

## 6. USOS DEL SUELO

El área urbana del Municipio de Tunja tiene una extensión de 2177 Has. (21.77 km<sup>2</sup>), de los cuales solamente 1184.39 Has. se encuentran ocupados urbanísticamente, el 992.61 Has. restante corresponde a lo que se podrían llamar lotes sin urbanizar, o zonas sin ocupación.

Se pueden discriminar dentro de la ciudad los siguientes usos del suelo urbanos:

Cuadro No. 20 Usos del Suelo

Uso	Area (Has.)	% del área urbana
Lotes sin urbanizar	992.61	45.60
Residencial	672.7	30.90
Institucional	153.8	7.06
Educativo	121.7	5.59
Lotes urbanizados	70.43	3.24
Mixto	58.33	2.68
Servicios	46.61	2.14
Comercial	35.34	1.62
Parques	18.36	0.84
Industrial	5.83	0.27
Plazas y Plazoletas	1.29	0.06

Fuente: Trabajo de Campo P.O.T. 1999. Encuesta "Conozcamos Nuestro Barrio 1998. Ver mapa P-52

### 6.1 LOTES SIN CONSTRUIR

Dentro del casco urbano de Tunja es predominante la presencia de lotes sin urbanizar con un área de 992,61 Has, que representan el 45.60% del área urbana total, la mayoría de estas áreas se encuentran ubicadas en el costado oriental y el costado noroccidental de la ciudad.

Estas áreas denominadas sin urbanizar como se puede ver en el plano de áreas de actividad urbana (P-22) y muchas de ellas también corresponden a cárcavas o zonas de afectación o conservación ambiental.

El porcentaje de 45.60% es determinante en la proyección de políticas de desarrollo urbano, perímetro, áreas de expansión, etc.

## **6.2 RESIDENCIAL**

El uso residencial ocupa el segundo lugar en importancia dentro de los usos del suelo urbanos con un área de 672 Has y un porcentaje del 30.83% del área urbana total. La zona más importante en extensión territorial de ubicación de la vivienda es la comprendida entre el eje de la Avenida Oriental y la cuchilla occidental de San Lázaro, allí se pueden apreciar barrios de antigüedad en la ciudad (fuera del centro histórico, que es la zona de mayor antigüedad), como Trinidad, Triunfo, Las Américas Ricaurte, Concepción, Cojines, Altamira, San Lázaro, Veinte de Julio, Santa Lucía, José Antonio Galán y otras urbanizaciones como Paraíso, Los Andes, Bolívar, Surinama, La Fuente, Maldonado incluyendo los proyectos más recientes, como Balcón de la Villa, Villa María, San Diego, La Esperanza, entre otros.

Otra gran zona de ubicación de la residencia es la que pudiera llamarse “del nuevo urbanismo”, localizada en el costado oriental de la ciudad por debajo del eje de la Avenida Oriental y a los dos costados de la Avenida Norte, exceptuando barrios como Jordán, Nazareth, El Dorado y otros de tradición como el Asís Boyasence y Los Muisca (que jalonó en su momento el desarrollo urbano hacia el norte), el resto de barrios y urbanizaciones se pueden considerar como “nuevos” desarrollos. Como se puede apreciar en el plano, estos desarrollos se encuentran dispersos y en su mayoría aislados unos de otros.

### **6.3 DE GOBIERNO O INSTITUCIONAL**

En cuanto al uso institucional con un área de 153.80 Has. y un porcentaje de 7.03%, se puede decir que la mayor parte de las instituciones de la ciudad se encuentran concentradas en el centro histórico, causando una gran presión sobre las infraestructuras físicas como vías, andenes, peatonales y en general el deterioro urbano por el flujo masivo de la población hacia estos equipamientos institucionales; además se puede decir que un gran porcentaje de la población tiene su fuente de trabajo en las instituciones, especialmente en la entidad pública. A pesar de esta situación en los últimos años se ha visto el desplazamiento de algunas instituciones hacia otros sectores como es el caso de la ubicación de empresas públicas hacia el costado sur oriental de la ciudad, otras sobre el eje de la salida a Villa de Leyva y otras más recientes sobre el eje de la Avenida Norte. Una gran área institucional es la que pertenece a los predios del ejército, en el costado centro - oriente de la ciudad y los predios del Aeropuerto.

La posición de Tunja como capital del departamento de Boyacá y como una de las más importantes ciudades prestadoras de servicios, debe llevar a darle un lugar importante en este uso dentro de la proyección de ciudad.

### **6.4 EDUCATIVO**

El uso educativo con 121.70 Has. y un porcentaje de 5.52% del área total urbana, representa un uso importante dentro de la ciudad, no solamente por su extensión dentro del territorio, sino porque la población estudiantil presente en la ciudad constituye aproximadamente un 48% de la población total; estos equipamientos y áreas destinadas para la educación actualmente se encuentran dispersos, el mayor número de ellos se encuentra en la zona céntrica de la ciudad especialmente en el centro histórico, aunque no representa el mayor porcentaje en área.

La zona de mayor extensión territorial actualmente el uso educativo corresponde a los predios de la UPTC, junto con los predios del Colegio La Normal, que conforman una gran extensión dentro del territorio urbano. Se encuentran también otros desarrollos de importancia en este uso, hacia el costado Norte como son los predios de la Universidad Juan de Castellanos, La Fundación Universitaria de Boyacá y predios del colegio Emiliani, entre otros. Por último se pueden mencionar los nuevos desarrollos de equipamientos educativos al costado sur oriental de la ciudad como el CASD, el Colegio de Cooservicios y las nuevas instalaciones del Colegio Silvino Rodríguez, entre otros.

## **6.5 LOTES URBANIZADOS**

Del suelo urbano 70.43% Has, (32%) corresponden a lotes urbanizados, este es un porcentaje representativo dentro del área urbana total, si se menciona la inconveniencia de tener lotes urbanizados o en algunos casos solo a nivel de aprobación, sin que lleguen a desarrollarse en construcción como se menciona en el capítulo III del presente documento.

Otro caso, es el desarrollo de barrios y urbanizaciones en forma incompleta generando un urbanismo de planes de loteo, pero con muy poco o ningún desarrollo de la construcción, es el particular de Villa Luz, Las quintas, La Calleja, entre otros.

Por último se pueden mencionar los barrios de generación espontánea, ubicados en su mayoría en la periferia de la ciudad y cuyo desarrollo paulatino ha permitido la existencia de lotes urbanizados pero sin construir a su interior.

Esta cifra es importante en el momento de proyectar nuevas políticas de desarrollo territorial.

## **6.6 MIXTO**

El uso denominado mixto con un área de 58.33 Has y un porcentaje de 2.67% del área urbana total, se ha designado así a la mezcla de usos dentro de un mismo predio, abarcando un sector completo dentro del centro histórico, en el cual se llegan a encontrar hasta 3 y 4 usos diferentes en un mismo predio. Dentro de la gama de usos, encontrados se pueden observar diferentes casos, los más comunes son: el desarrollo de comercio o algún servicio en el primer piso y vivienda en los pisos superiores, o comercio y servicios en el primer piso y oficinas y servicios en los pisos superiores.

Esta mixtura de usos también se puede apreciar en un menor grado de concentración sobre algunos corredores viales como son los casos de la Avenida Colón entre calles 15 y 17, Avenida Colón entre calles 21 y 28 y Avenida Oriental entre calles 16 y 21.

## **6.7 SERVICIOS**

Se encuentran dentro de esta categoría los establecimientos que venden algún tipo de servicio, actualmente este uso ocupa un área de 46.61 Has dentro de la extensión total urbana, que representa un 2.15% de los usos totales.

Se puede apreciar el desarrollo de este uso sobre los corredores viales, especialmente en:

- La entrada Bogotá - Tunja: En este sector se ha desarrollado la venta de bienes y servicios para automotores especialmente, este desarrollo ha generado

un pésimo aspecto urbano en la principal entrada a la ciudad, se presenta allí falta de andenes, invasión del espacio público, grave contaminación visual en el sector; todo esto unido al desarrollo cotidiano del Complejo de servicios del Sur, sitio de permanente parqueo de camiones y descargue de mercados. Este sector debe ser objeto de fuertes políticas territoriales que permitan su renovación urbana, como estrategia para el turismo y en general el buen aspecto de la ciudad.

- La Avenida Norte, este eje ha sido objeto especialmente del desarrollo de servicios de venta de comidas: restaurantes, asaderos y establecimientos como tabernas , discotecas y otros usos como: concesionarios, venta de muebles y además del uso institucional ya mencionado .
- En el centro histórico, al igual que el comercio es un uso que se ha desarrollado con bastante frecuencia (700 establecimientos aproximadamente), encontrándose estos usos mezclados.

## **6.8 COMERCIAL**

Para el uso comercial están destinadas actualmente 35.34 Has equivalentes al 1.65% del total del área urbana del municipio. Esta actividad se ubica a lo largo de toda la ciudad como se puede observar en el mapa P-22.

Los principales núcleos del comercio se pueden ubicar en:

- En el centro histórico.
- El comercio de barrio: Este tipo de comercio es el de establecimientos comerciales en casi todos los barrios y urbanizaciones de la ciudad, aún cuando algunas en su escritura de reglamentación interna lo prohíbe o es un uso restringido, esta situación se presenta por la necesidad de comprar en forma

inmediata, también se puede atribuir a la única alternativa de trabajo para la familia. Un caso particular en el cual no se ha generado la tienda de barrio es Santa Inés en donde el centro comercial ha sido una verdadera solución. Son muy pocas las urbanizaciones que han contemplado una zona comercial dentro de sus diseños, se hace necesario plantear un nuevo sistema urbanístico que responda a las necesidades de la comunidad.

➤ Existen casos particulares en donde a pesar del predominio de la vivienda, existe un alto porcentaje de comercio o servicios, es el caso del barrio Libertador y el barrio Obrero como caso excepcional el cual ha desarrollado en un 90% el uso comercial, en este caso juega un papel importante su procedencia histórica como barrio para obreros.

➤ El comercio sobre los ejes viales: Se encuentra en forma notoria sobre el eje de la Avenida Colón, la carrera 11, la salida a Villa de Leyva o carrera 19, la Avenida Maldonado y sobre el eje de la Avenida Norte, en donde existe la tendencia en los últimos años de construir centros comerciales de importancia, pero que no han tenido un desarrollo dinámico hasta el momento es el caso de Arco, Centro Norte y la Sexta también se desarrolla sobre este eje el comercio de automotores.

Aunque existe un alto porcentaje de establecimientos comerciales dentro de la ciudad y es una actividad de cierta importancia dentro de la dinámica urbana, su importancia en extensión territorial es mínima como demuestra el área de 0.41 Km<sup>2</sup> que solamente representan el 1.92% del área urbana total, sin contar con el atraso notable en el sistema del comercio tunjano.

## **6.9 PARQUES, ZONAS VERDES, PLAZAS Y PLAZOLETAS**

Del área urbana total 2177 Has (21.77 Km<sup>2</sup>), se pueden considerar como áreas ocupadas urbanísticamente solo 1184, 39 Has., equivalentes al 54.5%. De esta

área. De esta área tan solo 19.04 Has, se encuentran destinadas a parques 30.64 Has a zonas verdes y 2.09 Has a Plazas y plazoletas, esto se puede visulizar en el siguiente cuadro: Ver mapa P-29.

Cuadro No. 21. Parques, zonas verdes, plazas y plazoletas

DESCRIPCION	AREA		% DEL AREA URBANA
	Hectáreas	M <sup>2</sup>	
Parques	19.04	190400	0.87
Zonas verdes	30.64	306400	1.41
Plazas-plazoletas	2.09	20900	0.10
Zonas Deportivas	24.72	247200	1.14
Separadores	5.59	55900	0.26
Vías Principales	114.14	1141400	5.24
Monumentos	76.74	767400	3.53

Fuente cartográfica: mapa P-29

En el área urbana de Tunja solo encontramos 190.400 m<sup>2</sup> de parque, lo cual corresponde a 1.44 m<sup>2</sup>/habitante de parque (calculado con población proyectada para el año 2000 de 131.900 habitantes), esta situación es crítica si se considera como índice mínimo 15 m<sup>2</sup>/habitante, por parque (Decreto 1504/98)

## 6.10 INDUSTRIA

Como refleja la estadística este es el uso menos representativo dentro del área urbana de la ciudad con un área de 5.83 Has que representa un porcentaje de 0.27%, esta actividad esta dada por:

- La Industria Licorera de Boyacá, como la única industria de importancia en la ciudad, ubicada en el barrio Jordán.
- Otro tipo de industria que desarrolla la ciudad es la fabricación de muebles en madera, aunque no es una actividad muy representativa, han surgido algunas

de importancia y reconocimiento y junto con ellas la pequeña actividad de la carpintería.

- También se viene desarrollando en barrios residencial y sobre algunos corredores viales la carpintería metálica y ornamentación, tampoco es una actividad representativa, pero si produce invasión del espacio público y contaminación visual por parte de sus propietarios.
- Otras actividades de tipo industrial presentes en la ciudad, desarrolladas a menor escala son las tipo artesanal como: la producción de artículos de cuero, la fabricación de dulces y confites y una de las más frecuentes y cotidianas es la panadería.
- Se pueden encontrar también otras actividades que se pueden catalogar como industriales, es el caso de la tipografía y litografía, encontrando 2 o 3 empresas representativas en la ciudad.

Se puede apreciar el desarrollo de los usos del suelo dentro de la ciudad, en una forma más detallada a través de su análisis por barrios, así: (ver cuasro No. 22)

### **6.11 USOS DEL SUELO EN EL CENTRO HISTORICO**

Por la complejidad de la utilización del suelo en el centro histórico se hace necesario dedicarle un espacio independiente dentro de este capítulo.

Se puede empezar mencionando que el centro histórico cuenta con 83 manzanas y 1675 predios aproximadamente (dato obtenido de observación directa del plano de centro histórico). Para estudiar los usos del suelo en el Centro histórico también es necesario aclarar que dentro de un mismo predio se pueden encontrar hasta 3 y 4 establecimientos con usos diferentes.

Cuadro No. 22. **USO DEL SUELO POR BARRIOS**







El comercio tiene la particularidad de ser en su mayoría un comercio de pequeño almacén o de vitrina, se encuentran en el centro alrededor de 950 establecimientos de tipo comercial, los "grandes" almacenes de comercio son el LEY, COMFABOY y el TIA; se ve la tendencia marcada en los últimos años de la generación de pequeños centros comerciales o San Andresitos, valiéndose de la reforma o demolición de una casa antigua o de conservación histórica; en estos pequeños centros comerciales solamente funciona el primer piso.

Como aspecto importante se puede destacar la gran presión y cambio paulatino que está sufriendo el centro histórico por causa del comercio, cambio negativo si se analizan aspectos como la congestión vehicular por causa del cargue y descargue en las angostas vías, tramos viales críticos en los cuales la velocidad de los automóviles no llega ni siquiera a los 10 Km./hora (ver diagnostico sistema vial). Otro aspecto importante es la creciente invasión del espacio público por el comercio informal.

Otro caso para el cual se deberán aplicar políticas urbanas de importancia es la presencia del comercio pesado y de bodegaje como es el caso de las ferreterías en el costado occidental del centro histórico especialmente sobre la Avenida Colón, carreras 14 y 15, calle 19 y zonas aledañas.

Veamos con más detalle, el % de uso de suelo en el Centro Histórico:

USO - ACTIVIDAD	CATEGORIA COD.	No. ESTABLECIMIENTOS	PORCENTAJE
COMERCIO	C *	2	0.11
	C1*	220	11.95
	C2*	541	29.39
	C3*	181	9.83
	C4*	2	0.11
	D*	13	0.71

Subtotal		959	52.09
USO - ACTIVIDAD	CATEGORIA COD.	No. ESTABLECIMIENTOS	PORCENTAJE
SERVICIOS	S1*	167	9.07
	S2*	379	20.59
	S3*	136	7.39
	S4*	6	0.33
subtotal servicios		688	37.37
INDUSTRIA	I1*	6	0.33
	I2*	42	2.28
	I3*	4	0.22
	I4*	3	0.16
Subtotal industria		55	2.99
INSTITUCIONES			
Educativo	E*	41	2.23
Gobierno	G*	29	1.58
Salud	S*	53	2.88
Religioso	R*	16	0.87
Subtotal instituciones		139	7.55
TOTAL ESTABLECIMIENTOS		1841	100.00

Fuente: Trabajo de Campo P.O.T.-Tunja 1999.

\* Ver anexo A.

Se observa que el 52.09 de los establecimientos asentados en el Centro Histórico se dedican al comercio, el 37.37 a los servicios, el 2.99 a la industria y 7.55% son instituciones.

## 6.12 CONFLICTOS DE USO DE SUELO

A partir del inventario de usos de suelo realizado en la ciudad de Tunja (a escala 1:2000, con ayuda de cartografía social, actividad "Conozcamos Nuestro Barrio")

se pudieron detectar diferentes tipos de conflictos de usos del suelo urbano, los más notables se describen a continuación: Ver mapa P-41.

**6.12.1 Estaciones de Servicio cerca de zonas residenciales.** En el área urbana de Tunja se encuentran varias estaciones de servicio, algunas de ellas se pueden constituir en una amenaza para la población por su ubicación cerca de zonas residenciales, estas son:

♦ **Estación de Servicio Servicentro Los Muiscas.** Ubicada sobre la Avenida Norte frente al barrio los Muiscas, en la manzana catastral 571 del sector 2 (IGAC), tomando un radio de acción de 200 metros, determinado por Fendipetroleos como área de influencia, se ven afectados predios aledaños como:

- Predios del asentamiento Villa del Norte, manzanas catastrales 570, 571, 572 del sector 2 (IGAC)
- Predios de la urbanización Los Muiscas, manzanas catastrales 390, 391, 392, 906, 881 del sector 2.

♦ **Estación de Servicio Móvil Las Mercedes.** Ubicada en la glorieta Norte, manzana catastral 605 del sector 2. Se ven afectados dentro del área de influencia de 200 metros, los siguientes predios:

- Predios de la manzana 605 del sector 2.
- Area del Parque Recreacional del Norte.
- Predios del barrio La Glorieta, en la manzana catastral 139 del sector 2.
- Area del conjunto multifamiliar el Recreo.
- Predios de la manzana catastral 164 (sector 2), incluyendo una afectación casi total sobre el teatro Cinema Maldonado y muy cerca al Colegio la Presentación.

- Afecta en forma total el romboit de la Glorieta Norte.
- ◆ **Estación de Servicio Esso No.1.** Ubicada en la calle 29A No. 10-19 (intersección de la Avenida Maldonado con Calle 29A) en la manzana catastral 160 sector 2. Dentro del área de influencia de 200 metros. afecta los siguientes predios:
  - Predios del barrio Maldonado, manzanas catastrales 132 y 136 sector 2
  - Predios del barrio Veinte de Julio, manzana catastral 161 sector 2
  - Predios del barrio Jorge Eliécer Gaitán, manzana catastral 162 sector 2
  - Predios del barrio Belacazar, manzana catastral 164 sector 2
  - Dentro de esta área de influencia se pueden mencionar equipamientos importantes de afluencia de personas como: el almacén de Comfaboy, Corporación DAVIVIENDA.
  - Cercanía a la clínica Los Andes.
- ◆ **Estación de Servicio La Avenida.** Ubicada en la carrera 10 No.29-89 sobre la Avenida Maldonado en la manzana catastral 160 del sector 2. En el área de influencia de 200 metros., afecta los siguientes predios:
  - Del barrio Maldonado las manzanas catastrales 131, 132, 133, 134, 136 y 160 del sector 2
  - Del barrio Jorge Eliecer Gaitán la manzana catastral 162 del sector 2
  - Una pequeña parte del barrio Belalcazar, manzana catastral 164 sector 2
- ◆ **Estación de Servicio Texaco.** Ubicada en la esquina de la Av. Maldonado con calle 28, en la manzana catastral 128 del sector 2. En el área de influencia de 200 metros, afecta los siguientes predios.
  - Manzanas catastrales 99, 128, 129 y 159, sector 2 del barrio Las Nieves
  - Manzanas catastrales 130 y 160 sector 2 del barrio Maldonado

- Cercanía al Hospital San Rafael de Tunja
  
- ◆ **Estación de Servicio Carare.** Ubicada en la transversal 15 No.26-03 salida a Villa de Leyva, en la manzana catastral 175. El área de influencia de 200 metros, afecta las siguientes manzanas catastrales:
  - No. 174, 188, 189, 270 y 271 sector 3 del barrio San Lázaro.
  - No. 159 y 161 sector 3 del barrio El Carmen
  - Cercanía al puesto de salud e iglesia del Carmen
  
- ◆ **Estación de Servicio Royal.** Ubicada Av. Colón 20-71 frente al Centro Comercial Plaza Real, en la manzana catastral No.36 del sector 2. El área de influencia de 200 metros, afecta:
  - Las manzanas catastrales 227, 228, 231, 232 del sector 2, barrio Kennedy.
  - Las manzanas catastrales 208, 211 y 212 del barrio Popular.
  - En el barrio Centro un área importante de la manzana catastral 27 del sector 1, que corresponde al Centro Comercial e Institucional Plaza Real.
  - Cercanías de los colegios ITET (Instituto Técnico Educativo de Tunja) y Castro Martínez.
  
- ◆ **Estación de Servicios Cooservicios.** Ubicada sobre la Av. Oriental entre calles 7 y 8, en la manzana catastral No. 283. En el área de 200 metros, afecta las siguientes zonas:
  - Manzana catastral 204 del barrio Obrero
  - Manzana catastrales 581, 582 y 50 del barrio Nazareth.

- ◆ **Estación de Servicio Hunza.** Ubicada en carrera 11 No.4-35, en la manzana catastral 168 del sector 2. El área de influencia de 200 metros. afecta las manzanas catastrales:
  - No.65, 70, 71, 72 y 169 del sector 2, barrio Libertador.
  - No.167, 142, 143 y 144 del sector 2, barrio Obrero.
  - Parte de la manzana catastral 289 de la urbanización Surinama.
  
- ◆ **Estación de Servicio El Triunfo.** Ubicada en la intersección de la Avenida Oriental-vía a Soracá y Av. Suárez Rendón, frente a la plazoleta de Los Hongos, en la manzana catastral 167 del sector 2. Los 200 metros de influencia, afectan los siguientes sectores:
  - Manzanas catastrales 288, 289, 292 y 293 sector 3, de la urbanización Surinama
  - Manzana catastral 144 sector 2, del barrio Obrero
  - Manzana catastral 49 sector 3, del barrio La Florida
  
- ◆ **Estación de Servicio Mobil San Antonio.** Ubicada en la dirección carrera 14 1A-33 S, sector denominado Retén Sur entre (físicamente en la carrera 14 con calles 3 y 4 Sur), en la manzana catastral 208 del sector 3. Los 200 metros de influencia, afectan predios de las siguientes manzanas catastrales:
  - No. 102 del sector 3, barrio El Triunfo.
  - No. 214, 234, 235 y 504 sector 3, del barrio La Trinidad
  - No. 62 y 779 sector 3 del barrio San Carlos
  
- ◆ **Estación de Servicio Tisquesusa.** Ubicada en la dirección carrera 14 2A-55 S (físicamente cr.14 con calles 4 y 5 Sur), en la manzana catastral No.102 del

sector 3. Dentro del área de influencia de 200 metros. afecta las siguientes manzanas catastrales:

- No.101, 103 y 208 del sector 3, barrio El Triunfo
- No.62 del sector 3, barrio San Carlos
  
- ◆ **Estación de Servicio La Colina.** Ubicada sobre la salida a Monquirá, en límites del perímetro urbano y límite municipal con Motavita, no constituye una amenaza para la población por cuanto esta área no se encuentra en el momento en desarrollo urbanístico.
  
- **Estación de servicio** ubicada en la carrera 11 entre calles 13 y Avenida Colón, es de uso particular de la Empresa de Transporte Los Muiscas. Se encuentra entre la manzana catastral 175 del sector 2 (Igac) en un radio de acción de 200 metros afecta las manzanas catastrales:
  - 192, 189, 149 y 174 del sector 2 Igac.
  
- **Estación de servicio** ubicada dentro de las instalaciones del Antiguo Ministerio de Obras Públicas, en la carrera 15 entre calles 19 y 22. En un área de influencia de 200 mts, afecta los predios de las siguientes manzanas:
  - 215, 172, 136 y 147 del sector 3 (IGAS)
  - 234, 235 DEL SECTOR 2 (IGAC)

En este momento esta estación no se encuentra en servicio.

- **Estación de servicio** ubicada en predios de la UPTC. En un área de influencia de 200 metros, afectaría algunas viviendas del costado norte del barrio La María.

Aún, cuando se aprecia en forma notoria la influencia de las estaciones de servicio en áreas residenciales y de confluencia de personas, es necesario realizar a futuro un trabajo de investigación que permita determinar el real riesgo sobre la población, de acuerdo a las condiciones en las que se encuentran construidas estas estaciones, el sistema de seguridad que manejan, la posible infiltración de líquidos inflamables en los suelos, etc., además de evaluar la capacidad respuesta de la ciudad ante un posible evento causado por las estaciones de servicio y un sistema de mitigación de este riesgo.

#### **6.12.2 Zona de comercio de alto impacto urbanístico en el centro histórico.**

Uno de los aspectos que ha generado deterioro en el Centro Histórico de Tunja es la presencia de usos de alto impacto urbanístico, como es el caso de almacenes de venta de materiales de construcción, ferreterías grandes, venta de pinturas, acabados, distribuidoras de madera, grandes distribuidores de víveres y granos, veterinarias, almacenes de insumos agrícolas, venta de muebles y depósitos en general, entre otros; estas actividades se encuentran dentro de la clasificación según el Acuerdo Municipal 008/98 como uso Comercio Tipo 3 (el cual no se contempla como un uso permitido dentro de la reglamentación del Centro histórico de Tunja). Un caso particular que se encuentran en el inventario es, un uso de alto riesgo como es agencia de pólvora clasificada como un uso comercial de tipo 4.

Estos usos se localizan principalmente sobre la carrera 14, entre calles 17 y 22, la calle 19 entre carreras 12 y 15, además de algunas manzanas aledañas a la antigua Plaza de Mercado como es el caso de las manzanas catastrales 225, 226, 227, 228, 231, 36 del sector 2 y manzanas catastrales 21, 22, 24, 25 y 26 del sector 1, principalmente.

La presencia de estos usos en el Centro Histórico de Tunja causan conflictos como: la invasión del espacio público, deterioro de los andenes por los vehículos, congestión vehicular, además de ser usos incompatibles con la vocación cultural de la ciudad, que tiene su mayor potencialidad en el centro histórico como un lugar de conservación y desarrollo del turismo. Se puede apreciar el uso de casas históricas para bodegaje de productos, algunas de ellas sufren grandes transformaciones para cumplir este fin. Como hecho importante puede atribuirse la localización original de algunos de estos usos, a la localización de la antigua Plaza de Mercado hoy Centro Comercial Plaza Real, hecho que a través del tiempo produjo un mejoramiento paulatino del sector, desplazando algunos usos y atrayendo otros de menor impacto como se aprecia sobre el eje peatonal de la calle 20 entre carreras 12 y 14.

**6.12.3 Zona de comercio y servicios de alto impacto urbanístico sobre el principal eje de acceso a la ciudad – acceso Bogotá- Tunja.** La presencia del Complejo de Servicios del Sur entre las calles 7 - 9 Sur y las carreras 11 y 13, además del lote destinado a Matadero Municipal causan una grave problemática, que impacta un amplio sector urbano en aspectos como:

- ◆ **Congestión vehicular**, a pesar de encontrarse prácticamente sobre el eje de la vía de acceso Bogotá-Tunja la congestión vehicular es notoria por la invasión de las vías por camiones de carga, vehículos mal estacionados, falta de un adecuado sitio de parqueos, etc.
- ◆ **Invasión del espacio público**, no solamente por los vehículos sino también por la mala ubicación de casetas de venta, dejando subutilizado el espacio interior de los pabellones de venta; mercados sobre las vías y andenes; no existen sitios adecuados para bodegaje de algunos productos permitiendo su ubicación en el espacio público; invasión de la vía principal Bogotá-Tunja por camiones.

- ◆ **Insalubridad:** Los servicios públicos son deficientes.
- ◆ **Inseguridad:** Es insuficiente la presencia de la fuerza pública en este sector.
- ◆ **Contaminación visual y desorden urbano:** La falta de mantenimiento de la planta física del Complejo de Servicios del Sur, añadida a la problemática mencionada anteriormente, genera un fuerte impacto urbano y social negativo sobre el principal eje o puerta de acceso a la ciudad incidiendo en aspectos como el turismo, la apreciación del visitante o viajero a cerca de la ciudad (que muchas veces desconoce el patrimonio y riquezas de Tunja) y por consiguiente la incidencia en la economía de la ciudad, aspecto que debe ser objeto de estudio para determinar sus alcances reales.

Otro aspecto que se agrega a esta situación es el desarrollo de usos que generan contaminación visual sobre este eje vehicular (acceso Bogotá-Tunja, Avenida Oriental), es el caso de establecimientos de bodegaje, servicio y venta de accesorios a los automotores como montallantas, talleres de mecánica, estaciones de servicio, venta de insumos y maquinaria agrícola, entre otros. El conflicto no es la presencia en sí de estos usos sobre el corredor vial, sino la invasión sobre el espacio público, la falta de andenes y zonas verdes que mitiguen el impacto visual, la falta de mantenimiento y mejoramiento de las fachadas, la falta de aplicación de una normatividad clara sobre usos del suelo que determine políticas urbanas para un mejor desarrollo del sector.

El desarrollo de estos usos se presenta desde el Complejo de Servicios de Sur (calle 9 Sur), continuando por la Avenida Oriental hasta el sector denominado el Tierrero. También tiene su continuidad en el eje de la carrera 14, en predios de los barrios El Triunfo, La Trinidad y más al interior de la ciudad en los barrios

Libertador y Obrero que presentan una característica de uso del suelo mixto, entre vivienda, comercio, servicios, pequeña industria, entre otros.

Es importante mencionar el desarrollo en los últimos años de usos como hoteles sobre esta vía que se encuentran en concordancia con el desarrollo turístico de la ciudad y que es necesario seguir implementando.

**6.12.4 Localización de casas de lenocinio, moteles, casas show y otros usos de alto impacto social y urbano dentro del centro histórico.** Dentro del área del Centro Histórico de Tunja (costado suroriental), en un área de influencia del actual Terminal de Transportes se encuentran localizados usos de alto impacto urbanístico y social como es el caso de casas de lenocinio, moteles, casa shows y otros clasificados según el Acuerdo Municipal 008/98 como servicios de tipo 4, que desde hace algunas décadas vienen asentándose en este sector, encontrando establecimientos de más de 35 años de existencia.

La presencia de estos establecimientos, generan una amplia problemática de orden social como es la inseguridad y la insalubridad que afectan a los vecinos residentes donde se encuentran ubicados generando un riesgo a la población; adicionalmente la inadecuada localización del Terminal de Transportes, hacen de este sector un área depremida, hoy día localizada en pleno centro y que se constituye en un factor negativo para el turismo y desarrollo cultural de la ciudad, además de su impacto sobre zonas residenciales cercanas como es el barrio El Consuelo, barrio Centro, San Ignacio, El Hunza y el nuevo conjunto residencial Castillos de Oriente, entre otros.

Este debe ser un tema destacado a tratar en las políticas de uso del suelo, si se tiene en cuenta como proyecto de ciudad la recuperación del Centro Histórico de Tunja y que dicho sector es la entrada de los turistas al centro por el costado oriental. El área de conflicto se encuentra localizada principalmente en las

manzanas catastrales 44, 45, 46, 47, 4 del sector 2 barrio San Ignacio, especialmente sobre la carrera 7 entre calles 18 y proyección de la calle 15 y calle 16 entre carrera 7 y 8.

Algunos de estos establecimientos son:

- Lenocinio Fuego Verde: Calle 16 No.7-61
- Lenocinio La Casa del Recuerdo: Carrera 7 No.15-25
- Cañaveral: Carrera 8 No.17-89
- Casa Show: Carrera 7 No.15-27-segundo piso
- Tienda Bar: Carrera 7 No.18-01
- Bar Musical: Calle 16 No.7-07
- La Cascada: Carrera 7 No.15-37
- Los Amantes: Calle 16No.7-01

**6.12.5 Casas de lenocinio en sectores residenciales.** Este fenómeno se viene presentando a través del tiempo y con mayor frecuencia en algunos sectores de la ciudad, es el caso de la presencia de casas de lenocinio en barrios como: San Laureano, Las Américas, Kennedy, La Granja, Santa Rita, Santa Ana, Los Muisacas, en este último funcionan en una forma clandestina dentro de viviendas. En otros casos como en el barrio Obrero y El Libertador, cuyo uso es mixto también se localizan casas de lenocinio, la mayor parte de ellas no cumplen con las normas legales establecidas de funcionamiento, sanidad y de uso del suelo.

La localización de casas de lenocinio y otros usos de alto impacto urbanístico y sobretodo alto impacto social como moteles, amoblados, casa show, coreográficos, centros de striptis, se encuentran asociados principalmente a corredores viales importantes como la Avenida Norte, La Avenida Oriental, Avenida Colón, carrera 15. (Ver mapa de conflictos de usos del suelo urbano). A pesar de esto, existe una gran inconformidad por parte de la población de estos sectores, por la presencia

de estos establecimientos, manifestada por las solicitudes de reubicación que han presentado ante la Administración Municipal.

**6.12.6 Desarrollo de usos como tabernas, bares y otros de venta y consumo de licores incompatibles con uso residencial – sector los Muisca.**

La urbanización Los Muisca, proyecto desarrollado por el Instituto de Crédito Territorial y el cual se diseñó y aprobó para uso principal en vivienda, como figura en su reglamentación, a partir de hace algunos años empezó a convertirse en un uso mixto por la aparición de establecimientos de comercio y servicios en la vivienda. Esta situación se agravó con la construcción de la Nueva Sede de la Fundación Universitaria, lo que atrajo una gran cantidad de población flotante sobre el sector, en especial estudiantes, causando serios conflictos de orden urbanístico como la invasión de antejardín, cambio de patrón de ocupación en vivienda sobrepasando las alturas y variando los diseños permitidos, ampliación de la vivienda para convertirla en sitios de inquilinato en los pisos superiores y comercio en el primer piso, etc., además de los conflictos de orden social como la inseguridad, las riñas calejeras y otros asociados principalmente a la aparición de establecimientos de venta de licor como bares y "tiendas", afectando en las actividades de la población de este sector.

El diagnóstico de usos de suelo en los Muisca da una clara idea de la cantidad de usos diferentes que actualmente se encuentran mezclados con la vivienda y que se localizan principalmente sobre los ejes de las calles 66 y 67 y áreas aledañas.

Uso	Residencial (Predio o Unidad Resi)	Comercio	Servicio	Gobierno	Educativo	Salud	Religioso	Parque, deportivo y zona verde	lote sin urbanizar
No. Establec.	1041	80	71	3	6	1	2	29	8
%	83.88	6.45	5.72	0.24	0.48	0.08	0.16	2.34	0.64

**6.12.7 Areas residenciales en amenaza por cercanía al aeropuerto.** La Aeronáutica Civil, según lo autorizado por la Dirección de Infraestructura Aeroportuaria (autoridad competente), en cuanto a las áreas de influencia aeronáutica y las interferencias que puedan tener las construcciones con las operaciones aéreas en la ciudad de Tunja, determina:

“A 100 metros del eje de la pista y hasta una línea paralela a 200 metros, se autorizarán alturas de 8.75 metros en el borde más cercano al Aeropuerto, hasta 10 metros sobre la cota de 2730 m.s.n.m. A partir de la línea paralela de 200 metros en adelante se autorizará una altura de 25 metros sobre la cota máxima de 2710 m.s.n.m., incluidos tanques de almacenamiento de agua, antenas parabólicas y de televisión o cualquier otro objeto que pueda afectar el normal funcionamiento del aeropuerto de Tunja.

Al realizar una descripción de los asentamientos aledaños al Aeropuerto se encontró:

- ◆ Al sur-occidente se encuentra el barrio el Dorado, asentamiento informal que ha crecido paulatinamente, con un número aproximado de 193 viviendas. La mayor concentración de viviendas se encuentra sobre la carrera 2 Este.
- ◆ También hacia el sur, sobre la carrera 3 Este con calle 28, aledaño a la Iglesia y a la Concentración el Dorado se encuentra el proyecto de loteo Rincón El Dorado, con 22 lotes aprobado. Además de las instalaciones del Batallón de Infantería No. 1 General Bolívar.
- ◆ Hacia el costado oriental se encuentra en construcción la Urbanización Prados de San Luis con 134 predios aprobados y 84 viviendas ya construidas.

- ◆ Colindando con el Dorado, hacia el costado occidental se encuentra el proyecto Villa Olímpica, con un loteo aprobado de 36 predios, frente a ella sobre la Avenida Olímpica se encuentra la Casa del Gobernador.
  
- ◆ Hacia el occidente también se encuentra el proyecto de vivienda de interés social de Comfaboy, con licencia de urbanismo aprobada para 1380 soluciones y licencia de construcción para su primera etapa de 460 apartamentos, en 46 bloques, de 5 pisos cada uno, contiguo a este se encuentran las torres del Rincón de la Mesopotamia y El barrio La Esmeralda, asentamiento urbano en crecimiento con un número aproximado de 50 viviendas.
  
- ◆ Hacia el costado noroccidental se encuentra el conjunto campestre Altagracia.

En resumen estos son los asentamientos urbanos más próximos al Aeropuerto y aún cuando ninguno de ellos hasta el momento supera en altura los estándares de la Aeronáutica Civil, se puede observar que algunas manzanas del barrio el Dorado se encuentra sobre las líneas de los 100 y 200 metros en forma lineal, aspecto que constituye una amenaza para la población del sector.

Se hace necesario realizar un estudio más profundo en construcciones que aunque no se encuentre con una afectación directa del Aeropuerto, se encuentren en la línea o cono aéreo de seguridad y que se constituyan en zonas de riesgo para la población, además de establecer las afectaciones en asentamientos humanos por ruido de las aeronaves.

**6.12.7 Actividades maneras en el Area Urbana.** En el sector Noroccidental de la ciudad, cerca de barrios como Asís, Villa Luz, Santa Catalina, Buenavista, El Poblado, entre otros, vienen funcionando chircales generando altos niveles de contaminación y conflictos de uso, por estar ubicado cerca de zonas residenciales. En el sector sur, encontramos las explotaciones de agregados y arena, generando



igualmente serios problemas de contaminación y suelos. Para mayor ampliación ver el capítulo de minería en el diagnóstico Urbano. Ver Mapa P24 y P-41