONAL.

Son los equipamientos urbanos requeridos para la prestación de los servicios sociales, asistenciales, económicos, administrativos, entre otros, fundamentales para el funcionamiento de la población. De acuerdo a su magnitud e impacto se clasifican así:

■ Institucionales Grupo 1.

Constituidos por los equipamientos urbanos de prestación de servicios básicos, de bajo impacto, compatibles y necesarios con vivienda, Comprende los siguientes servicios:

- Culto: Iglesia, casa parroquial
- Educación: Colegio, Escuela, jardín infantil
- Social y cultural: Salón comunal
- Asistencial: Centro de Salud
- Recreativos: Parque de barrio, juegos infantiles, canchas deportivas.

■ Institucionales Grupo 2.

Son equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel urbano que producen por su cubrimiento un impacto sobre el espacio público urbano, tienen restricción de localización, comprende los servicios como:

- Administrativos: Palacio municipal,
- Seguridad: Inspección de policía
- Económicos: Plaza de mercado, matadero.
- Funerarios: Cementerio
- Otros: Instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento, disposiciones de residuo sólidos.

- **Reglamentación de Usos:** Se definen los siguientes usos por área de actividad por cada tipo:





Institucional 1.

Usos Principales:	Institucional grupo 1
Usos Compatibles:	Residencial Comercio grupo 1-2
Usos Prohibidos:	Industria grupo 3-4

Institucional 2.

Usos Principales:	Institucional grupo 2
Usos Compatibles:	Comercio grupo 1-2
Usos Prohibidos:	Industria grupo 3 - 4

6.4. USO INDUSTRIAL

Es el destinado a la transformación de materias primas. Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran las siguientes aspectos: Tamaño de la Industria: teniendo en cuenta, número de empleados, capacidad instalada área; Clases de productos a elaborar e Impacto urbanístico. Con base en lo anterior los usos industriales para el municipio de GUAVATÁ se clasifican en:

■ Industria Grupo 1. (Industria doméstica artesanal)

Comprende labores de fabricación preferentemente manual y de carácter artesanal, que no requiere grandes depósitos de materiales, ni implique locales comerciales, ni avisos publicitarios. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- Adornos, sombreros, hebillas, botones y similares.
- Artículos para el hogar
- Tejido
- Artesanías
- Cerámicas
- Confecciones
- Galletas, confites, postres y similares.
- Tallas de madera, molduras, accesorios.





■ Industria grupo 2. (Industria liviana.)

Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- Alimentos Otros con características similares.
- Carpintería metálica, aluminio, madera y/o ornamentación.
- Conservas y salsas
- Derivados de la harina.
- Bobinados de motores.
- Fabricación de equipos de oficina.
- Muebles en madera.
- Embutidos y enlatados.





7. AREAS DE ACTIVIDAD

Para la asignación de los usos del suelo dentro del municipio de GUA VATÁ, se establecen las áreas de actividad como determinantes para la definición como normas estructurales referentes a usos del suelo, de acuerdo a las tipologías de uso dentro del territorio urbano.

■ AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. (ZAR)

Destinados exclusivamente a alojar vivienda como uso principal y donde se permiten usos complementarios de comercio e institucional de escala local. De acuerdo a sus características, tratamientos y manejo se definen:

Zona de Actividad Residencial 1. ZAR 1. Localizada en la calle 6ª entre carrera 5ª y 2ª, calle 2ª vía a Puente Nacional, en parte de las manzanas: 002, 003, 004, 005, 011, 012, 013.

Zona de Actividad Residencial 2. ZAR 2. Ubicado sobre la Carrera 2ª costado oriental, Calle 6ª entre Cra 6ª y la vía al cementerio en parte de las manzanas: 001, 010, 014, 016,

Zona de Actividad Residencial 3. ZAR 3. Se localiza en predios de las Manzanas: 002, 003, 005, 006, 007, 014, 014ª, 016, costado sur Calle 2ª entre Cra 3ª y 5ª.

■ AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE. (ZAM)

Áreas donde se permite la mezcla de diversos usos, admite empleo con vivienda como actividad complementaria, asociada básicamente a micro industria de bajo impacto, comercio e institucional local. Se subdivide así.:

Zona de Actividad Múltiple 1. ZAM 1. Se localiza en la Cra 3ª entre calles 6ª y 3ª, calle 5ª entre Cra 5ª y 3ª, alrededor de parque principal en predios de las manzanas 002, 003, 004, 007, 009, 012, 013, 014ª y costado sur Calle 2ª.





Zona de Actividad Múltiple 2. ZAM 2. Se ubica sobre la Carrera 5ª y 6ª entre Calles 4ª y 3ª en predios de las manzanas 011, 012, 014, 014ª

Zona de Actividad Múltiple 3. ZAM 3. Se ubica en la Carrera 3ª entre 2ª y 3ª en parte de las manzanas 002, 006, 007. Zona de manejo especial, compatible entre la vivienda e industria liviana tipo 2, subgrupo de alimentos (fabricas de bocadillos) donde se manejará un proceso de reconversión de las emisiones en el mediano plazo.

AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL (ZAI)

Destinada a la prestación de servicios a la comunidad. De acuerdo a su impacto, morfología, estructura predial, se define en:

Zona de actividad institucional ZAI. localizada en Predios ubicado en parte de alrededor del parque, y dispersos en la estructura: manzanas 003, 004, 005, 006, 008, 009, 010, 012, 014b

Zona de actividad Institucional Recreativa ZAIR: tratamiento dado a los escenarios de recreación activa y pasiva (parque principal, cancha, parque infantil, localizados en las manzanas 003, 006, 008, 010, 012, 015.

AREAS DE PROTECCION URBANA (AP)

El suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano de Guavatá, o en el borde del perímetro, que por sus características paisajísticas o ambientales de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Se clasifica en:

Área de protección de Laderas (APL): tratamiento dado a las laderas al norte del área urbana adyacentes a las 005 y 016.





Tabla 6. Áreas de actividad urbana/ tratamiento y reglamentación

SIGLA	LOCALIZAC.	ACTIVIDAD/ USO	TRATAMIENTO	USO PRINCIP	USO COMPLE	PROHIB.
ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL						
ZAR-1	Parte de las manzanas: 002,003,004,005,011,012, 013	VIVIENDA	Renovación, subgrupo Actualización	Vivienda	Comercio 1 Institucion al 1	Comercio 3 y 4 Industria grupo 3,4
ZAR-2	Parte de las manzanas: 001,010,014,016		Mejoramiento integral Consolidación			
ZAR-3	002,003,005,006,007,014, 014 ^a , 016, Costado sur calle 2 ^a entre Cra 3 ^a y 5 ^a		Desarrollo, Renovación subgrupo actualización.			
ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE						
ZAM-1	002,003,004,007,009,012, 013,014 ^a , Costado sur calle 2 ^a	MIXTO	Consolidación	Comercio 1 y 2 Vivienda	Institucion al 1 industria 1 y 2	Comercio 4
ZAM-2	011,012,014,014 ^a		Desarrollo			
ZAM-3	002,006,007		Renovación, subgrupo Actualización			
ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL						
ZAI	Predios alrededor del parque, y dispersos en la estructura: manz. 003,004,005,006,008,009, 010,012,014b.	INSTITUC.	Rehabilitación y/o actualización en actividad Mixta.	Institucional 1- 2	Residenci al Comercio 1-2	Industria 3-4
ZAIR	Escenarios de recreación activa y pasiva y zonas verdes. manz. 03,006,008,010,012,015					
SUELOS DE PROTECCIÓN URBANA						
APL	Sector norte casco urbano. Adyacentes manzanas 005 y 016.	PROTECCIO N	PROTECCIÓN.	Uso principal: Restauración y protección de los recursos Uso. Compatible: Recreación pasiva, investigación forestal protector. U. Prohibido: Agropecuarios, forestal productor, industriales, construcción de viviendas, loteo y Disposición de residuos sólidos.		
SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA						
ZE - 1	Sector Sur occidental, adyacente a la manzana 014.	RESIDENCIA L	DESARROLLO	Vivienda	Comercio 1 Institucion .1	Comercio 3 y 4 Industria 3,4



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE GUAVATA - SANTANDER**
Documento Técnico – Etapa de Formulación





8. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)

PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

El plan de vivienda social busca la definición de terrenos aptos para urbanizar, un sistema de consecución y gestión de financiación que garantice el acceso a la comunidad. de

OBJETIVO

- Generar un marco planificador de gestión para la Vivienda de interés social de manera articulada con el crecimiento urbano de forma se dirija un desarrollo integral.
- Promover la organización y participación de la comunidad entorno en la formulación, diseño y construcción de programas de vivienda con énfasis en interés social

POLITICAS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

- Formulación de un plan de vivienda urbana con énfasis en vivienda de interés social (VIS), destinados a personas de menores ingresos, cuyo valor al momento de la adquisición o adjudicación sea inferior o igual 135 salarios mínimos legales mensuales. (SMLM)¹.
- Mejorar los estándares espaciales del diseño y funcionalidad habitacional de las viviendas de interés social, así como la oferta de espacio público (áreas verdes, secciones viales, zonas de juegos).
- Propiciar la organización comunitaria entorno a la elaboración de proyectos de vivienda.
- Gestionar la captación de diversos recursos entre ellos los Nacionales, Departamentales, así como los de origen municipal, para la ejecución de los diferentes proyectos de vivienda.

¹ Gobierno Nacional, Decreto N.1854 septiembre 3/2001



- Desarrollo de programas de autoconstrucción para la vivienda de interés social.
- Diseño de un programa de prevención y atención en el sector norte ubicadas adyacentes a zonas susceptible de amenaza por remoción y erosión.

AREAS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

A fin de garantizar el derecho a la Vivienda de Hogares con menores ingresos de conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, y con base en el modelo de ocupación del territorio definido en los numerales anteriores, se delimitaron como áreas para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda con énfasis en interés social junto con sus respectivos equipamientos y dotaciones, tanto Nueva como con objeto de Mejoramiento Integral, los siguientes sectores de la cabecera municipal:

En el suelo Urbano: Se formula en desarrollo de Vivienda de interés social en Las áreas localizada al sur del área urbana sobre la Carrera 5ª entre calle 2ª y 3ª con un área de 3.245 metros cuadrados aproximadamente

En el Suelo de Expansión: Sector localizado al sur - occidente del área urbana localizada sobre la carrera 6ª entre calle 4ª y 2ª con un área bruta de 7200 metros cuadrados

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN SUELO URBANO	
UBICACION	AREA (Mts2)
Al sur del área urbana sobre la Carrera 5ª entre calle 2ª y 3ª	3.245 (0.21%)
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN SUELO DE EXPANSIÓN	
sur - occidente del área urbana localizada sobre la carrera 6ª entre calle 4ª y 2ª	7.200 (100%)

Determinantes de Normatividad urbanística.

La normatividad aplicable en las áreas delimitadas para el desarrollo de actuaciones urbanísticas de programas y/o proyectos de Vivienda de interés social anteriormente descritas, corresponde a las orientaciones generales definidas de **Tratamiento de Desarrollo** y de **Actividad Residencial**, tanto en áreas del suelo urbano no urbanizadas y para la totalidad del área de expansión definida para Vivienda de Interés Social. (ver Documento Reglamentario - Base normativa)





9. DETERMINANTES GENERALES PARA NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

9.1 APROVECHAMIENTO

De acuerdo con el Decreto 1599 de 1998, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. Todos los predios deben considerar los siguientes aprovechamientos:

A. NIVELES DE URBANIZACIÓN

Para las áreas que han de asentar nuevos desarrollos y consolidación se plantea la adecuación de predios en dos niveles:

Lote con servicios: Lote de terreno en propiedad individual o comunal con frente sobre una vía pública vehicular con servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado domiciliarios desarrollados dentro de un criterio de normas mínimas.

Lote urbanizado: Lote de terreno en propiedad individual o comunal con frente sobre una vía pública vehicular y con servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado domiciliario.

La dimensión de frente de lotea se proyecta mínimo de 6 metros.

B. NIVELES DE CONSTRUCCIÓN

Se propone adoptar para la construcción de nuevas viviendas en suelos de expansión como el zonas de consolidación los siguientes niveles de construcción para la vivienda en cuanto a la cantidad de áreas construidas se refiere:

- a. Vivienda de una habitación: áreas construida mínima 35 metros cuadrados.
- b. Vivienda de dos habitaciones: área construida mínima 50 metros cuadrados.
- c. Vivienda de tres habitaciones: área construida mínima de 75 metros cuadrados.





C. TIPOLOGIA DE VIVIENDA

El tipo de vivienda considerado para su implementación en áreas potencialmente urbanizables y de consolidación se define:

Vivienda Unifamiliar: Es el tipo de vivienda en el cual cada familia tiene la propiedad individual del terreno e individual de la unidad de vivienda construida sobre él, en uno y dos pisos

D. INDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN

- El índice de construcción es la relación entre el área total construida o cubierta de la edificación y el área del predio del suelo del predio objeto de la construcción.
- El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

TRATAMIENTO	APROVECHAMIENTO
CONSERVACION	Se mantiene el aprovechamiento original de la urbanización.
REHABILITACION	Índice de ocupación máximo 0.70 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 1.50
CONSOLIDACION	Índice de ocupación máximo 0.70 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00
DESARROLLO	Índice de ocupación máximo 0.70 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Índice de ocupación máximo 0.70 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00

E. DENSIDAD PREDIAL:

Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto al numero de viviendas. La densidad es un mecanismo para la implementación de políticas de desarrollo Urbano, de forma y estructura en zonas en proceso de desarrollo. Con base en las características de desarrollo de la cabecera municipal y las condiciones de tipologías de viviendas desarrollada se definen las siguientes densidades:

DENSIDAD PREDIAL MAXIMA

EDIFICACIÓN	D. P. MAXIMA VIVIENDA POR HECTÁREA
Vivienda VIS:	50 –60
Vivienda:	40 - 60





F. AISLAMIENTOS:

Las viviendas deberán ajustarse a las siguientes normas sobre aislamientos:

Frente: Deberán respetarse los perfiles definidos para las vías.

Por el Fondo: Será obligatorio el aislamiento. Los patios que se requieran al interior del predio para luz y ventilación de alcobas, tendrán como lado menor un cuarto de la altura de la edificación con un mínimo de 3.50 metros sin servidumbre. En los patios donde se ventilen e iluminen cocinas y baños, el lado mínimo podrá ser de 3.00 metros.

G. PARQUEOS

Todos los proyectos con tratamiento de desarrollo y consolidación deberán prever de acuerdo al uso los siguientes cupos de estacionamientos.

USO	PARQUEADERO / ÁREA
Vivienda VIS	1 por cada 5 viviendas
Vivienda	1 por cada 1 o 2 viviendas
Comercio:	1 por cada 40 metros cuadrados de área construida.
Oficinas:	1 por cada 70 metros cuadrados de área construida
Hoteles	1 por cada Habitaciones
Otros usos	1 por 60 metros cuadrados de área construida.
Institucionales	El Número será fijado por la Oficina de Planeación.

Los estacionamientos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas: ancho: 2.50 metros y largo 5.00 metros

H. ESPACIO PÚBLICO

- Se debe dejar el ancho de vías mínimo exigido en el perfil vial.
- La altura mínima de los sardineles deberá ser de quince centímetros, la altura del sardinel se igualará a la de la calzada.
- La pendiente longitudinal del andén debe ser igual a la de la calzada y deberá tener una pendiente transversal hacia la calzada en el rango entre 1 y 5%. La superficie de los andenes debe ser continua, no se permiten gradas o resaltos.
- En los predios con topografía inclinada la altura se tomara en el punto medio del nivel natural del terreno.





9.2 AREAS DE CESION

A. CESIONES OBLIGATORIAS

Se definen como aquellas áreas que son entregadas al municipio de manera obligatoria y a título gratuito por efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas realizadas por el propietario (natural o jurídica) y que son destinadas a:

- Vías
- Redes de infraestructura
- Equipamiento colectivo,
- Zonas libres y espacio público para uso Comunitario.

Toda persona natural o jurídica que realice obras de urbanización o construcción deberá ceder a favor del municipio a título gratuito las áreas requeridas para: Vías públicas vehiculares, incluyendo separadores, andenes y bahías de acceso o de estacionamiento; Zonas verdes y recreativas; Las zonas de servicios colectivos que han de ser uso público, junto con los equipamientos que se construyan sobre estas de conformidad con las normas establecidas en el presente acuerdo.

B. PARAMETROS DE APLICACIÓN PARA DETERMINACION DE CESIONES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.

Para la determinación de las áreas de cesión se tendrá en cuenta los siguientes parámetros

- Que la ubicación coincida con el sistema de espacios públicos y equipamientos.
- Contigua a la vía pública vehicular.
- No podrán ubicarse en rondas de quebradas
- El área a ceder deberá concentrarse en un solo globo de terreno.
- No podrán ubicarse en zonas de afectación de líneas de alta tensión, en canales abiertos ni rondas de quebradas.

C. PORCENTAJE DE CESION

Se establecen los siguientes porcentajes de cesión en proyectos de urbanización:

Cesión TIPO 1.

Son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construya una urbanización o conjunto para ser usados como áreas recreacionales, zonas verdes y de





equipamiento comunal público y deberán ser cedidas a título gratuito al Municipio mediante escritura pública. El porcentaje de área de cesión se calculará sobre el área neta urbanizable, equivalente al 25%.

Las cuales deberán destinarse: en un 60% a zonas verdes y recreativas, las cuales deberán ser construidas por el urbanizador, de acuerdo con los planos aprobados por Planeación Municipal, así como la dotación de áreas de servicio de agua, alcantarillado, luz y teléfono y el 40% restante de la cesión a equipamiento comunal como salud, educación, culto, comercio y establecimientos públicos. Estas áreas no serán construidas por el urbanizador.

Cesión TIPO 2.

Las áreas de cesión tipo 2, son aquellas áreas que deberán ser cedidas y construidas por el urbanizador de un conjunto, destinada para los siguientes servicios comunales y recreacionales de los habitantes del conjunto.

Recreativos: Parques, zonas verde, jardines, plazoletas, juegos.

Administrativos: Celadurías y portería.

Mixto: Salón múltiple.

La localización y los diseños de las cesión tipo 2 deberán ser aprobados por la Secretaria de Planeación Municipal. Las cesiones tipo 2, no se cederán al Municipio, si no, a los usuarios del conjunto, mediante el reglamento de copropiedad. Equivalente a 20 metros cuadrados por cada 80 metros cuadrados de área construida, o igual al 25% del área construida total.

CESIONES OBLIGATORIAS

CESIÓN TIPO 1	25% DEL ÁREA BRUTA DEL TERRENO
CESIÓN TIPO 2	25 % DEL ÁREA CONSTRUIDA.

