

CAPITULO II. COMPONENTE URBANO

1. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

1.1. ZONAS DE ESPECIAL TRATAMIENTO AMBIENTAL

Son zonas del territorio que por razones de la función ambiental poseen una diversidad biológica que muestra gran fragilidad a la acción antropica, lo que obliga su conservación y protección. Hacen parte las siguientes unidades.

1.2. ZONAS DE RESERVA NATURAL

Dentro de la superficie de la cabecera municipal encontramos áreas para la preservación en una superficie de 2.73 Hectáreas localizada en el barrio Minuto de Dios II, este predio fue cedido a la empresa Electrolima para su administración, cosa que hasta el momento no se ha dado, presentando deterioro en su estado ecológico y problemas de inseguridad para la ciudadanía. Se pretende que la administración retome dicho lote para convertirlo en un parque Municipal, donde se proteja y conserve las manas localizadas allí y se consolide como el pulmón verde del área urbana, además de proyectarlo como patrimonio ambiental de los Léridenses.

También se plantea conservar y proteger un área de 28 hectáreas ubicada en el nororiente de la cabecera urbana y corresponde a la depresión de la quebrada de el sitio; allí confluyen en una serie de caños de recolección de

aguas de escorrentía que caen a esta cuenca, encontrándose un relicto de bosque en rastrojo los cuales contienen gran variedad biológica.

- Problemática

Por la acción progresiva del hombre en aquellos espacios, ha alterado su ecosistema, todo por satisfacer sus necesidades prioritarias como la de la ampliación urbana.

▪Limitantes:

La población localizada en estas áreas, no se ha concientizando en la parte de protección ecológica.

▪Potencialidades:

📖 Encontramos una fuente de alimento y hábitat para especies de aves y reptiles.

📖 Conservación de relictos de vegetación de bosque secundario con rastrojo.

▪Tendencias

Vulnerabilidad de la biodiversidad por intervención del hombre.

1.3. ZONAS VERDES, RONDAS DE QUEBRADAS Y RIOS

Esta compuesta por el cauce natural, la ronda natural en ríos, quebradas y además constituyen el sistema troncal de drenaje necesarias para la amortiguación, protección y equilibrio ecológico; también se refiere a los espacios públicos que cuenta la ciudad para obtener una fuente reguladora del clima, lo mismo que un medio purificador del aire, estos espacios son formados por los parques o aquellos espacios puntuales (no aptos para la construcción) que deben ser adaptados para tal fin.

▪ Problemática

- 📄 Eliminación de parte del bosque ribereño.
- 📄 Invasión del cauce de las quebradas, para ser urbanizadas.
- 📄 Falta de mantenimiento y vigilancia

▪ Limitantes

- 📄 Debido a que no existía, que regularan el área de cobertura de zonas verdes, con relación a las áreas construidas.
- 📄 Recursos insuficientes para el mantenimiento y conservación de las zonas verdes y rondas de las quebradas.

▪ Potencialidades

- 📄 Mejoramiento escénico y ornamental paisajística al interior de la ciudad.
- 📄 Recuperación de las rondas y márgenes de las quebradas a través de un manejo que brinde preservación ambiental.
- 📄 Utilización racional del espacio aledaño a zonas de riesgo.

☞ Fomentar espacios destinados al esparcimiento y disfrute colectivo ya sea activa o pasiva.

1.4. ZONAS DE AMENAZAS NATURALES

Corresponde las áreas del territorio que por causas climáticas o ambientales presentan algún grado de riesgo, constituyéndose en espacios con limitaciones en cuanto a su uso. Se referencia las siguientes unidades:

- Riesgo Hidrológico

Problemática

Encontramos en el área urbana asentamientos ubicados en zona de influencia del cauce de inundación de la quebrada el Jordán.

▪Limitante

☞ Falta de planeación de las administraciones anteriores para restringir las áreas vulnerables en la ronda o cauces de las quebradas.

☞ Carencia de recursos para implementar programas de vivienda, para reubicar dichas familias.

☞ Falta de conciencia de la población, para evitar la acción antropica de estas zonas que son vulnerables.

- Potencialidades

Restauración, manejo y preservación ambiental de las rondas del sistema hídrico.

1.5. AREAS DE RECUPERACION AMBIENTAL

Se refiere a aquellas áreas cuyos ecosistemas que la integran, han sufrido un proceso de deterioro, ocasionado por factores Naturales o Antropicos, los cuales requieren ser recuperados.

1.6. AREAS CONTAMINADAS

☞ Problemática de contaminación de las aguas superficiales de las quebradas, que atraviesan el área urbana por la recepción de aguas residuales o de basuras.

☞ Salinización de los suelos que reciben químicos, en procesos de cosecha que luego son depositados por las aguas de escorrentía contaminando los afluentes.

▪ Limitantes

☞ No terminación del plan maestro de alcantarillado.

☞ No recuperación de los colectores principales que envían las aguas a los emisarios finales.

☞ Falta de programas de saneamiento a nivel urbano.

▪ Potencialidades

Restauración, manejo y preservación ambiental de las rondas del sistema hídrico.

2. CLASIFICACION DEL SUELO URBANO

2.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Son aquellos cuyo desarrollo debe definirse en usos urbanos, ajustado al plan de usos del suelo urbano que dan soporte para los diferentes sectores, determinando entre otros los sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación o mixtos, así como las zonas oxigenantes y amortiguadoras.

- **Sector Residencial:** Se ubica en la mayor parte del área urbana y esta constituida por todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad; de acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla, se identifican modalidades de uso.

- **Sector Industrial:** Se ubican preferencialmente hacia el costado sur-oriental de Lérída; esta destinado a la explotación, transformación o elaboración de materia prima.

Encontramos solo una industria de productos lácteos, y una empresa molinera en el Barrio el Jordán y otras de tipo microempresarial (Muebles y carpintería metálica) en puntos dispersos en el área urbana.

Debido a la poca información sobre la industria en el municipio de Lérída, y previniendo la llegada de inversionistas para el municipio, se debe

implementar un proyecto en el cual se zonifique, clasifique y reglamente la industria de éste municipio.

- **Sector Comercial:** Esta destinado al intercambio de bienes y servicios, el sector se encuentra concentrado básicamente en el centro del área urbana, allí convergen todo tipo de productos básicos tanto para la canasta familiar como para suplir las necesidades o demanda prioritarias de la comunidad. Encontramos almacenes, supermercados, centros bancarios, restaurantes, cafeterías, y se ubican principalmente en los ejes viales de la calle 8º, calle 9º, anillo vial, carrera 6 y 7, lo mismo que tiendas a nivel barrio donde venden productos de consumo diario.

- **Sector Institucional o Cívico:** son aquellos cuya función es prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población como son los asistenciales, educativos, administrativos, culturales de seguridad o de culto. Los encontramos localizados en diferentes puntos del área urbana, pero más específicamente sobre el eje de la calle 8º, 9º y el anillo vial.

- **Sector Recreacional:** Se encuentran ubicado en varios sectores periféricos del área urbana, los encontramos en la vía al centro poblado de Iguacitos o hacia la vereda de Coloya; allí encontramos balnearios naturales e históricos como también sitios de recreación masiva.

2.2.SUELO DE PROTECCION URBANA

- **Zonas Verdes y Recreativas:** Son áreas muy puntuales y las encontramos en la unidad deportiva Municipal, lo mismo que en puntos estratégicos del área urbana en los diferentes barrios. Allí se organizan actividades de esparcimiento organizado o deportivo.

También encontramos un número de parques y zonas verdes que por sus características, invitan a la comunidad al esparcimiento al aire libre.

2.3. SUELO DE EXPANSION URBANO

Se proyecta la urbanización Villa Patricia debido a que el municipio ya había dado licencia de construcción.

El municipio se debe expandir en un plazo mayor al planteado en el esquema (3 periodos constitucionales), para lo cual debe realizar un estudio de factibilidad y socioeconómico, esta proyección debería ser hacia el sector occidental y hacia el sur, debido a la facilidad de conexión al equipamiento de servicios básicos y la infraestructura existente. También se puede descartar la existencia de conflictos, para los diferentes usos.

Antes de seguir el proceso inmediato de incorporación como áreas urbanas y de programas de desarrollo armónico, deben estar proyectados todos los servicios, a fin de que no se advierta atrasó en la instalación de alguno de ellos con respecto a otros y al desarrollo vial, de manera que no se alimenten

formas deficientes de urbanización. Antes de ser ordenado su incorporación al desarrollo urbano se deberán utilizar todas las áreas sin desarrollar existentes, sin excepción, que se encuentren dentro del perímetro urbano actual. Esto con el fin de sacar el mayor provecho a la infraestructura básica y equipamiento existente, como también la transformación de las zonas recuperadas para evitar su ocupación. (zonas de invasión).

- Problemática

Crecimiento desorganizado de asentamientos humanos en zonas de riesgo (invasiones el Jordán); lo mismo que en diferentes zonas sin desarrollar.

▪Limitantes

- ☞ Afectación a la salud de los habitantes por posible contaminación de químicos debido a la influencia inmediata a los cultivos.
- ☞ Inundación de sectores residenciales, por estar ubicados sobre la cota máxima del cause, (quebrada el Jordán).

▪Potencialidades

- ☞ Zonas aptas para localizar futuras urbanizaciones de vivienda de interés social para cubrir el déficit de vivienda existentes, sin ocasionar conflicto ambiental.
- ☞ Genera un cambio socioeconómico del territorio, por la aparición del comercio u otras fuentes de desarrollo.

▪Tendencias

- 📄 Se han aprobado nuevos programas o planes de vivienda de interés social sin el debido planteamiento y normatividad de parte de Planeaciones Municipales, lo cual genera conflictos por la demanda de servicios públicos que en la actualidad no se ha proyectado.

- 📄 En la actualidad se han proyectado una serie de urbanizaciones fuera del perímetro urbano actual, los cuales propician un crecimiento desordenado a la trama urbanística tradicional de la ciudad. Esto generará una fragmentación urbana, que trae consigo problemas de equipamiento y de circulación interna.

3. PROPUESTA

El resultado de la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial es generado a partir de los temas urbanos, que por su impacto trascienden el ámbito municipal y regional, el cual inciden en la manera como se clasifican los objetivos, estrategias, políticas y acciones o proyectos para los diferentes componentes.

En el componente urbano, se consignan asuntos como el crecimiento urbano, la política de ocupación y usos del suelo, la redensificación, espacio público y políticas sobre vivienda y cesiones, los sistemas de vías y servicios públicos domiciliarios.

▪**Objetivo:** El objetivo principal es dar el uso racional, eficiente, integral y sostenible al recurso del suelo, así como orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio municipal.

Catalogar la zonificación general para la reglamentación de los usos del suelo, para la asignación real con el mercado del futuro desarrollo que este acorde con el uso apropiado según su aptitud. De acuerdo al análisis del mapa de usos del suelo, se aprecian las actividades diferentes a la vivienda como son la comercial, mixta e institucional el cual se desarrollan a largo de ciertos corredores viales como la calle 8°, 9° el anillo vial y la carrera 6°, igualmente encontramos sobre la vía nacional actividades industriales, comerciales y de servicios.

Basados en esta propiedad el E.O.T. Propone un área de uso de suelo y se complementa con la siguiente matriz de reglamentación de usos de suelo.

TABLA 1. REGLAMENTACION USO DEL SUELO

	Zona	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Prohibido	Uso Restringido
01	CORREDOR ANILLO VIAL	Flujo Vehicular Rápido	Vivienda Comercio minorista Equipamientos Municipales Educativos	Industria pesada Industria liviana Bodega Servicios vehículos Servicio Lenocinio	

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

	Zona	Uso Principal	Uso Complementario ☞ Salud ☞ Recreaciones	Uso Prohibido	Uso Restringido
		La ubicación de usos en este tramo requiere acondicionamiento de Bahías de parqueo.			
02	CORREDOR MIXTO CLL 8° ENTRE VIAL NAL.Y CRA 12	☞ Comercio ☞ Minorista ☞ Equipamiento Municipal ☞ Flujo vehicular	☞ Vivienda ☞ Recreación	☞ Industria pesada ☞ Liviana, bodegaje, funerarias, discotecas, s.Lenocinco	
03	CORREDOR MIXTO CLL.10	☞ Comercio ☞ Minorista ☞ Equipamiento Municipal ☞ Flujo vehicular	☞ Equipamiento ☞ Industria Liviana	☞ Industria pesada, liviana. ☞ Bodegaje ☞ S. Lenocinio ☞ Funerarias	
04	CORREDOR MIXTO CRA 6° TRAMO CLL 25 A LA CLL10.	☞ Comercio ☞ Minorista ☞ Vivienda, dens. Media ☞ Flujo vehicular	☞ Equipamiento ☞ Industria liviana	☞ Industria pesada, Liviana. ☞ Bodegas ☞ S.Lenocinio funerarias ☞ S. Lenocinio	
05	CORREDOR MIXTO CRR 9° TRAMA CLL8° A CLL.2°	☞ Flujo vehicular ☞ Vivienda, densidad media	☞ Comercio minorista ☞ Recreación	☞ Industria pesada, Liviana ☞ Bodegaje ☞ Sitios de Lenocinio	
06	CORREDOR MIXTO CLL 2° VIA NACIONAL Y CRR 17.	☞ Vivienda densidad ½ ☞ Equipamiento Municipal ☞ Serv. Hotelero	☞ Comercio minorista ☞ /No liviana	☞ Industria pesada ☞ Bodegaje ☞ Serv. Vehicular ☞ S. Lenocinio	
07	CORREDOR MIXTO VIA NACIONAL SECTOR INDUSTRIAL	☞ Industria liviana no contaminant	☞ Equipamiento municipal ☞ Servicio de carretera	☞ Viviendfa ☞ Comercio minorista	

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

	Zona	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Prohibido	Uso Restringido	
		e. ☞ Bodegaje ☞ Servicio a vehículos ☞ Agroindustria		☞ Serv. Hoteleros ☞ Moteles		
08	CORREDOR MIXTO VIAL NACIONAL ZONA CENTRO Y NORTE	La infraestructura requerida para el funcionamiento del corredor industrial deberá ser concertada con todos los organismos.				
		☞ Bodegaje ☞ Industria liviana ☞ Comercio minorista	☞ Serv. Vehiculos ☞ Serv. De Carretera	☞ Cementerios ☞ Parques ☞ Serv. Hoteleros ☞ E. Municipal	- vivienda D ½	
	BARRIOS ZONAS 1,2,3,4,5	Vivienda Densidad ½	☞ Comercio minorista ☞ Equipamientos ☞ Ind. Liviana ☞ Recreativo	☞ Industria pesasa, ☞ Bodegaje ☞ Comercio industrial ☞ Sitio de Lenocinio		
Las vías localizadas en estos Barrios, deberán solucionar impactos negativos sobre el espacio público o reubicarse.						
Los usos prohibidos que a la fecha de expedición del E.O.T. se encuentren funcionando en esta zona, deberán reubicarse en sitios que no causen impactos negativos						

En la matriz anterior se muestra el uso del suelo donde suceden actividades mixtas, a lo largo de los diferentes corredores viales importantes; se tomarán los criterios de las áreas de tratamiento dentro del perímetro urbano y las áreas de expansión para la formulación de las normas; la normatividad se basará en esos criterios de tratamiento para la elaboración de la reglamentación general.

4. AREAS DE TRATAMIENTO

El municipio de Lérída a partir del año 1985, sufrió un cambio fuerte debido a la población que debió albergar a raíz de la tragedia que sufrió el municipio de Armero durante el mismo año, muchos países colaboraron por esta causa, pero para ejecutar estos recursos debía existir una buena planeación, para ello un grupo de profesionales de la Arquitectura logro reunirse y lanzar un proyecto interesantísimo para este municipio en cuanto a su urbanismo.

Lérída en estos momentos se divide en Lérída el antiguo antes de 1985 y el nuevo a partir de 1985 básicamente lo que necesita este municipio es consolidar la planeación que se proyecto en 1985. Por ello es necesario que la administración municipal invierta en la finalización de estas obras que se ven plasmadas en su mayoría en obras de pavimentación.

Debido a esto se dividió en cuatro grandes áreas, como son: Conservación, Mejoramiento Integral, Consolidación y Futuro Desarrollo.

4.1. MEJORAMIENTO INTEGRAL

Barrios: Brisas del Coloya, 20 de Julio, El Sabroso, Franja derecha de la Vía Ibagué Mariquita entre Q. El Sitio y estación de bombeo de ECOPETROL.

Estas zonas se les da este tratamiento debido a que necesitan saneamiento básico en el sector Franja derecha de la Vía Ibagué Mariquita entre la

Quebrada El Sitio y estación de bombeo de ECOPETROL lo mismo que normativas para el uso y la construcción en los otros sectores necesitan la pavimentación de vías y construcción de andenes al mismo tiempo que un mejoramiento de vivienda.

4.2. CONSERVACION

4.2.1. CONSERVACION DE VIVIENDA. Barrios: Venezuela, Pastoral social, El Jardín, Protecho, y Alemán. Debido a la buena planificación y construcción de las mismas esta zona debe conservarse como vivienda.

4.2.2. CONSERVACION AMBIENTAL. Cañón entre Barrio Venezuela, Alemán y vía Ibagué Mariquita., Rondas de las quebradas El Sitio, Jordán y Teca, Zona verde Barrio Minuto de Dios Futura parque municipal y polideportivo municipal.

4.2.3. CONSERVACION INSTITUCIONAL. El sector de la Policía Nacional ha sido el único que se ha consolidado como tal por ello es el único que se conserva.

4.2.4. CONSERVACION HISTORICA. Para el municipio es importante tener un sitio que caracterice al mismo, por ello es necesario que la parte central comprendida entre La franja de la vía Ibagué Mariquita y la cra7 entre calle 10 y 7, al mismo tiempo es necesario hacer una evaluación de sus construcciones en general.

4.3. CONSOLIDACIÓN.

4.3.1. CONSOLIDACION INDUSTRIAL. La franja derecha de la vía Ibagué Mariquita desde la vía a Ambalema hasta la calle 6 sur, por ello es importante Normalizar sobre la construcción y los usos del sector al mismo tiempo que la renunciación de usos incompatibles.

4.3.2. CONSOLIDACION INSTITUCIONAL

Franja izquierda de la vía Ibagué Mariquita hasta Cra 2, desde la vía a Ambalema hasta la calle 6 sur, por ello es importante Normalizar sobre la construcción y los usos del sector al mismo tiempo que la renunciación de usos incompatibles.

4.3.3. CONSOLIDACION VIVIENDA

Barrios: El Jordán, Carmelo, El Mango, Nueva esperanza, El Carmelo, San Lorenzo, Pastoral social II, Eternit, La Paz, Juan Pablo II, Club de Leones, Resurgir, La Esperanza, La Unión, Armero, Inurbe, Villa Gloria, Pajonales, El Progreso, Actuar, Minuto de Dios II, Minuto de Dios III, Adra Ofasa, y Villa Holanda.

Para estos sectores es importante optimizar el espacio publico, crear normas de urbanismo y construcción, la optimización del equipamiento colectivo, as i como el mejoramiento de la infraestructura vial y la renunciación de algunos usos incompatibles.

3.4. DESARROLLO

Villa Patricia es la única parte de este casco urbano que se proyecta como futuro desarrollo para ello es necesario la dotación de servicios públicos, La elaboración de obras de urbanismo, La construcción de vivienda, a si como una normalización de las mismas en este sector.

5. AMENAZAS NATURALES

▪Objetivos

- Adicionar a la estructura del espacio público las zonas de invasión, una vez reubicada la población, se debe adecuar a su nuevo uso.
- En el mapa de (Espacio público) se observa la zona de rondas de las quebradas del Jordán, el Sitio y la Seca que ingresan a la contabilidad de espacios, lo mismo que las áreas actualmente asentadas por las invasiones.

∞En las rondas de las quebradas es conveniente determinar una longitud de conservación de 15 – 20 mts desde la cota más alta de inundación del caudal.

▪Políticas

- Utilización de las rondas de las quebradas como espacio público lineal proyectando ciclo rutas o parques para darle un carácter ambiental y recreativo a estas áreas.

- Evitar que se ubiquen de nuevo la población en las zonas de ronda de las quebradas o en las áreas sin desarrollar, que se encuentran en el área urbana.

▪Estrategias

Utilizar los instrumentos de la Ley 388 para la promoción de áreas que permitan reubicaciones de la población en zonas de riesgo.

5.1. GEOLOGIA URBANA

El sector correspondiente al casco urbano del municipio de Lérica corresponde a una formación reciente recurrente en años anteriores en el aspecto geológico; marcando una proporción elevada a formación del abanico de Lérica (Qac), por aspectos de arenas tabaceas con fragmentos de rocas efusivas, plutónicas y metamórficas; ésta formación se representa por el desbordamiento del Rio Lagunilla en deshielo y excepciones del volcán Nevado del Ruiz, este afloramiento de la formación se ubica en todo el territorio que cubre el casco urbano; exceptuando los sectores de las otras formaciones geológicas recientes de aluviones recientes Qal; estos depósitos se ubican en terrenos de las quebradas: Jordán y el sitio que recorren el

casco urbano de sentido Sur-Norte. Son materiales muy jóvenes (Holoceno actual), formados por la dinámica fluvial de éstas quebradas.

ZONIFICACION DE APTITUD PARA USO URBANO

De acuerdo a las características recogidas en campo con base a las características geológicas, se definen tres zonas:

∞ **ZONA ESTABLE.** Corresponde a los sectores actualmente construido con edificaciones con pendientes planas menores del 7%. En general no se observan sectores dentro de ésta zona con problemas mayores, exceptuando aquellos que tienen influencia de fenómenos de inundación.

La Geotecnia que presenta esta zona son buenas; no presenta problemas mayores de estabilidad, lo que genera que las obras se construyan sin mayores inconvenientes. Sin embargo se hace necesario y exigente que se contemple las normas de construcción sismorresistentes (Decreto 1400 de 1989) y se deben determinar características geomecánicas del suelo y el diseño de sedimentación.

☞ **ZONA DE ESTABILIDAD POTENCIAL – ZEP.** Esta zona corresponde a los sectores que presentan signos de anterioridad de movimientos de remoción en masa y aquellos que por pendientes pueden generar movimientos de remoción en masa.

Estas zonas se ubican en el sector nor-oriental del casco urbano y deben ser en lo posible dedicadas a la conservación ambiental, por las características propias que se observan como lo es la vegetación, si algunas de éstas áreas se pueden habilitar con tratamientos biomecánicos, con consideraciones de tipo especial.

☞ **ZONA DE INUNDACION POTENCIAL – ZIP.** Corresponde a áreas de inundación y potencialmente inundables, se ubican sobre las quebradas: La Seca, el Sitio y el Jordán.

Sobre éstas áreas en algunos sectores se ubican viviendas que se deben considerar su reubicación debido a que se pueden ver afectadas por crecientes de estas quebradas.

6. PROTECCION Y CONSERVACION

▪Objetivos

- Promover el aumento de la cobertura vegetal uniformemente en el área urbana.
- Definir figuras de conservación del patrimonio inmueble de Lérica.

▪Políticas

- Consolidar la cobertura vegetal en las rondas de las quebradas El Sitio, El Jordán y la Seca.
- Reglamentar la vegetación de las vías proyectadas.
- Disminuir los índices de construcción y ocupación urbana para incrementar las zonas verdes y darle un paisaje estético a la ciudad.

▪Estrategias

Fijar los perfiles viales urbanas, tanto en las zonas de amortiguamiento como en los separadores centrales del anillo vial, con una tipología de árbol de raíces profundas (la Ceiba, el Saman, el Tulipán Africano las palmas de fuste alto) para evitar el fracturamiento del pavimento. A lo largo de los andenes se debe sembrar arboles de copa ancha y fuste corto, como los Almendros que proporcionan sombrío a los peatones y vehículos.

▪Acciones

Dentro de este componente se preveen proyectos para la conservación de nuevos parques, que van a consolidar la estructura del espacio público.

Proyecto parque para el barrio el Sabroso: Debido a que este sector no cuenta con este equipamiento se pretende proyectar el diseño para un parque de corte recreativo y deportivo para el disfrute de esta comodidad olvidada, además se debe lograr la concertación con la comunidad para que dicho proyecto se ubique en un lote al norte del casco urbano sin ningún conflicto, como se puede ver en el plano de equipamiento.

Proyecto del parque municipal: localizado en el barrio Minuto de Dios II el cual le dará un carácter de Pulmón central del área urbana, allí se construirán obras de paisajismo con recorridos ecológicos o senderos para la implementación de deportes pasivos o simplemente de recreación. Además se logrará consolidar esta zona como patrimonio ambiental de los Leridenses.

7. AREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO PUBLICO

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

De igual manera es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma.

El municipio de Lérica cuenta con el siguiente espacio publico efectivo para la contabilidad del mismo en el E.O.T.

Indicados en el mapa de espacio publico.

HITOS

1. *Parque Central:* Con un área aproximada de 2.299 M2
2. *Parque La Virgen:* Con un área aproximada de 730 M2
3. *Round Point cra 12 calle 14:* Este elemento se determina dentro de esta clasificación por tener dentro de su área un parque para la recreación infantil y tiene un área aproximada de 1.017 M2.

TOTAL DE ÁREAS: 4.046 m2

NODOS

1. *Polideportivo Municipal:* Con un área aproximada de 5.116 M2
2. *Triangulo Barrio San Lorenzo:* Con un área aproximada de 577 M2
3. *Round Point cra 12 calle 8:* Con un área aproximada de 1.342 M2
4. *Polideportivo B. El Jardín:* Con un área de 600 M2
5. *Parque Alemán:* Con un área de 4.000 M2
6. *Parque B. 20 de Julio:* Con un área de 536 M2
7. *Polideportivo B. El Sabroso:* Con un área de 705 M2

TOTAL DE ÁREAS: 12.876 m2

PROPUESTA DE POLIDEPORTIVOS

Estos son espacios existentes pero se encuentra en mal estado y para la comunidad adyacente es necesario optimizar estos lotes y crear este tipo de áreas deportivas.

1. *Polideportivo B. Unión :* Con un área de 8.977 M2
2. *Polideportivo B. San Lorenzo:* Con un área de 1.191 M2

TOTAL DE ÁREAS: 10.168 m2

MARGENES DE LAS QUEBRADAS

Las márgenes que se tienen en cuenta son de 15 ml.

1. *Quebrada El Jordán:* Con un área aproximada de 77.240 M2
2. *Quebrada El Sitio:* Con un área aproximada de 54.270 M2
3. *Quebrada Teca:* Con un área de 64.560 M2

TOTAL DE ÁREAS: 196.070 m2

ZONAS VERDES

1. Z.V. *Barrio Armero*: Con un área de 9.288 M2
2. *Separador Vía Ibagué*: Entre calles 5s y 3s, con un área aproximada de 2.234 M2
3. Z.V. *de Round Point*: Se tienen en cuenta debido a que estos son utilizados por la comunidad para su recreación, y tiene un área aproximada de: 2.304 M2
4. Z.V. *Cra 4s Cra 2*: Con un área de 392 M2
5. *Separador Cra 2 Calle 4*: Con un área de 455 M2
6. *Separadores Calle 3s*: Con un área de 5.155 M2
7. Z.V. B. *Juan Pablo II* : Con un área de 3.583 M2
8. Z.V. B. *La Esperanza* : Con un área de 1.862 M2
9. Z.V. B. *San Lorenzo* : Con un área de 1.207 M2, El triangulo 1.206 M2 y z.v. del polideportivo 2.048 M2
10. Z.V. B. *Pastoral Social*: Con un área aproximada de 3.736 M2
11. Z.V. B. *Eternit*: Con un área de 4.524 M2
12. Z.V. B. *Actuar: Cra 17 calle 1s con un área de 776 M2*
Cra 18 calle 1 con un área de 834 M2
13. *Separador Cra 12*: Con un área de 1.057 M2
14. Z.V. B. *Adra Ofasa*: Cra 12 Calles 5 y 2 con un área de 1.422 M2
Cra 5 calle 4 con un área de 777 M2
15. Z.V. B. *City Bank*: Cra 11b calles 6 y 7 con un área de 580 M2
16. *Separadores calle 8*: Con un área de 1.493 M2
17. Z.V. B. *Minuto de Dios*: Cra 11b calles 10 y 11 con un área de 8.140 M2
Calle 11b Cra 11c con un área de 885 M2
18. *Separadores Cra 7*: Con un área de 854 M2
19. Z.V. B. *El Jardín*: Z.v. del polideportivo 4.928 M2
20. Z.V. B. *Pastoral Social*: Lote trilladora con un área de 10.114 M2
21. Z.V. B. *Alemán*: Z.v. del parque, con un área de 1.903 M2
22. *Lote entre vía principal y B. Venezuela* : Con un área de 45.146 M2
23. Z.V. B. *Alde a Buenos Aires*: Con un área de 1.156 M2

TOTAL DE ÁREAS: 118.059 m2

OPTIMIZACION PARA PARQUES

Estos son aquellos espacios que existen como Zonas Verdes pero se optimizaran dándoles un uso recreativo para el goce y disfrute de la ciudadanía en general.

1. *Franja Sur Occidental*: Esta franja comprende la parte occidental de barrios como: Inurbe, Pajonales, Actuar, Minuto de Dios y tiene un área aproximada de 21.822 M2
2. *B. Resurgir*: Área aproximada de 6.690 M2
3. *B. Minuto de Dios*: Lote contiguo a la capilla Minuto de Dios, área aprox.5.498 M2
4. *B. El Jardín*: Lote donde existe Tanque de Agua, con un área aproximada de 3.689 m2
5. *B. Alemán*: Franja oriental del barrio, con un área aproximada de 17.383 M2

TOTAL DE ÁREAS: 55.082 m2

La población actual del Municipio de Lérída asciende a un número de 17.299 en el año de 1.999. En cuanto a espacio público existente nos arroja un total de 396.301 M2.

Datos que nos arrojarían un total de **22.9 M2/Habitante**.

La población del municipio de Lérída proyectada al año 2.009 nos entrega un total de 23.244 Habitantes. Esta cantidad de habitantes dividida por el espacio público existente nos arroja un total de **17.04M2/Habitante**.

Lo que nos indica que el Municipio de Lérída cumple con lo exigido por el decreto 1504 de 1998.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

Para ello se proponen los siguientes proyectos:

1. Ciclo ruta, mirador Barrio Venezuela por ronda de la Quebrada El Jordán hasta Parque ambiental Hospital Mental con recreación pasiva.
2. Ciclo ruta, parque Barrio El Sabroso por ronda de la Quebrada El Sitio hasta Polideportivo municipal frente a Escuela superior de Artes y Oficio con recreación pasiva.
3. Eje ambiental para recreación pasiva, caminatas usos lúdicos, ubicado costado occidental Barrio minuto de Dios hasta Barrio Inurbe con perímetro urbano del municipio.
4. Optimización de parque y polideportivo de zona verde Barrio Minuto de Dios calle 10 Cra 11.
5. Optimizar parque Barrio Minuto de Dios III calle 3 Cra 14
6. Cra 18 calle 2 sur Barrio Pajonales construir polideportivo.
7. Optimizar parque Calle 1 y 2 con Cra 2 y 3 sur Barrio Actuar.
8. Optimizar polideportivo Barrio San Lorenzo cra5 calle 1 sur.
9. Optimizar parque Barrio Resurgir calle 6 sur y 5 sur Cra 5y6.
10. Optimizar parque Barrio Armero calle 7 sur Cra 7.

- Objetivos

Vincular al espacio público las rondas de las quebradas, parques y la vegetación que generan todo tipo de espacio privado, de igual forma, todo lo que se llegaren a generar en el futuro, la construcción de nuevas urbanizaciones.

- Políticas

Seguir el diseño actual de los espacios públicos del área nueva, involucrando siempre la fisiografía y el clima como determinantes para el desarrollo de los mismos.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

- Estrategias

- a) Integrar las áreas que se encuentran dispersas en unidades pequeñas en el área urbana, lo mismo que la ronda de las quebradas que pasan por la cabecera urbana al banco de espacios público, destinándolas al disfrute de la comunidad Léridense.

- b) Involucrar los espacios públicos que pertenecen al perfil de las vías junto a los andenes (zona de amortiguamiento) que están siendo incluidas al área de las viviendas (barrios Minuto de Dios I, II) convirtiéndolas en espacios privados, ocasionando restricción al peatón.

El esquema de Ordenamiento Territorial, quiere revertir esta situación, para que se involucre de manera más cuidadosa estas áreas, dejando un margen de protección estandarizada, para que el peatón no vaya a presentar un peligro de tipo vehicular.

Además busca que con la inclusión de las rondas de las quebradas como espacio público, crear una serie de cinturones verdes de protección y de límite de crecimiento (invasiones futuras)

7. SISTEMA DE PLAN VIAL

- **Objetivos.** Conformar un conjunto de vías que integran la red o malla vial, que permitan la intercomunicación al interior y exterior del Municipio.

▪ **Políticas**

- Hacer de manera eficiente la comunicación de la población presente y futura entre la población y los centros urbanos.

▪ **Estrategias**

- Clasificación del sistema vial en cuatro unidades (Nacional, Regional, Municipal o local y urbanas).

* **Acciones**

Desarrollar un sistema vial eficiente que preserve la estabilidad de la comunicación interveredal y urbana, optimizando la malla vial, para facilitar los desplazamientos entre en el área urbana y la zona rural.

PROYECCION VIAL

- **Anillo Vial:** Prolongación del anillo vial a nivel de la calle 8º con la Carrera 10 hacia el norte hasta interceptar con la vía nacional que comunica a Lérica con Armero - Guayabal, el cual le va a permitir la articulación hacia el interior de la ciudad, regulando el manejo del transporte y el desarrollo de la zona norte; además con este proyecto se genera un eje geográfico que jerarquiza la ciudad.

- **Apertura vías urbanas:** La apertura de vías nuevas y la prolongación propuesta para las vías existentes, asumirán el rol de vías de transporte o de comunicación en los diferentes sectores de la ciudad, para el mejoramiento

del tráfico vehicular, local o nacional. A continuación se detallan las vías propuestas:

- a. Apertura de la Calle 11 entre Carrera 5 y la vía Nacional
- b. Apertura de la Calle 12 entre Carrera 5 y la vía Nacional
- c. Apertura de la Calle 13 entre Carrera 6 y la vía Nacional
- d. Apertura de la Calle 14 entre Carrera 6 y la vía Nacional
- e. Apertura de la Calle 16 entre Carrera 6 y la vía Nacional
- f. Apertura de la Calle 17 entre Carrera 7 y la vía Nacional
- g. Apertura de la Calle 10A entre Carrera 10 y 11
- h. Apertura de la Carrera 3A entre Calle 10 y 11
- i. Apertura de la Carrera 4 entre Calle 10, 11 y 12 y la vía Nacional
- j. Apertura de la Carrera 8 entre Calles 2 y 3
- k. Proyección de la Calle 2 entre la carrera 5 y la vía Nacional
- l. Prolongación Carrera 9 entre Calles 14 y 16
- m. Puente. Vehicular Calle 11 sobre Quebrada el Sitio
- n. Puente. Vehicular Calle 5 sobre Quebrada el Sitio.
- ñ. Proyección de vías en áreas de expansión

Las vías propuestas en la zona de expansión, solo se hará la apertura cuando, por circunstancia de reubicación de viviendas u otra razón, sea conveniente habilitar, estas zona de expansión solo deberán ser aprobadas por el Concejo municipal. Las vías propuesta son:

- **Pavimentación de Vías:** A continuación se describen las vías propuestas para ampliación y pavimentación, dentro de los plazos establecidos por el E.O.T

1. Calle 7 entre Carreras 3 y 9
2. Carrera 7 entre Calles 2 y 7
3. Carrera 6 entre vía Nacional y Calle 5
4. Calle 16 entre vía Nacional y Carrera 7^a
5. Calle 1 entre Carreras 8 y 9
6. Calle 2 entre la vía Nacional y Carrera 12
7. Calle 10 entre Carreras 7 y 9
8. Carreras 9 entre Calles 1 y 7
9. Carrera 11 entre Calles 2 y 8
10. Carrera 5^a entre Calles 2 y 4
11. Calles 5 entre Carreras 12 y 17
12. Carreras 7^a entre Calles 12 y 16
13. Calle 11 entre Carreras 9 y 12
14. Calle 11 entre la vía Nacional y Carrera 7
15. Calle 10 entre vía Nacional y Carrera 5e
16. Calle 6 entre Carreras 5 y 9
17. Calle 5 entre Carreras 3 y 9
18. Calle 6s entre vía Nacional y Carrera 6
19. Carrera 5 entre Calle 10 y 13
20. Carrera 18 entre Calles 6s y 9s
21. Carrera 2 y 2^a entre anillo vial y Calle 6s
22. Carrera 7^a entre Calles 4s y 6s





TABLA No.2. SISTEMA VIAL URBANO PROYECCION Y PAVIMENTACION DE VIAS.

COMPONENTE		DISEÑO	CONSTRUCCIÓN	ADECUACIÓ	MANTENIMIEN
	PROYECCIÓN DE VIAS				
1	PROYECTO ANILLO VIAL	C	M-L	L	L
2	APERTURA CALLE 11 ENTRE CRA 5 Y LA NAL	C	C	M	M
3	APERTURA CALLE 12 ENTRE CRA 5 Y LA NAL	C	C	M	M
4	APERTURA CALLE 13 ENTRE CRA 6 Y LA NAL	C	M	M	M
5	APERTURA CALLE 14 ENTRE CRA 6 Y LA NAL	C	M	M	M
6	APERTURA CALLE 16 ENTRE CRA 6 Y LA NAL	C	M	M	M
7	APERTURA CALLE 17 ENTRE CRA 7 Y LA NAL	C	M-L	M	M
8	APERTURA CALLE 10A ENTRE CRAS 10 Y 11	C	M-L	L	L
9	APERTURA CRA 3A ENTRE CALLES 10 Y 11	C	C	M	M
10	APERTURA CRA 4 ENTRE CALLES 10, 11 Y 12	C	C	M	M
11	APERTURA CRA 8 ENTRE CALLES 2 Y 3	C	M	M	M
12	PROYECCIÓN VIAS AREAS DE EXPANSIÓN	C			
13	PROLONGACION CRA 9 ENTRE CLL 14 Y 16	C	M-L	L	L
14	PTE VEHICULAR CLL 11 SOBRE Q. EL SITIO	C	C-M	M	L
15	PTE VEHICULAR CLL5 SOBRE Q. EL SITIO	M	L	L	L
16	PTE. VEHICULAR CLL2 SOBRE Q. EL JORDAN	C	M	L	L
17	APERTURA CLL 2 ENTRE CRA 5 Y VIA NACIONAL	C	M	L	L




VN= Vía Nacional Etapa Según Ley 388/97 C= Corto plazo Adecuación: Replanteo, ampliación, compactación, sardineles y pavimentación
 VR= Vía Regional M= Mediano plazo
 VL= Vía local L= Largo plazo

8. PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y EQUIPAMIENTO

Objetivos

-  Consolidar la cobertura de servicios públicos a nivel urbano, para ofrecer un óptimo servicio a toda la malla urbana.
-  Conformar una serie de equipamientos urbanos, que presten apoyo a la comunidad en general y a nivel regional.
-  Facilitar una oferta de servicios suficiente y diversificada para hacerlos más óptimos y competitivos.
-  Hacer un seguimiento continuo de mantenimiento y supervisión a la infraestructura existente con el fin de mantener en buen estado la misma y entregar un servicio óptimo.

*** Políticas**

-  Localizar un equipamiento urbano, como herramienta que contribuya a la consolidación de la nueva estructura urbana y que a la vez cumpla su papel a nivel regional.
-  Estructurar los servicios públicos de tal forma que en el corto y mediano plazo se logre equilibrar la demanda en la oferta.
-  Ofrecer los servicios en igualdad de condiciones a todos los consumidores.

▪Estrategias

- 📄 Reunir las redes de servicios en las zonas de alto desarrollo, formando unidades de servicio para que sea fácil su conexión, y su ordenamiento en los ejes viales.
- 📄 Consolidar el mercado de servicios requeridos, generando la rentabilidad requerida para crecer y retribuir adecuadamente a la comunidad contribuyendo a la preservación del medio ambiente.

9. SERVICIOS PUBLICOS

🌀Acueducto:

- 📄 Diseño y viabilización para la proyección de un acueducto alterno para la cabecera municipal, con sus obras de captación, red de conducción, almacenaje y redes de distribución.
- 📄 Diseño y construcción de un tanque paralelo al actual, para aumentar la capacidad de almacenaje y mejorar la calidad de presión del líquido en el área urbana.
- 📄 Diseño, Construcción y Adecuación de Redes principales y secundarias de conducción, desde el tanque nuevo hacia la Red Urbana, lo mismo que a los diferentes sectores en el cual se presenta el conflicto.

- 📄 Hacer un estudio sobre las ofertas hídricas para el municipio, proyectadas a los 9 años siguientes, con el fin de garantizar el suministro de agua potable, en la cabecera municipal, para la toma de los aforos puntuales se deben tener en cuenta las diferentes épocas de verano como también las de invierno para determinar exactamente sus caudales. (Tiempo de ejecución: corto plazo).
- 📄 Optimizar la infraestructura del acueducto urbano, como actividad del plan quinquenal del ahorro y consumo eficiente de agua.
- 📄 Optimización de la planta de tratamiento del acueducto municipal para optimizar el suministro y la calidad del agua potable para todos los sectores del área urbana.
- 📄 Debido a que no se encuentran datos sobre la calidad de las aguas y los caudales producidos por los pozos subterráneos, se hace necesario implementar un estudio para conocer el estado actual de estos.
- 📄 Se propondrán acciones estratégicas que estimulen el uso racional del agua potable, ajustadas a las proyecciones de la demanda de agua, con caudales de dotación, acordes a lo estipulado en la ley 373/97 “AHORRO Y USO EFICIENTE DEL RECURSO HIDRICO” y con la formulación de estrategias, en cuanto a optimización del consumo y reducción de las pérdidas en el sistema y principalmente, en la red de distribución.

🌀 **Alcantarillado**

Diseño y Construcción de los principales Colectores (1,2,3 y 4) que cruzan el casco urbano de sur a norte o paralelos a las quebradas (El Sitio y El Jordán) para aliviar las descargas de agua residual de las redes secundarias y dirigirlas al emisario final.

- Diseño y Construcción de las redes secundarias de alcantarillado en las áreas a urbanizar para la reubicación de las familias que se encuentran en invasiones, lo mismo que en las áreas donde proyectan programas de vivienda de interés social.
- Adecuación y Mantenimiento de la planta de tratamiento, para mejorar el proceso de descontaminación de las aguas servidas y conferirles un grado de pureza, para ser devueltas al cauce natural.
- Diseño y Construcción del Plan Maestro de Alcantarillado pluvial, para evitar la mezcla con las aguas servidas, lo mismo que el taponamiento de los mismos por lodo y basuras.
- Implementar un proyecto en el cual se le de cumplimiento al Decreto 1594 de 1984, el cual reglamenta los vertimientos arrojados por las lagunas de oxidación.
- Los vertimientos del casco urbano y de los centros poblados de la Sierra, Las Delicias, Iguacitos y Padilla Baja, deberán contar con sistema de tratamiento de aguas residuales que garanticen los criterios de calidad establecidos en el Decreto 1594 del 26 de junio de 1984.

- Aseo Público

- Ampliar el parque Automotor, para mejorar la cobertura y recolección de basuras en el área urbana, lo mismo que proyectar la recolección en el centro poblado de Iguacitos.
- Concertar y Concretar la localización y posible compra del terreno para la disposición de basuras, lo mismo la escogencia de un sistema estandarizado de relleno sanitario ; además la proyección de una planta

de tratamiento de basuras, que posibilite el reciclaje y clasificación de diferentes tipos de productos.

Se debe determinar con exactitud por medio de acuerdo entre el Concejo municipal y la administración un sitio para el proyecto del relleno sanitario. (Tiempo de ejecución: Corto y mediano plazo). El sitio que se escoja debe obedecer a los requerimientos descritos en la norma **RAS 2000** del Ministerio de Desarrollo Económico.

Se debe implementar un plan de Manejo de residuos sólidos, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto 605 de Marzo de 1996.

Elaborar y mantener actualizado el PLAN MUNICIPAL PARA LA GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS O DESECHOS SOLIDOS EN EL AMBITO LOCAL Y/O REGIONAL según artículo 8 del decreto 1753 de Agosto 6 de 2002. (Tiempo de ejecución: mediano plazo)

- **Energía Eléctrica**

- Mantenimiento y adecuación de las redes principales de energía a nivel general (primarias y secundarias) en el sector urbano; cambio de transformadores es necesario para ampliar la cobertura y estabilidad del voltaje.
- Traslado de la línea de alta tensión (34.5 Kva) que pasa por el sector del barrio Protecho, fuera del perímetro urbano, y mantener el área de protección respectiva en toda la ruta de esta.
- Mejorar la cobertura de alumbrado público, en todos los barrios de Lérida en un mediano plazo; hacer una propuesta a nivel administrativo municipal con la empresa generadora de energía, para que se revierta parte del %

del cobro de factura por este concepto, para mejoramiento y mantenimiento de la infraestructura de alumbrado (farolas, bombillas, balastos, etc.).

- Comunicación

- Proyectar la ampliación de la central telefónica (1.500 Líneas nuevas) para mejorar la cobertura, del área urbana.
- Diseñar el proyecto administrativo en conjunto con telecomunicaciones, para la creación de S.A.I. (Servicios de Atención Indirecta) para la zona nor - oriente (Barrio Alemán) y así cubrir esta área urbana en lo referente a comunicación Indirecta.
- Adecuación de las redes externas, para dar un mejor enlace con la central telefónica ya que en oportunidades hay interferencia en la señal.

- Gas Domiciliario Proyectar la cobertura de gas domiciliario para toda el área urbana, de acuerdo con todas las normas de instalación y seguridad, para que le garantice a la comunidad un normal desarrollo de las actividades diarias; siempre y cuando se tomen las recomendaciones para una adecuada convivencia con el gasoducto que para tal efecto describe la empresa ECOGAS. (ver cuadro sistema Municipal de prestación de servicios públicos)

TABLA No.4. SISTEMA MUNICIPAL DE PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.

COMPONENTE				
SECTOR URBANO	DISEÑO	CONSTRUCCIÓN	ADECUACIÓN	MANTENIMIENTO
AGUA POTABLE				
FUENTE DE ABASTECIMIENTO	C			
OBRAS PARA CAPTACIÓN	C			
RED DE CONDUCCIÓN	C			
TANQUE DE ALMACENAMIENTO	C	C	M	M
REDES PRINCIPALES DE DISTRIBUCIÓN	C	M-L	C	C
REDES SECUNDARIAS DE DISTRIBUCIÓN	C	M-L	C	C
ALCANTARILLADO				
COLECTOR PRINCIPAL SECTOR-1,2,3 Y 4	C	M-L	M	L
REDES SECUNDARIAS	C	C	C	M
MANTENIMIENTO PLANTA DE TRATAMIENTO			C	C
ALCANTARILLADO PLUVIAL	C	M-L	L	L
ASEO PÚBLICO				
SISTEMA DE RECOLECCIÓN (VEHÍCULO)		C		C
UBICACIÓN LOTE PARA DISPOSICIÓN	C			
SISTEMA DE DISPOSICIÓN (RELLENO SANIT.)	M	M	L	X
PLANTA DE RECICLAJE	M	M-L	M	X
ADMINISTRACIÓN Y CONTROL				
ENERGIA ELECTRICA				
SUBESTACIÓN			C	C
CAMBIO DE TRANSFORMADORES			C	C
REDES PRINCIPALES (TRANSFERENCIA)	M	M	L	M
REDES SECUNDARIAS	M	M-L	M	
ALUMBRADO PÚBLICO		C	C	C
COMUNICACIÓN				
AMPLIACIÓN CENTRAL TELEFONICA		M	C	C
AMPLIACIÓN COBERTURA DE REDES			C	M
AMPLIACIÓN S.A.I (ZONA NORORIENTAL)	C	C		C
GAS DOMICILIARIO				
COBERTURA ÁREA URBANA (CONC.)	M			
REDES PRINCIPALES (CONC.)	M	M		

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

REDES SECUNDARIAS (CONC.)	M	M		
PROYECCION DE SERVICIOS BASICOS PARA LOS PROGRAMAS DE URBANIZACION	C	M-L		

Etapa Según Ley 388/97
 C= Corto plazo
 M= Mediano plazo
 L= Largo Plazo
 Adecuación: Replanteo, ampliación y dotación

Nota: Traslado del Polioducto que pasa por el área urbana, (paralelo a la vía Nacional) fuera del perímetro urbano, este debe ser realizado por la empresa ECOPETROL con todas las medidas de seguridad, que para el caso amerita; la Administración municipal debe elevar un acto se compromiso con dicha empresa y el Ministerio de Minas y Energía para que se haga efectivo dicho traslado.

Al ser trasladado fuera del perímetro urbano, se localizará paralelamente al polioducto de la empresa OCOL conservando las medidas de protección o seguridad requeridas.

10.EQUIPAMIENTO

Consolidar el equipamiento urbano, para lograr un sistema optimo de servicio integral a la comunidad garantizando la calidad de los mismos según el crecimiento, coordinado en su localización para reafirmarlo en el ámbito municipal y regional.

10.1. Proyectos

- Ampliación de la Plaza de Mercado

Diseño, adecuación y ampliación vertical de la plaza de mercado, para lograr una mejor redistribución de los espacios por funciones de cada uno de los mercados, que se expenden a la comunidad. Facilitando al comprador el acceso de los productos agropecuarios y de primera necesidad.

- Adecuación del local actual de la plaza de mercado diseñada por resurgir, para proyectarlo como Centro de Acopio Regional, donde se concentrará toda la producción agrícola a nivel municipal y regional del norte del Tolima. Este proyecto facilitará el mercadeo de los productos, hacia la principal conurbación del país y la capital del Tolima. Además se pretende darle un gran impulso a la principal actividad productiva del municipio, como es la agricultura; cabe anotar que el proyecto estará ligado a la implementación de empresas agroindustriales, que se atraerá a partir del impulso que le de la administración municipal a dicho renglón. Esto le generara fuente de ingreso económico y empleo a la población, lo mismo que un mejoramiento de sostenibilidad y calidad de vida.

- Terminal de transporte

Diseño y Construcción del Terminal de Transporte para el Municipio de Lérica.

Lérida como sub-centro regional del norte del Tolima y además de ser un municipio de paso y tener una población concentrada en el área urbana, necesita de la reorganización de la parte de transporte a nivel urbano, intra municipal y regional.

Este proyecto le permitirá establecer un desarrollo de la actividad económica, agropecuaria y industrial ya que al contar el municipio con este potencial le facilitara entrar al mercado de bienes y servicios a nivel regional. Cabe anotar que esta actividad deberá tener mecanismos administrativos de tratamiento tributario especial para las agencias de transporte internacional que se establezcan en el municipio.

El terminal le permitirá organizar las diferentes zonas utilizadas para tal fin (como la vía nacional con Carrera 9 donde actualmente se desembarca y embarca pasajeros sin ningún control) permitiéndole concentrarlo en un solo sitio, evitando que se produzcan factores de peligro, para los mismos pasajeros como para el peatón en general.

El proyecto se localizara en un lote destinado para tal fin, como es al frente de la zona industrial, donde no ofrece ningún tipo de conflicto y por el contrario va a generar un cambio de uso a esta área.

- Cementerio

Diseño y localización de un parque cementerio que supla las necesidades de la población, ya que el actual no permite su expansión. Su localización se

ubica a 800 mts del perímetro urbano en la vía que conduce del centro urbano a la vereda de Coloya, cuenta con un área de 20.08 Has y esta proyectado a 100 años.

- Cárcel

Diseño y Construcción de la cárcel municipal. Para la localización de este proyecto se ubicó un lote en la zona mas cercana a la administración de seguridad y justicia ;. El lote esta ubicado detrás del comando de policía y el parque municipal, se debe diseñar de tal forma que su impacto sea mínimo con relación a su entorno y debe contar con todas las normas de seguridad existentes.

- Ancianato

Diseño y Construcción del Ancianato Municipal de Lérida. Este proyecto se localizará en lote del barrio Minuto de Dios III, que no presenta conflicto para desarrollo del mismo, este sitio se ubico por su proximidad al centro Hospitalario Reina Sofía y por ser una zona de poco trafico.

- Biblioteca

Diseño y Construcción del Proyecto para la Biblioteca Municipal. En la actualidad existe un aula de la escuela No. 9 que se habilito para este programa, pero no esta adecuado para tal fin. Lo que ha motivado el diseño y construcción a un mediano o largo plazo de una biblioteca con todos los espacios requeridos para su funcionamiento. Este proyecto se localizará en

un lote anexo a la casa de la cultura “ Ciutat de Lleida “ con el fin de crear un centro integral y unificado de la cultura, donde se preste una serie de servicios a la población estudiantil, y a la ciudadanía en general, lo mismo que a nivel regional.

- Coliseo de Ferias y Exposiciones Pecuarias

Diseño y Construcción del Coliseo de Ferias para el Municipio de Lérida. Con este proyecto se pretende crear una feria semanal de exposición pecuaria donde se comercialice todo tipo de ganado Bovino y Caballar a nivel regional. Esto le generará al municipio un gran impulso a nivel del norte del Tolima, ya que se recepcionara, comercializara y se fomentara el segundo reglón productivo del municipio, como lo es el ganadero.

Este coliseo en primera instancia se localizara en predios de la finca La Estrella, ya que el impacto no incide sobre esta zona (industrial) y además cuenta con el acceso directo a la vía nacional para su desarrollo. Este proyecto le aportará al municipio beneficios financieros, lo mismo que la atracción de capital foráneo para impulsar la economía, y la de generación de empleo para la población.

- **Puentes Peatonales.** Diseño y Construcción de Puentes Peatonales. Se proyecta la construcción de dos puentes peatonales sobre la vía nacional, uno en la calle 13 y el otro en la calle 6 vía Ambalema - Hospital Granja Integral. Estos puentes van dirigidos a la comunidad de una basta zona

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

oriental, la cual se ve perjudicada por el paso vehicular de gran tonelaje que no respeta al peatón, que se dirige al centro de la ciudad ; también se proyecta la señalización de vías, colocando reductores de velocidad a lo largo del recorrido del área urbana.

TABLA 5. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

COMPONENTE	DISEÑO	CONSTRUCCION	ADECUACION	MANTENIMIENTO
AMPLIACION PLAZA DE MERCADO	C	M	C	M
CENTRO DE ACOPIO			C	M
TERMINAL DE TRANSPORTE	C	M-L	M	L
CEMENTERIO	C	M	M	L
CARCEL	C	M-L	M	L
ANCIANATO	C	M-L	M-L	L
CANALIZACION Q. JORDAN	C	M-L	L	L
COLISEO DE FERIAS	C	L	L	L
PUENTES PEATONALES	C	C-M	L	M
BIBLIOTECA	C	M	M	
Etapa Según Ley 388/97	C= Corto plazo M= Mediano Plazo L= Largo Plazo		Adecuación: replanteo, ampliación y dotación.	

11. SERVICIOS SOCIALES GENERALES

Objetivos

- ☞ Garantizar espacios dignos, seguros y confiables para el desarrollo de los procesos de asistencia en Salud de acuerdo a las necesidades de la comunidad.
- ☞ Propender por el desarrollo y crecimiento de las instituciones educativas con base en el manejo eficiente de los recursos económicos para asegurar su permanencia.
- ☞ Diseñar, planear y ejecutar programas de salud que permitan mejorar la calidad de vida de la población.

Política

- ☞ Consolidar a largo plazo una estabilidad del servicio social (educación y salud), proporcionándole los recursos financieros, humanos, tecnológicos y físicos, para garantizar a la comunidad general una mejor calidad del servicio con características sociales y de mercado para la región.

Estrategias

- ☞ Estructurar estos servicios de manera que en el futuro se logre equilibrar, la demanda con la oferta de los servicios.
- ☞ Fomentar la investigación y el trabajo interdisciplinario para alcanzar una mejor comprensión de la problemática existente, poder generar un impacto real sobre la misma.

11.1. Proyectos

11.1.1. En el área Salud

- ☞ Adecuación y dotación de equipos electrónicos para la unidad cardiovascular del hospital REINA SOFIA, lo mismo que suministro de implementos secundarios para el desarrollo de las actividades normales de los mismos.
- ☞ Activar los equipos de sistemas que se encuentren obsoletos.
- ☞ Ampliación de la infraestructura física (archivo, bodega, zona de consultorios para la consulta externa, ampliación del servicio de urgencias y sala de observación de urgencias), para el hospital REINA SOFIA.
- ☞ Construcción y dotación de la unidad de tratamiento integral para el Farmaco-dependiente del hospital especializado Granja Integral.

11.1.2. EN EL AREA DE EDUCACION

- Ampliación y dotación de la infraestructura física de los colegios Arturo Mejía y Fe y Alegría; en el colegio Arturo Mejía la ampliación se hará vertical (2 aulas) ya que su espacio es limitado y necesita un diseño especial para no generar conflicto al interior del mismo.

En el colegio Fe y Alegría se propone la construcción de 2 aulas en la parte física, para mejorar la cobertura actual de la educación secundaria.

- ☞ Proyectar la construcción de un Colegio Internado que le permita a la cabecera municipal contar con una unidad diferente a las existentes, para

mejorar la cobertura de la población estudiantil rural y regional. Esto con la visión futura de ofertar un servicio a los municipios vecinos y poder consolidar al municipio como un centro educativo.

📄 Consolidar los esfuerzos económicos para dinamizar el impulso a los programas presenciales del CREAD de la Universidad del Tolima, para ampliar la cobertura en lo que corresponde a carreras de formación profesional; fortaleciendo a Lérica como un centro de servicios educativos universitarios a nivel regional. (ver cuadro de sistema Municipal de servicios sociales).

11.1.3. En el área de Recreación

Diseño, Implementación y Viabilización del proyecto para el Parque Municipal, creado como pulmón ambiental para la cabecera urbana y como patrimonio ambiental de los ciudadanos del Lérica.

Diseño y Viabilización para el Parque del Barrio el Sabroso aprovechando la ronda de la quebrada el sitio.

Diseño, de las operaciones que impliquen la incorporación de todas las áreas de las rondas de las quebradas El sitio, el Jordán al espacio público, como recuperación de un patrimonio ambiental de los Léricenses.

11.1.4. En el área de Deportes

Optimización de la Unidad Deportiva con el diseño y construcción de los camerinos para la cancha de fútbol y adecuación de los sitios para esparcimiento colectivo de la comunidad en general.

Optimización y adecuación de los diferentes polideportivos y sitios de interés público.

12. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social para relocalización de las familias que se encuentran en invasión, se localizarán en las áreas sin desarrollar y en zonas de expansión urbana; además se definen unos programas a nivel general para el área municipal, el cual se describen a continuación:

- 📄 Programa de Mejoramiento de vivienda a nivel urbano en los barrios del Jordán y el Sabroso.
- 📄 Programa de reubicación de viviendas que se encuentran en la margen de la quebrada el Jordán, lo mismo que los barrios donde se presentan invasiones.
- 📄 Proyecto y Estudio evaluativo de los materiales de las viviendas construidas en el proceso de establecimiento de las comunidad Armerita, en los diferentes barrios de Lérida.

📄 Programa de mejoramiento de vivienda a nivel rural.

Programa de reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo o que se encuentren en peligro de colapsar, en la zona rural.

TABLA 6. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACION DE LOS SERVICIOS SOCIALES

COMPONENTE	DISEÑO	CONSTRUCCION	ADECUACION	MANTENIMIENTO
SALUD PUBLICA				
HOSPITAL REINA SOFIA			M	M
CONST. DOTAC, INTEGRAL	C	M	M	M
PUESTO DE SALUD LA SIERRA			C	M
PUESTO DE SALUD DELICIAS			C	M
PUESTO DE SALUD IGUACITOS			C	M
PUESTO DE SALUD PADILLA			C	M
PUESTO DE SALUD ALTO DEL BLEDO	C	M	M	L
EDUCACION				
ADECUACION COLEGIO RURAL LA SIERRA			C-M	M
DELICIAS, PADILLA BAJA.			C-M	M
PROYECTO COLEGIO RURAL IGUACITOS			C-M	X
ADECUACION DE COLEGIOS URBANOS			C	M
AMPLIACION COLEGIO ARTURO MEJIA	C	M-L	M	L
ADECUACION ESCUELAS RURALES			C-M	C
ADECUACION BATERIA SANITARIA ESCUELA DE SAN ANTONIO.	C	C		
ADECUACION DE INFRAESTRUCTURA FISICA DE LAS ESCUELAS URBANAS	C		C	M

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

(SERVICIOS SANITARIOS, AULAS Y ESPAC. RECREATIVOS)				
SISTEMATIZACION	C	M		
CULTURA				
CASA DE LA CULTURA			C	M
RECREACION				
PARQUE MUNICIPAL	C	M	M	M
PARQUE BARRIO SABROSO	C	M	M-L	L
PARQUE VEREDAL IGUACITOS				
DEPORTE				
OPTIMIZACION POLIDEPORTIVO	C	M	C	C
CANCHAS MULTIPLES VEREDALES			C	M

Etapa Según Ley 388/97 **C= Corto** **Adecuación: Replanteo,**
M= Mediano **ampliación y dotación.**
L= Largo plazo

13. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 1: Reglamento de zonificación, el conjunto de Instrumentos, normas, disposiciones y procedimientos que permite: regular, el mejor uso del suelo; definir las características que deben tener en particular y en conjunto de sus lotes y parcelas; propender por optimas condiciones ambientales preservar el equilibrio ecológico; conseguir un distribución espacial optima en términos de una racional localización de la población, sus servicios y su equipamiento; lograr una volumetría y entorno agradable a los habitantes.

ARTICULO 2: Adoptase como plano oficial de zonificación el conjunto elaborado del presente acuerdo y que hacen parte del mismo, denominado Plano de Zonificación del área urbana del Municipio de Lérida, también se proyecta clasificar el área urbana en zonas para la localización de las diferentes actividades inherentes a la vida de la población, de acuerdo con el reglamento de zonificación en particular.

PARAGRAFO 1 : Las reformas, anexos y otras normas aplicables al presente reglamento se harán por parte de la alcaldía previa consulta ante la junta de planeación Municipal.

ARTICULO 3 : Para efectos de este reglamento se clasifica el territorio Municipal en las siguientes zonas:

1. ZONAS DE VIVIENDA (V)

- Vivienda de densidad alta (V.D.A.)
- Vivienda de densidad media (V.D.M.)
- Vivienda de densidad baja (V.D.B.)

2. ZONAS COMERCIALES (C)

- Comercial local (C.1)
- Comercial nivel sector (C.2)
- Comercial de carretera (C.3)

3. ZONAS INDUSTRIALES (I)

- Industria liviana o artesanal (I.L)
- Industria media (I.M)
- Industria Pesada (I.P)

4. ZONAS VERDES Y RECREATIVAS (V.R)

- Recreación pasiva (V.R.P)
- Recreación activa (V.R.A)
- Zonas verdes permanentes (V.P)

5. ZONAS DE ACTIVIDADES ESPECIALES (A.E)

- Actividad especial 1 (A.E.1)

6. ZONAS DE PRESERVACION ECOLOGICA (Z.P.E)

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

- Area de reserva agrícola
- Control de la contaminación y la erosión
- Area de reserva hídrica
- Area de reserva parques naturales

7. ZONA URBANA

Zona de vivienda. La Zonificación de vivienda en los sectores en que se dividió el municipio de Lérica se realizo de acuerdo a los rangos de densidad (alta, media, baja) y para cada una de ellas se establece en el capitulo correspondiente el tratamiento normativo.

Para efecto de comprensión practica de la normativa a cada rango de densidad estará conformado por: Un “ articulo” , varios “ literales “ y algunos “ párrafos“ en cada sector.

8. RANGOS. Vivienda densidad neta residencial alta : Mayor de 400 hab / ha para unifamiliares.

Vivienda densidad neta residencial media : Entre 200 y 400 Hab / ha para unifamiliares.

Vivienda densidad neta residencial baja : Hasta 200 hab / ha para unifamiliares.

El Articulo que contempla la denominación de rango de densidad : Se refiere a la denominación del plano de zonificación; se define la forma de uso ; enfatiza y fija las densidades máximas de los rangos ya ilustrados.

Por política del presente estatuto no se admitirán construcciones de mas de 3 pisos y altillo (modelos teóricos de vivienda). La reglamentación correspondiente aparece en un capitulo especial y de los literales se referirán a las normas que van a regir para cada zona.

Parágrafo: Para proyectos de más de 3 pisos, se necesitara una reglamentación de acuerdo al objetivo de las mismas y un permiso especial por parte de la Alcaldía y Planeación Municipal.

ARTICULO 4: Zonas de vivienda de densidad alta. Se ha denominado vivienda de alta densidad a las zonas en el plano de zonificación constituida fundamentalmente por vivienda unifamiliar (V.D.A.) y vivienda bifamiliar (V.D.A.B.) caracterizadas por contar con un alto numero de personas por hectáreas (con densidad neta promedio mayores de 400 hab / ha) características que se seguirán conservando enfatizando su carácter de vivienda bifamiliar , para los cuales regirán las siguientes normas.

a. Uso principal : Vivienda unifamiliar y bifamiliar pareadas o continuas.
Grupos de vivienda continuas o aislados.

b. Usos complementarios : Comercio local (C1) de consumo diario o tienda, para la venta al detal de artículos como: pan, bebidas, frutas, vivieres y abarrotes, lácteos, carnes.

Comercio local (C2) de comercio periódico para la venta al detal de artículos tales como : venta de revistas, misceláneas, salas de belleza y estética en general, oficinas y consultorios profesionales, almacenes en general, en las zonas comerciales previstas para tal fin. En estas zonas se permitirá un mercado permanente semanal en donde se abastezca un alto porcentaje de población.

Actividades socio - culturales, tales como : cultos, jardines infantiles, escuelas, colegios, universidades, instalaciones asistenciales, bibliotecas, clubes sociales, parques y escenarios deportivos.

c. Usos anexos : oficinas, estudios o labores domésticos tales como: Modistería, decoración, cerámica, estética facial, fotografía, servicios técnicos de radio, televisión y computadores, siempre que sean desempeñados por los residentes sin tener mas de un

ayudante ; que no cambien molestas a los vecinos que no produzcan deterioros a las redes Municipales de alcantarillado y que cumplan las medidas de seguridad de acuerdo a la normatividad legal concerniente y vigente.

d. Usos con Licencia Especial : Complejos educacionales, centros o puestos de salud, salas de espectáculos, discotecas o similares; industrias artesanales y livianas, anexas a la actividad principal que no produzcan ruido, olores, vibraciones o cualquier molestia ; lavanderías, casas de huéspedes o pensiones; talleres de reparaciones (según normas generales); cafeterías, bares, billares; parqueaderos; pequeños depósitos nocivos, subestaciones de servicios. Los usos con licencia especial serán permitidos por la Alcaldía, previa autorización de la junta de planeación, solicitada por el interesado a través de la dirección de planeación local.

e. Densidades : Para vivienda unifamiliar será la superior a 400 habitantes por hectáreas.

f. Máxima densidad de vivienda: Para vivienda unifamiliar, hasta 80 viviendas por hectárea neta residencial y para viviendas bifamiliar 135 Viv/ha, neta residencial.

g. Área y frentes mínimos de lote : Para vivienda unifamiliar el área mínima de lote será de 92 metros cuadrados y frente mínimo de 8 metros. En agrupaciones o conjuntos se podrá disminuir en un 17% dichas áreas.

h. Índice de ocupación : Para unifamiliares hasta un 60%, bifamiliares hasta un 65% del área del lote. Para actividades socio - culturales de tipo institucional, el área de ocupación no será mayor del 50% del área del lote ; en los lotes esquina el área de ocupación puede aumentarse en un 5%.

i. Índice de construcción : Para unifamiliares, el 1.3 del área del lote, en 2 pisos, de igual manera cuando sean conjuntos o agrupaciones; para bifamiliares, el 1.2 del área del lote.

PARAGRAFO : Las normas sobre altura, aislamientos, patios, estacionamientos, avisos, cerramientos y similares están, contemplados en las normas generales.

(Proyecto de Acuerdo).

ARTICULO 5 : Zona de vivienda de densidad media. Se ha denominado vivienda de densidad media a las zonas delimitadas en el plano oficial de zonificación, constituidas fundamentalmente por viviendas unifamiliares y bifamiliares, agrupaciones o conjuntos con densidades promedio entre 200 y 400 habitante/ ha, para los cuales regirán las siguientes normas :

a. Uso principal : Vivienda familiar y bifamiliar, apareadas o continuas ; vivienda multifamiliar, aisladas o pareadas ; conjuntos o agrupaciones de viviendas.

b. Usos Complementarios : Iguales a los previstos para las zonas de vivienda de densidad alta (V.D.A.) literal b.

c. Usos Anexos : Idénticos a los previstos para la zona de vivienda de densidad alta (V.D.A.) literal c del Art. 4.

d. Usos con licencia especial : Iguales a los previstos para las zonas de vivienda de densidad alta (V.D.A.) literal d.

e. Densidades : Para vivienda unifamiliar, agrupaciones y conjuntos, contemplada entre un mínimo de 200 habitantes por hectárea y un máximo de 400 hab / ha.

f. Máxima densidad de vivienda: Para vivienda unifamiliar, hasta 50 viviendas por hectárea neta residencial y para vivienda bifamiliar 100 viviendas / ha, neta residencial.

g. Áreas y frente mínimos de lotes: Para vivienda unifamiliar, el área mínima de lote será de 160 metros cuadrados y un frente mínimo de 8 metros. En agrupaciones o conjuntos de vivienda unifamiliar, se podrá disminuir el mínimo de área por vivienda del lote hasta un

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

20%. Para bifamiliares, el área mínima del lote será de 200 metros cuadrados y el frente no menor de 12 metros.

h. Índice de ocupación : Para unifamiliares, un 60%. Para bifamiliares conjuntos y agrupaciones, un 70% del área del lote ; para uso institucional, un máximo de 35%. En lotes de esquina el área de ocupación puede aumentarse en un 5%.

i. Índice de construcción : Para unifamiliares, bifamiliares y conjuntos y agrupaciones de vivienda el 1.1% de la superficie del lote.

PARAGRAFO : Las normas sobre las alturas, aislamientos, patios, parques, avisos, y similares, están contempladas en el capítulo sobre las normas generales.

ARTICULO 6 : Zonas de vivienda de densidad baja. Se ha denominado vivienda de densidad baja a las zonas delimitadas en el plano oficial de zonificación, constituidas fundamentalmente por viviendas unifamiliares y bifamiliares, agrupaciones y conjuntos, con densidades netas residenciales promedio entre 150 y 200 hab / ha, para lo cual regirá las siguientes normas :

a. Uso principal : Vivienda unifamiliar y bifamiliar, pareadas o generalmente aisladas, conjuntos o agrupaciones de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

b. Usos complementarios : Similares a los previstos para las zonas de densidad alta (V.D.A.) literal b del Art. 4.

c. Usos con licencia especial : Idénticos a los previstos para la zona de densidad alta (V.D.A.) literal d del Art. 4.

d. Densidades : Para vivienda unifamiliar, agrupaciones y conjuntos de vivienda, será hasta de 200 hab / ha.

e. Máxima densidad de vivienda : Para vivienda unifamiliar, agrupaciones y conjuntos de conjuntos de viviendas, habrá un máximo permitido de 40 viv / ha.

f. Áreas y frentes mínimos de lotes : Para vivienda unifamiliar, el área de lote será de 200 metros cuadrados y un frente mínimo de 10 metros. Para bifamiliares el lote mínimo será de 450 metros cuadrados y un frente mínimo de 18 metros. En agrupaciones o conjuntos de vivienda unifamiliar, se podrá disminuir el número del área del lote por vivienda hasta en el 20%.

g. Índice de ocupación : Para unifamiliares, un 45% del área del lote. Por bifamiliares, conjuntos y agrupaciones hasta un 50%. En lotes de esquina, el área de ocupación puede aumentarse en el 5%.

h. Índice de construcción : Para unifamiliares, el 0.80 del área del lote. Para bifamiliares y conjuntos hasta el 0.90 del área del lote (ver tabla).

PARAGRAFO : Las normas sobre aislamiento, alturas, patios, parqueos, cerramientos, voladizos, avisos y otros, están contemplados en el capítulo sobre normas generales.

ARTICULO 7: (Zonas comerciales). Zonas de comercio local. Se ha denominado zonas de comercio local (C - 1) a las zonas, constituidas fundamentalmente por establecimientos dedicados a la venta de artículos de primera necesidad y al detal, para las zonas residenciales inmediatas ; en una específica llamada zona de comercio local, para las cuales regirán las siguientes normas :

a. Uso principal. Venta al detal de artículos de consumo inmediato; en general venta de artículos y servicios que no resulten molestos para las actividades de la zona, tales como los complementarios de la vivienda, mencionados en el artículo 4 literal b, venta de artículos de consumo, periódico y prestación de servicios, tales como : restaurantes, heladerías,

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

fuentes de soda, farmacias o droguerías, reparaciones eléctricas o de plomería, lavanderías, sastrerías, boutiques y talleres de modas.

b. Usos complementarios : Administrativos, actividades socio - culturales, tales como : colegios, teatros, asistencia pública, parques, servicios profesionales, sucursales bancarias, discotecas, cines, vivienda unifamiliar y bifamiliar, parqueos para uso del comercio y la vivienda.

c. Usos anexos : Se permitirán los usos anexos de las zonas de vivienda, donde se encuentren las zonas comerciales.

d. Usos de licencia especial : Además de las anotadas en las zonas de vivienda donde se encuentran las zonas comerciales se puede incluir, un centro de atención para la salud, las industrias artesanal y liviana, que no causen molestias a las vecindades por ruidos, olores, vibraciones o cualquier otra molestia (remítase al artículo 4 literal c), las casas de velación, una vez que no se encuentren sobre las vías arterias V-1, V-2, en heliógrafos e imprentas de tamaño pequeño, agencias de lavandería y pensiones.

e. Áreas y frentes mínimos de lote : 150 metros cuadrados en zonas donde predominen unifamiliares. Generalmente rigen las normas establecidas para las zonas de vivienda de las cuales formen parte. Si se trata de agrupaciones comerciales, se deberá cumplir con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

f. Índice de ocupación : Se podrá ocupar hasta un 0.7 de la superficie del terreno, en la primera planta y en los casos que exista segundo piso, un 0.4 del mismo.

g. Índice de construcción : El índice de construcción para usos comerciales exclusivamente, será de un máximo de 1.0% del área del lote; para usos residenciales o mixtos (comercio y vivienda) se utilizaran los porcentajes previstos en las zonas de vivienda alta para bifamiliares.

h. En las zonas residenciales y que carezcan de comercio local, se permitirá el uso comercial en los primeros pisos, en los lotes localizados preferencialmente en las esquinas de las manzanas.

ARTICULO 8 : Zonas de comercio a Nivel Sector. Se han denominado zonas de comercio a Nivel Sector (C.2) a las zonas delimitadas en el plano oficial de zonificación, constituidos fundamentalmente por establecimiento dedicados a la venta de bienes y servicios a nivel sector, localizados generalmente en las zonas de mayor tránsito y tensión vehicular intensa. Esta caracterizada por presentar un comercio de tipo periódico y esporádico, conformando una zona especifica llamada zona comercial a nivel sector, para las cuales regirán las siguientes normas :

a. Usos principal : Además de los permitidos como periódicos en las zonas de comercio local, el comercio y los servicios que no resulten molestos para las actividades de la zona, tales como : joyería, relojerías, peluquerías, ventas al detal y reparación de artículos electrónicos ; venta de confecciones, venta de artículos para el hogar ; y toda la gama fotográfica ; agencias de : loterías, empleo ; lavanderías, oficinas de encomiendas (correos) y telefonía ; almacenes de juguetes y artículos deportivos ; ópticas, ferreterías, venta de artículos médicos, ortopédicos, laboratorios, salas de exposición, venta de vehículos y repuestos, centros de : diagnóstico, sincronización, y alineación para vehículos livianos, discotecas, funerarias.

b. Usos complementarios : Establecimientos Industriales, calificados como industria liviana e Industria media que no causen problemas respecto de actividades en la zona y con dimensión controlada ; que no empleen más de 15 obreros, que ocasionen ruidos, olores, vibraciones y otras molestias, nocivos para los vecinos. Que no utilicen mas de 10 caballos de fuerza trifásica ; que el taller de producción no sea visible desde la calle y que cuente con espacio suficiente interno para cargue y descargue de mercancías.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

c. Usos con licencia especial : Mercados, pescaderías, parqueaderos públicos, edificios cívico - culturales y de administración pública, depósitos de artículos y materiales no explosivos, agencias de trasteos, agencias de aeroexpresos, estudios de radio y televisión y computadores.

b. Áreas y frentes de lote : El lote mínimo para uso exclusivo de la actividad comercio, será de 160 metros cuadrados, y en general, el área y los frentes de la zona C.2 no podrán ser menores que los exigidos para las zonas V.D.A. según lo indicado en el plano oficial de zonificación.

e. Índice de ocupación : Serán las mismas áreas exigidas para la zona de vivienda, densidad alta para bifamiliares ; para usos comerciales exclusivamente se podrá aumentar en 0.2.

f. Índice de construcción : Se exigirán las mismas áreas de construcción establecidas para las zonas de V.D.A. para unifamiliares y bifamiliares (artículo 4 literal I) además existirá una bonificación de un 0.75 del área de construcción para los sectores de superficie mayor de 1000 metros cuadrados y 25 metros de frente ; y del 0.30 para los lotes mayores de 1800 metros cuadrados y frentes mayores de 35 metros.

PARAGRAFOS : Las normas para establecer altura, aislamientos, patios, estacionamientos, voladizos, avisos, están contemplados en el capítulo sobre normas generales.

ARTICULO 9 Zona de Comercio de Carretera : Se ha denominado comercio de carretera (C.3) a la zona delimitada en el plano oficial de zonificación, constituida fundamentalmente por establecimientos dedicados a la venta de bienes y servicios a lo largo de las carreteras centrales este comercio se caracteriza por ser periódico y esporádico se agrupan en este sector los restaurantes típicos, las bodegas de distribuidores de bienes

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

y productos de consumo de primer orden ; para lo cual se regirán por las siguientes normas :

a. Uso principal : Además de los permitidos como periódicos en las zonas de comercio a nivel sector, el comercio y los servicios que no resulten molestos para las actividades de las zonas, tales como : exhibición y venta de vehículos, estaciones de servicios, sucursales bancarias, depósitos para distribución de gaseosas, huevos, leche y bienes de consumo primario, restaurantes, cafeterías, bares, cafés, fuentes de soda, heladerías, supermercados, farmacias.

b. Usos complementarios : Vivienda unifamiliar de densidad baja y media ; hoteles, moteles, residencias turísticas, almacenes o locales para la venta de productos para el turista, discotecas, piscinas, oficina de encomiendas y teléfonos ; consultorios clínicos, dentales y laboratorios.

c. Usos anexos : Las industrias livianas, medias y pesadas no molestas, tales como : Depósitos de madera y materiales de construcción, fabricas de helados y paletas, fabricas de vidrios y espejos, compraventa de insumos para el Agro.

d. Usos con licencia especial : Puestos de salud, conjuntos agropecuarios, venta de insumos agrícolas, grandes depósitos ; los provistos como usos con licencia especial en las zonas comerciales a nivel sector (C.2).

e. Áreas y frente mínimos de lote : 220 metros cuadrados y un frente mínimos de 8 metros.

f. Índice de ocupación : Se permitirá ocupar hasta un 0.8 del área del lote. Los lotes de esquina tendrán un aumento del 0.1.

g. Índice de construcción : En una planta el 0.75 del área del lote, respetando las norma establecida en el caso especial de comercio de carretera sobre la vía central (V - 1). En dos plantas se permitirá únicamente para esta zona el 160%.

Cuando se trate de lotes de 2500 metros cuadrados se permitirán agrupaciones o soluciones de conjunto, la Dirección de Planeación Municipal podrá previa aprobación de la junta de Planeación, autorizar áreas y densidades a distintos usos de los previstos, siempre y cuando las justificaciones técnicas y las soluciones propuestas a criterio del ente mencionado así lo demande y contribuyan a la confrontación de un entorno urbano agradable.

Los lotes de esquina tendrán un 8% del lote en total del área de construcción permitida.

PARAGRAFO : Las alturas, aislamientos, patios, cerramientos, y otros se regirán por las disposiciones contempladas en el capítulo sobre las normas generales.

ARTICULO 10 : Zonas industriales , zonas de industria liviana. Se ha denominado industria liviana (I. L.) a las zonas delimitadas en el plano oficial de zonificación constituida fundamentalmente por industria artesanal y por establecimientos industriales que representan las siguientes normas :

a. El Procesamiento no Individual en Series Pequeñas o Unidades (artesanías) o cuando su manipulación, procesamiento, no infiere ni perturba el normal y libre funcionamiento del resto de actividades.

b. El Volumen de sus Operaciones y Trafico en general , Ocasiona un bajo nivel de incomodidad para la vecindad.

c. Sus Desechos, No causen problema alguno a las redes de alcantarillado Municipal.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

d. Cuando ni por su Manufactura, Ni por su volumen causen peligro, insalubridad de los vecinos, puede funcionar en los sitios y condiciones señaladas en las zonas residenciales y comerciales, como uso anexo a con permiso o licencia especial de la Dirección de Planeación Municipal.

a. Cuando por su manufactura y volumen , La artesanía e industria liviana llegan a demandar algún grado de medida de seguridad, aislamiento, y ordenamiento o produzcan algún grado no tolerable de molestia deben localizarse en la zona industrial prevista para este tipo de actividad, para lo cual regirán las siguientes normas :

1. Usos Principales :

- a. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas y suspensiones, latonería y pintura, al igual que todo relacionado con el ramo tracto - automotriz.
- b. Talleres de reparación y cambio de tapicería bocelaría, vidrios, sistema eléctrico, cambio de llantas, aceites, y reparaciones menores.
- c. Talleres de ornamentación de hierro y producto para la construcción, fabricación de muebles, enseres y artículos para terminación de edificaciones (enchapados, closet, ventanas, y otros), ebanistería.
- d. Talleres de latonería, plomería y pintura.
- e. Depósitos de materiales de construcción, almacenes en general, bodegas.
- f. Fabricación de piezas livianas para maquinaria.
- g. Fabricación de productos alimenticios, en menor escala.
- h. Fabricación de objeto de barro, loza, porcelana, en pequeña escala.
- i. Fabricación de joyas, instrumentos musicales, artículos deportivos, artículos para escolares, imprentas, editoriales .

2. Usos complementarios : Establecimientos comerciales en general, los indispensables para el funcionamiento de la industria, tales como : restaurantes, sucursales bancarias,

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

áreas deportivas, clubes, cafeterías, vivienda, lo estrictamente indispensable para el celador siempre y cuando no ocupe mas del 20% del área total del lote o 70 metros cuadrados.

3. Cuando por causar molestias : Se solicita la localización de este tipo de Industria en zonas residenciales y/o comerciales, será necesario hacerlo mediante licencia especial, caducando esta tan pronto deje de tener las características anotadas anteriormente y produzcan por tal motivo algún de molestias o peligro no remediable. También cuando, superando la característica de industria liviana, no causa molestia y se solicita localización en esta área.

4. Área y frente mínimo del lote : El área mínima de los lotes será de 500 metros cuadrados con frente mínimo de 14 metros.

5. Índice de Ocupación : 70% del área del lote.

6. Índice de Construcción : El uno punto uno (1.1) del área.

7. Otras normas : Se deberán prever pisos pavimentados; asfaltados y con desagües ; en los talleres de reparación se deberá prever la instalación de una trampa de grasas para los desagües.

Las zonas de trabajo, mini obra y estacionamiento deberán ser internas, en ningún caso se permitirá ocupar las vías o zonas de espacio público.

Tanto los residuos sólidos, líquidos o gaseosos, deberán recibir tratamiento previo en la medida de lo escrito por las normas vigentes.

Se deberá cumplir con las normas de seguridad y la salubridad que eliminan el riesgo para la vida y la salud de trabajadores de la zona y la seguridad de los inmuebles, de acuerdo con

las disposiciones vigentes de la materia. Requisitos indispensables para autorizar la licencia de construcción.

En el caso remoto de construirse un mazanime o segundo piso, este se localizará únicamente sobre la fachada principal con una profundidad máxima de $\frac{1}{4}$ de la profundidad del lote.

PARAGRAFO : Las normas sobre las alturas. Cerramientos, voladizos, parqueos, retrocesos, etc. Están contempladas en el capítulo bajo el título de normas generales.

ARTICULO 11 : Zonas de industria liviana. Se ha denominado industria mediana (I. M) a las zonas delimitadas en el plano oficial de zonificación, constituida fundamentalmente por establecimientos industriales que presenten las siguientes características :

- Son medianamente contaminados, puesto que sus materias primas y productos causan importantes desechos sólidos, líquidos y gaseosos en cantidades que pueden causar molestias, aunque sin perjuicio directo por la salud y el ambiente.
- El volumen de su producción y el número de obreros causa un apreciable impacto urbanístico.
- Aunque no existe un peligro latente es necesario tomar medidas contra la explosión, incendio, vibraciones, color, etc.
- En síntesis es la industria que al comprobarse que no cause las molestias anteriores pudiera estar junto con otras actividades como son las zonas comerciales, siempre con licencia especial pero, al menor grado de peligrosidad, insalubridad para las vecindades, no puede autorizarse su funcionamiento, sino en la zona industrial liviana cuando sus características lo permitan o en las específicas zonas de industria mediana para lo cual rigen las siguientes normas :

a. Usos principales : Los permitidos en las zonas de industria liviana y las siguientes : preparación de carnes frías, fabricación de productos lácteos que no generen residuos orgánicos, envase de conserva de frutas y legumbres, no enlatados, molinos y

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

transformación industrial de harinas, depósitos y desmontadoras de algodón , fabricas de galletas y confites, industria de la confección y similares, tostadoras de café, vinos, gaseosas, bebidas en general. Cigarrillos , metal mecánica y fabricados para la construcción que no produzcan residuos de cemento y se prevea un control para evitar el polvo, fabricación de artículos eléctricos, artículos de cuero, de madera y caucho y aquellos que presenten las características de la industria liviana contempladas en el estatuto.

b. Usos complementarios : Otros usos indispensables para misma industria como depósitos, bodega, los restaurantes, las sucursales de banco, los clubes deportivos, las industrias complementarias y los establecimientos tanto mayoristas como minoristas.

c. Usos con licencia especial: Todos aquellos que por el peligro que ocasionan o pueden ocasionar, requieren instalaciones aisladas y medidas extremas de seguridad (desmontadoras, molinos, tostadoras de café, etc.).

d. Área y frente y mínimo del lote : El área mínima de los lotes para la industria liviana media con poco grado de peligrosidad será de 20 metros de ancho. Los que necesitan licencia especial no podrán tener área menor de 1600 metros cuadrados y frente mínimo de 24 metros cuadrados.

e. Índice de Ocupación : 60% del área de lote.

f. Índice de construcción : 1.1 en dos pisos y 0.5 por cada piso.

g. Otras normas :

- Todas las industrias tendrán para su instalación, un concepto previo de uso de Planeación Departamental y Municipal.
- Todos los desechos sólidos y líquidos y gaseosos, antes de su evaluación tendrán un tratamiento básico que garantice la disminución de las molestias según lo escrito por las

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

normas nacionales vigentes (Código Sanitario Nacional . Ministerio de Salud Público Decreto No. 1306 De 1982).

- La industria debe construir las instalaciones necesarias para el tratamiento, disposiciones y emisión con el fin de preservar el medio ambiente.
- De acuerdo con las disposiciones vigentes se deberá cumplir con las medidas de seguridad, salubridad y medicina e higiene industrial, evitando los riesgos para la vida y salud de los trabajadores de la zona y seguridad de los inmuebles.

PARAGRAFO 1 : Sin perjuicio de los requerimientos exigidos en este estatuto, todas las industrias hasta el momento referenciadas podrá funcionar en las áreas rurales o suburbanas, siempre y cuando se garantice que no habrá interferencia con otras actividades ni se constituirán en peligro, incomodidad o salubridad para los poblados vecinos, sus inmuebles y pertenencias, sus suelos, agua y atmósfera. Estos desarrollos serán autorizados por la Dirección de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2 : Las reglamentaciones sobre aislamiento, altura estacionamiento, número de pisos, patios, voladizos, etc., se encuentran en el capítulo bajo el título de normas generales.

ARTICULO 12 : Zona de industria pesada. Se ha denominado zona de industria pesada (I. P) a las zonas constituidas fundamentalmente por los establecimientos industriales y/o depósitos de materiales que presentan las siguientes características :

- Altamente contaminantes, nocivas e incómodas para la salud de la población y el ambiente.
- Aquellas que utilizan materias primas, que por sus propiedades físico - biológicas, radioactivas, después de estar procesadas y/o manipuladas, dan lugar a desechos sólidos, líquidos, gaseosos, en concentraciones y cantidades tales que lleguen a causar perjuicios a la salud de la comunidad y al ambiente degradándolo.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

- Aquellos por los grandes volúmenes de insumo y materias primas como el volumen de producción, demanda gran movimiento de tráfico pesado, ocasionan un impacto urbanístico
- En síntesis, aquellas industrias que ser nocivas, que por perjudiciales sus desechos o por volumen ameriten localizarse en lugares especiales bajo las siguientes normas :

a. Usos principales : Los permitidos en la zona de industria liviana, los permitidos en las zonas de industria mediana, cervecerías, procesadores de pescado, ingenios azucareros, industria de papel y pulpa, lavandería, fabricas de cemento, de sintéticos, de color y pegantes, de llantas, refinerías de petróleo despulpadora y secado de café, productos farmacéuticos, depósitos de pesticidas.

b. Usos complementarios : Los mismos presentados para la industria mediana en el artículo 11 literal b.

c. Usos con licencia especial : Producción de explosivos, planta de energía nuclear, almacenamiento de gases licuados del petróleo, almacenamiento de combustible en general todos aquellos que manipulen, almacenen o fabriquen sustancias que puedan ocasionar fácilmente explosivos y combustibles que supongan riesgo graves para personas e inmuebles.

d. Área y frente mínimo del lote : El área mínima del lote será de 2.500 metros con un frente mínimo de 40 metros, para usos principales y para usos con licencias especiales en un área mínima de 3.500 metros cuadrados y un frente mínimo de 50 metros cuadrados.

e. Área de ocupación : Hasta 50% del área del lote.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

f. Aislamientos : Para los usos principales será de 10 metros sobre cada uno de los linderos del predio, y para los usos de licencia especial 15 metros sobre cada uno de los linderos del promedio.

g. Área de construcción : Hasta el 50% del área del lote y 100 cuando haya mas de un piso.

h. Otras normas : Las propuestas de localización de industria que almacenen, manipulen, o distribuyan gases líquidos del petróleo natural, deberán presentar un estudio completo de las instalaciones que se pretendan montar, a consideración de Ministerio de Minas y Petróleos y del Ministerio de Salud, el cual fijará las normas técnicas de seguridad que estas industrias requieran.

En cuanto a la salud ocupacional, seguridad, etc., se exigirá lo requerido para las industrias medianas, artículo 11 literal g.

PARAGRAFO : Los reglamentos sobre estacionamiento, retiros, alturas, patios, etc., se encuentran en el capítulo bajo el título de normas generales.

ARTICULO 13 : Zonas verdes, se han denominado zonas verdes y recreativas, en general, a las zonas constituidas fundamentalmente por áreas libres arborizadas y empradizadas de uso público comunal o privado, destinados a la recreación, el deporte y a la protección de la comunidad o área descubierta destinada a actividades de esparcimiento.

ARTICULO 14: Zonas de actividades especiales. Se ha denominado zonas de actividades especiales (A. E.) a las construidas por actividades específicas, con fines administrativos, institucionales o de utilidad pública, que exige tratamiento, especial y requiere la previa aprobación de la Dirección de Planeación Municipal.

Tales como mercados, mataderos y plazas de ferias y exposiciones ; cementerios, basureros o emisario final de las basuras o residuos líquidos, parques regionales, complejos recreativos o turísticos, etc.

PARAGRAFO : Para la ubicación de las denominadas zonas de proyectos especiales, el Municipio podrá declarar de utilidad pública o de interés social los promedios urbanos, suburbanos rurales, que para ella resulten necesarios, en concordancia con lo que establece la ley 1 de 1943 y ley 388 de 1997.

ARTICULO 15 : Se permiten mercados minoristas de consumo familiar en las zonas específicas en cada sector ; esta actividad se permitirá una vez por semana. El abastecimiento a mayor escala se hará haciendo efectiva la plaza de mercado, se contará con el proyecto de un centro de acopio para así complementar el sistema de aprovisionamiento de vivir es para los habitantes de Lérida y su área de influencia.

NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS AREAS URBANAS Y DE LOS SECTORES DE LAS AREAS SUBURBANAS QUE SE INCORPOREN COMO NUEVAS AREAS URBANAS

FORMAS DE DESARROLLO

Artículo 16. DESARROLLO POR URBANIZACION: La actuación sobre las áreas sin urbanizar para urbanizarlas, se denomina “ Proceso de Desarrollo por Urbanización .En las áreas suburbanas, el desarrollo por urbanización comprende una gama de actuaciones, mas diversa que en las áreas urbanas, actuaciones que se inician desde las acciones de incorporación.

Artículo 17. DESARROLLO POR CONSTRUCCION: Las actuaciones sobre las áreas urbanizadas sin edificar, o sobre las áreas reedificables, para levantar sobre ellas

construcciones o edificios existentes, obras de modificación, ampliación, adecuación o reparación son diversas manifestaciones del denominado “ Proceso de Desarrollo por Construcción “.

Artículo 18. DESARROLLO INTEGRAL: La conjunción de las formas de actuación de que tratan los dos artículos anteriores, en cabeza de una misma persona o entidad o por distintas personas pero como una misma unidad de gestión, se denomina “ Proceso de Desarrollo Integral “.

Artículo 19. AREAS DESARROLLABLES SIN DESARROLLOR: Son los terrenos Urbanizables, o los lotes edificables, que no han tenido proceso de desarrollo por urbanización o por construcción, situados en las áreas urbanas y en los sectores de las áreas suburbanas que, en uno y otro caso, tengan normas específicas que permitan definir su desarrollo para el desenvolvimiento de usos urbanos, bien sea mediante el proceso de desarrollo por urbanización, así se trate solo de la modalidad de desarrollo progresivo, o bien mediante el proceso de desarrollo por construcción, o bien mediante el desarrollo integral reglamentado en el presente Acuerdo.

Los predios situados dentro de las áreas de las que trata el inciso anterior son calificables, para los efectos legales y reglamentarios, como “ Inmuebles Urbanizables no Urbanizados “ o como “ Inmuebles Edificables no Edificados “. Según la situación en la que se encuentren.

ARTICULO 20. URBANIZACION: Urbanización es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto situado al interior de las áreas urbanas o dentro de los sectores de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y aptos para construir edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos, de conformidad con los reglamentos vigente en la materia.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

Los predios situados dentro del terreno que han cumplido su proceso de desarrollo por urbanización, se denominan predios urbanizados y en la medida en que cuenten con normas específicas que permitan construir edificaciones sobre ellos para el desenvolvimiento de usos urbanos, se denominan predios edificables.

Por regla general, los predios urbanizados son edificables, cuando se advierta que un predio o conjunto de predios, ha sido urbanizado conforme a reglamentación vigentes para la época en la que se adelanta el proceso de urbanización, o que fue legalizado, pero por deficiencia en el proceso de reglamentación urbanística del área, no cuenta con normas específicas que enmarquen la actividad edificadora o que sean insuficientes como soporte para la expedición de licencia, debe corregirse tal deficiencia mediante reglamentación que contenga las formas, adiciones o modificaciones necesarias de las normas originales y si fuera preciso, estas podrán ser subrogadas en su totalidad.

Esta reglamentación se efectuara dentro del marco del proceso de desarrollo por construcción de que trata el capítulo siguiente.

ARTICULO 21. URBANIZACION DE DESARROLLO: Urbanización en desarrollo es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por el Jefe de Planeación municipal y durante la vigencia de la misma.

La caducidad o expiración de la licencia o de los plazos en ella contenidos, permitirá determinar si los responsables del proceso de desarrollo han dado cumplimiento oportuno a sus obligaciones y compromisos.

ARTICULO 22. AREAS URBANIZADAS: Se consideran urbanizados los terrenos en los que de conformidad con las normas específicas de los tratamientos de desarrollo, incorporación o preservación de los sistemas orográficos, hídrico, se culminen las obras de urbanismo y se haga entrega de ella así como de las zonas de cesión, a satisfacción de las autoridades encargadas de recibirlas, siempre y cuando se trate de la modalidad de urbanización denominada Proceso de Desarrollo Normal, que se define mas adelante.

También se consideran urbanizados:

- Los terrenos, que fueron urbanizados en la misma modalidad de Proceso de Desarrollo Normal con anterioridad al presente E.O.T., conforme a las reglamentaciones urbanísticas vigentes entonces.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

- Los terrenos desarrollados en la modalidad de Desarrollo Progresivo que hayan completado su proceso de mejoramiento, en los aspectos atinentes al desarrollo urbanístico o que lo completen en el futuro.

ARTICULO 23. ASPECTOS QUE COMPRENEN LAS NORMAS QUE REGULEN EL PROCESO DE URBANIZACION: El desarrollo por urbanización regula los aspectos mediante los cuales se establecen las bases físicas, la infraestructura y el sistema de espacio público requeridos para el funcionamiento de usos urbanos y la anterior construcción de edificaciones aptas para tales usos.

Los mencionados aspectos son:

1. los atinentes a las modalidades de adelantar las urbanizaciones, ya por desarrollo normal, o ya por desarrollo progresivo.
2. Los atinentes a la definición, ejecución, dotación, mantenimiento y utilización del sistema vial arterial.
3. Los atinentes a la definición, ejecución y dotación, del sistema vía local.
4. Los atinentes a la definición, ejecución y dotación del sistema de zonas recreativas y de equipamiento comunal.
5. Los atinentes a la definición, ejecución, dotación, mantenimiento y utilización de los sistemas de infraestructura de servicios públicos, comprendidos tanto las redes locales como la parte de los planes maestros que se deba ejecutar en el respectivo desarrollo.
6. Los atinentes a la definición, ejecución, dotación y mantenimiento de obras especiales requeridos por un sector en particular, dadas sus características tales como rellenos, explanaciones, puentes peatonales, estaciones de bombeo, instalaciones locales para la disposición y tratamiento de residuos sólidos.
7. Los atinentes a la subdivisión, parcelación, loteo y segregación predial.
8. Los atinentes a la reglamentación de los tramites y procedimientos para la obtención de licencias de urbanización.

2Parágrafo: DEFINICIONES

AREA BRUTA URBANIZABLE: Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

AREA NETA URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y las zonas para servicios públicos. (canales, líneas de alta tensión, etc).

AREA UTIL: Es la resultante de restarle el área neta Urbanizable, el área de las vías locales principales y las zonas verdes y comunales de cesión.

MODALIDADES DE URBANIZACION

ARTICULO 24. MODALIDADES DE REALIZACION DEL PROCESO DE URBANIZACION: Los procesos de urbanización podrán adelantarse en la modalidad de Desarrollo Normal o en la modalidad de Desarrollo Progresivo.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

ARTICULO 25. URBANIZACION POR DESARROLLO NORMAL: Es la modalidad del desarrollo por urbanización mediante la cual se adelanta un programa de urbanización previsto de obras de infraestructura y saneamiento completas dentro del plazo de vigencia de la licencia de urbanización y como requisito previo a la expedición de licencias de construcción.

El Desarrollo Normal es la modalidad corriente de desarrollo por urbanización, previsible por las normas específicas que se adopten para todos los terrenos urbanizables del Distrito Especial de Bogotá, cualquiera que sea el tratamiento al que este sometida un Área.

ARTICULO 26. URBANIZACION POR DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES SIN DESARROLLAR: Desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, es una modalidad de desarrollo por urbanización, que permite la entrega de una urbanización residencial, su parcelación y la venta de los lotes resultantes, para iniciar el desarrollo por construcción, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas que se van completando gradualmente hasta alcanzar niveles normales de infraestructura física, como soporte de las actividades que allí se adelanten.

Los planes sectoriales de los distintos servicios públicos tendrán la base para establecer cuales son las obras de infraestructura y saneamiento que se consideran básicas en los distintos sectores del área y urbana y cuales son las características de dicha estructura y de las obras que permiten calificar como normal.

El desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, es una modalidad de excepción dentro del proceso por urbanización, previsible como norma específica solo para las áreas susceptibles de ser sometidas a los tratamientos de desarrollo e incorporación y en ningún caso a las áreas sin urbanizar, que deben ser objeto de los tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográficos e hídrico de la ciudad.

La posibilidad de adelantar desarrollos en esta modalidad, siempre que este permitido por las normas específicas adoptadas como requisitos para tratamientos de las áreas, será determinada por Planeación Municipal en la respectiva licencia de urbanización, previo concepto favorable de las empresas de servicios públicos.

ARTICULO 27. OBLIGACIONES DE URBANIZADORES Y PROPIETARIOS EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES SIN DESARROLLAR: Cuando se pretende adelantar un proceso de urbanización por desarrollo progresivo, deberá presentarse a consideración de Planeación Municipal un programa de las obras y su tiempo de ejecución, así como también de las soluciones que se propongan para suplir las deficiencias en servicios mientras se completan dichas obras.

Las licencias de urbanización deberán reflejar las obligaciones y compromisos de los urbanizadores, sus delegados, fideicomisarios o sucesores, así como los plazos y garantías que deben constituir a favor del municipio de Lérida y de sus entidades descentralizadas de orden legal o contractual que contraigan con los adquirentes de los lotes o parcelas privados resultantes del proceso de urbanización, con las personas o entidades administradores de los inmuebles de la comunidad de adquirentes, o sus representantes y mandatario, o con terceros.

Excepcionalmente, y con la fidelidad de que puedan ser ofrecidos lotes a un menor precio del que tendrían como parte de urbanizaciones adelantadas en la modalidad de desarrollo normal, podrá autorizarse el desarrollo progresivo, sin que el urbanizador adquiere compromiso específico de culminar las obras, quedando estas a cargo de los adquirentes de los lotes o parcelas privados resultantes del proceso de urbanización, a fin de que en el futuro se completen por el sistema de valorización, o por programas de regulación, o de renovación a través de formas asociativas de la comunidad de vecinos, o por cualquier otros sistema legalmente admisible.

En el evento previsto en el inciso anterior, deberá expresarse con claridad en la respectiva licencia de urbanización y en los permisos de venta que se otorgue en cumplimiento de las normas emanadas de la Ley 66 de 1968, del Decreto Ley 78 de 1987 y de las disposiciones legales que los modifiquen y sus reglamentos, hasta donde llegan las responsabilidades de los urbanizadores, cuales son las obras requeridas para completar el desarrollo, los plazos y condiciones para su ejecución y cuales las garantías.

ARTICULO 28. CRITERIOS PARA LA GRADUACION DE LOS PORCENTAJES DE QUE TATAN LOS ARTICULOS ANTERIORES. Los decretos de asignación de tratamiento graduarán los porcentajes establecidos en los artículos anteriores, teniendo en cuenta su importancia urbanística al relacionarlos con:

- 1.El hecho de que se adelante desarrollo integral.
- 2.La presencia e intensidad de los usos complementarios y compatibles cuando se trate de área o zonas de actividad especializada.
- 3.El hecho de que entre el 82% y el 100% de las áreas de cesión tipo A queden un solo global.
- 4.El hecho de que las áreas de cesión tipo A se integren con otras pertenencias a urbanizaciones colindantes.
- 5.El porcentaje de áreas de terreno de utilización comunitaria, ó áreas tipo B.
- 6.La densidad habitacional, ocupación y alturas permitidas, y la intensidad del uso principal.
- 7.La presencia e intensidad de usos complementarios y compatibles.

ARTICULO 29. DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE CESION TIPO A EN DIVERSAS FORMAS DEL USO PUBLICO. Las áreas correspondientes al sistema de cesiones de que trata este capítulo podrán ser asignadas a la conformación o complementación de diversas formas de uso público, así:

- ❖ A formas recreativas de uso público y de equipamiento comunal público.
- ❖ A Formas de uso público complementarias, bien sea del propio sistema recreativo de uso público y de equipamiento comunal público o bien del sistema vial local.

Parágrafo Primero: La distribución de que trata el presente artículo, se establecerá en las normas específicas, conforme a lo siguiente:

1º En áreas con tratamiento de desarrollo y con tratamiento de incorporación: En todo desarrollo residencial se deberá destinar por lo menos el 75% del área total de cesión tipo A, a la conformación de los sistemas recreativos y de equipamiento comunal; en desarrollo con otros usos éste porcentaje será, mínimo del 65%.

2º En áreas con tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, la totalidad de las áreas de cesión tipo A se destinará al uso recreativo pasivo.

Parágrafo Segundo: Cuando no se haga uso de la posibilidad de destinar parte de las cesiones tipo A, a las formas de uso público de que trata el literal B del presente artículo, el porcentaje correspondiente podrá ser pagado en dinero con destino al Fondo de Zonas Verdes o la entidad que haga sus veces a elección del urbanizador, salvo que las normas específicas dispongan cosa distinta al respecto.

ARTICULO 30. CESIONES TIPO A DESTINADOS A LOS SISTEMAS RECREACIONAL PUBLICO Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL, PUBLICO. La áreas de cesión Tipo A correspondientes a estos sistemas se destinarán a los siguientes elementos que los conforman, según se determinen en las normas específicas:

•Uso recreativo: Parques y zonas verdes recreacionales, plazas, plazuelas y campos deportivos abiertos.

•Equipamiento comunal público:

1º Instalaciones de servicios comunitarios, entre otros, los que se enumeren a continuación:

- Culturales
- Religiosos del grupo 1 (Capilla)
- Deportivos en espacios cerrados o construidos
- De salud del grupo 1 (Centros de salud)
- Centros de atención al menor, como guarderías, e instalaciones de las entidades de asistencia social.
- Salones comunales
- Centro integrales comunales
- Centro de Atención inmediata, e instalaciones en general para servicios de seguridad de la comunidad.

2º Instalaciones de producción y mercadeo y uso comunitario:

11. Centros de acopio y almacenes cooperativos
12. Talleres artesanales y microempresas comunitarias.

3º Instalaciones de servicios públicos.

Parágrafo Primero: Los elementos de equipamiento comunal relacionados en el numeral 2º del literal B, sólo podrán ubicarse en áreas correspondientes a cesión tipo A de desarrollos residenciales legalizados y de desarrollo progresivo, beneficiados con programas de habilitación, así como en desarrollos residenciales de vivienda de interés social, sin perjuicio del cumplimiento de las normas específicas sobre aptitud de las estructuras, con respecto a

las edificaciones que se destinen a los servicios mencionados en dicho numeral. El área destinada a estos elementos no podrán corresponder a más del 20% de la cesión tipo A.

Parágrafo Segundo: El sistema de administración, mantenimiento y utilización de las edificaciones y áreas destinadas a los servicios de que trata el presente artículo, podrá contratarse de conformidad con lo establecido por el artículo 7° de la Ley 9° de 1989, con arreglo a las normas sobre la materia contenidas en la parte especial.

Parágrafo Tercero: En ningún caso el área destinada a los servicios de que trata el literal B, del presente artículo podrá corresponder a más del 40% del área total de cesión tipo A.

ARTICULO 31. CESIONES TIPO A DESTINADAS A LA COMPLEMENTACION DEL SISTEMA VIAL. El porcentaje de cesión tipo A susceptible de ser destinado a complementación del sistema vial tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías zonales y locales.

Con arreglo a las reglamentaciones específicas, este porcentaje podrá destinarse a alguno de los siguientes elementos del espacio público:

1° Area vial de uso público adicional, como sobre ancho en las vías exigidas, correspondiente a calzadas adicionales, separadores o sobre anchos de andenes. Los sobre anchos se contabilizarán con base en la sección transversal mínima exigida. En el caso de los andenes dicho sobre ancho deberá significar un incremento de por lo menos el 50% del ancho mínimo exigido.

2° Ciclo vías

3° Áreas de estacionamiento público

4° Alamedas

Parágrafo: En los casos en los cuales los sobre anchos viales deban tener continuidad a todo lo largo de ella vía, resultando un área al porcentaje máximo destinable al sistema vial, Planeación Municipal podrá permitir un incremento de dicho porcentaje, sin sobrepasar el 30% del área total de cesión tipo A.

ARTICULO 32. LOCALIZACION DE LAS AREAS DE CESION TIPO A. Sin perjuicio de las restricciones que se establezcan en las normas específicas, se definirá la localización de las áreas de cesión tipo A en los planes oficiales de aquellas urbanizaciones, cumpliendo las siguientes exigencias:

- Que se ubiquen contiguas a vías vehiculares
- Que conformen un sistema armónico y continuo de zonas públicas, integrado por los distintos elementos que constituyen el espacio público.
- Que no estén ubicadas sobre zonas de reserva vial o cualesquiera otras zonas de reserva o afectaciones.

- Que no estén ubicadas en terrenos cuyas condiciones no permitan el desarrollo de las formas de uso público, o revistan peligros o riesgos, tales como, barrancos con pendientes mayores al 25% o terrenos que presenten peligro de inundación o derrumbe.

Parágrafo 1º. Planeación Municipal podrá aceptar la localización parcial o total de la cesión tipo A en áreas inundables, cuya conservación no sea requerida como parte del ecosistema hídrico, siempre y cuando dichas áreas se habiliten de tal forma que sea posible su utilización como bienes de uso público, con arreglo a las especificaciones técnicas que establezca la Secretaría de Obras Públicas, previo concepto favorable de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Lérida.

Parágrafo 2º. En los terrenos de ladera en los que se permita adelantar el proceso de desarrollo por urbanización, Planeación podrá permitir la ubicación de las áreas de cesión den pendientes superiores al 25% previa presentación y aprobación de un proyecto de adecuación de dichas áreas que las habilite para contribuir a la conservación de los cerros, igual procedimiento se aplicará para predios colindantes con rondas y áreas de reserva ecológica.

ARTICULO 33. CARACTERISTICAS DE LAS AREAS A LAS CUALES SE REFIERE EL PRESENTE CAPITULO. Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios y, cuando se trata de construir en ellas edificaciones, deberá obtenerse licencia de construcción solicitada por la persona o entidad interesada.

En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedración, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo con el proyecto de parques aprobado por Planeación, según especificaciones vigentes sobre la materia. Así mismo el urbanizador deberá dotar estas áreas de los servicios de agua. Alcantarillado y alumbrado público. En el caso de exigencia de zonas duras éstas deberán entregarse completamente construidas.

El mantenimiento de las áreas de las que tórate el presente artículo y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizadas su entrega a la Alcaldía.

Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento, administración y aprovechamiento de estas zonas estará a cargo de la Secretaría de Obras Públicas.

Artículo 34. PAGO COMPENSATORIO. Sin perjuicio del pago compensatorio a que hace referencia el parágrafo 2º del artículo 42, el Jefe de Planeación, podrá autorizar el pago total o parcial de las cesiones tipo A en cualquiera de los siguientes eventos:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

1º Cuando por razón de las dimensiones del predio, el área de cesión no se requiera o no se pueda integrar con el sistema de espacio público ya producido por otras urbanizaciones. Las cabidas máximas que pueden ser negociadas serán señaladas por las normas específicas.

2º Sólo en el evento de estar vigente un plan zonal que lo justifique cuando dadas las características de ubicación del predio, o las del sistema de espacio público del sector, no se considere conveniente la localización de la cesión a juicio de Planeación Municipal.

Artículo 35. PARCELACION O DIVISION DE PREDIOS. Entiéndese por parcelación toda división o subdivisión de lotes de terreno, edificados o no, así como su segregación de otros globos de mayor extensión, de manera que de la segregación resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las de aquel a partir del cual tuvieron origen.

Se entienden prohibidas todas las parcelaciones que contravengan las reglas contenidas en el artículo siguiente, así como las que se efectúen sin licencia de Planeación Municipal o con violación de lo dispuesto en ella.

Los inmuebles parcelados o divididos sin licencia o con violación de la misma, no son urbanizables ni edificables y solamente podrán ser urbanizados o edificados, una vez surtido el trámite de rehabilitación de inmuebles subdivididos o parcelados sin licencia, o en contravención de la misma, del cual el presente capítulo.

Artículo 36. REGLAS PARA LA SUBDIVISION DE INMUEBLES. La subdivisión de inmuebles se sujetará a las siguientes reglas :

1. Los inmuebles urbanizados son susceptibles de ser subdivididos en la forma prevista en la licencia de urbanización, una vez cumplida a cabalidad las obligaciones del urbanizador.

El régimen de las subdivisiones en el proceso de desarrollo por urbanización o en el proceso de desarrollo integral, será el establecido como norma específica en los decretos de asignación de tratamiento.

Las licencias de urbanización conlleva las licencias de parcelación o subdivisión que les son inherentes.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

2° Los lotes resultantes de un proceso de desarrollo por urbanización, a su vez serán susceptibles de ser divididos, cuando ello esté previsto por las normas específicas y siempre que los inmuebles que resulten de la división puedan ser edificados conforme a las reglamentaciones urbanísticas y tengan acceso a una vía de uso público. Se exceptúan de lo anterior aquellos casos en los que sea una entidad pública la adquirente del terreno que se segrega del mayor extensión, si la finalidad para la cual adquiere dicho terreno, fuere la de destinarlo al espacio público.

3° Cuando el desarrollo por urbanización haya sido aprobado para ser ejecutado por etapas, la subdivisión podrá efectuarse en la medida en que se encuentre urbanizada el área que se segrega y siempre que ello esté previsto en la licencia de urbanización.

4° Excepcionalmente, sin que mediare proceso de urbanización previo, podrá ser autorizadas la parcelación o división de terrenos urbanizables no urbanizados de las áreas urbanas y de los sectores de las áreas suburbanas incorporados como áreas urbanas, cuando ello no contraviniera las reglamentaciones urbanísticas.

De ninguna manera podrá autorizarse parcelación o división, si alguna de las partes resultantes de la división no fuere apta para el desarrollo por urbanización, o si se tratare de un área no edificable, o estuviere prevista en todo o en parte como área o zona de reserva para futuras afectaciones, o como afectación.

Para los efectos de lo dispuesto en el presente numeral, se entiende como área de lote mínima urbanizable la que se indique en los decretos de asignación de tratamiento, o en su defecto, la equivalente a cinco mil metros cuadrados, siempre que tenga acceso a una vía vehicular de uso público de urbanizaciones vecinas, o del plan vial arterial.

Los lotes de terreno urbanizable no urbanizados, que con anterioridad al presente Acuerdo, o a la expedición de los decretos de asignación de tratamiento, en su caso, tuvieron

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

dimensiones de cabida inferior a las mencionadas antes, no podrán ser divididos sino dentro de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, conforme a lo que al respecto se autorice en las correspondientes licencias de urbanización.

5º Podrá exceptuarse de lo dispuesto en los numerales anteriores, la división, parcelación o segregación de lotes urbanizables no urbanizados, en los siguientes casos:

a. Si el adquirente del terreno que se segrega del de mayor extensión es una entidad pública, siempre que la finalidad para la cual adquiere dicho terreno esté prevista como forma legítima de utilización del mismo, en especial para destinarlo al espacio público.

b. Si el inmueble de mayor extensión está cruzado por el perímetro suburbano y la subdivisión tiene por objeto separar la porción suburbana del inmueble de la porción rural, siempre que la primera sea susceptible de ser incorporada como nueva área urbana.

c. Si el inmueble de mayor extensión está cruzado por el límite entre un área urbana o un sector de una de las áreas suburbanas incorporado como área urbana y un sector de una de las áreas suburbanas que deba permanecer con características rurales. En este caso la subdivisión tendrá por objeto separar la porción urbana de la porción suburbana no incorporable, siempre que la primera sea urbanizable.

6º. Las licencias de parcelación de los lotes urbanizables no urbanizados que por razón de la división, impliquen que las cesiones tipo A de cualquiera de los lotes resultantes de la división adquieran dimensiones que permitan su pago compensatorio en dinero, requieren concepto previo y favorable de la Junta de Planeación Municipal.

7º En las áreas rurales las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán tener, una de ellas, una extensión inferior a 30.000 mts cuadrados.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

8° En los sectores de las áreas suburbanas de expansión no incorporados como áreas urbanas, las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán tener, cada una de ellas, una extensión inferior a 10.000 mts cuadrados.

9° En los sectores de las áreas suburbanas de transición no incorporados como áreas urbanas, las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán tener, cada una de ellas, una extensión inferior a 20.000mts cuadrados.

10° En los sectores de las áreas suburbanas sometidos a los tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hídrico, cuyo desarrollo para usos urbanos no ha sido definido o no es posible las parcelas resultantes de la subdivisión no podrán tener, cada una de ellas, una extensión inferior a 30.000mts cuadrados.

11° Los predios a los que se refieren los tres numerales anteriores que con anterioridad al presente, tuvieron dimensiones de cabida inferiores a las mencionadas en las normas citadas, no podrán ser divididos, salvo los casos de excepción contemplados por el numeral 5° del presente artículo.

12° En todo caso, las licencias de parcelación sólo podrán expedirse para inmuebles cuyo plano topográfico haya sido previamente incorporado a la cartografía oficial por parte de Planeación, pero no podrá tramitarse licencia alguna de construcción, urbanización o de funcionamiento par los lotes resultantes de la división, hasta tanto no se modifique el plano topográfico original, mediante el señalamiento de los linderos de dichos lotes en el plano, después de efectuada y perfeccionada la división en los términos y condiciones de la respectiva licencia.

Parágrafo 1° Las exigencias de dimensiones mínimas que se establecen en los numerales 6°, 7°, 8°, y 9°. no se aplicarán en los causes de excepción regulados por los literales b. y c. del numeral 4° del presente artículo cuando la parcela rural resultante de la subdivisión no alcance a tener las dimensiones requeridas.

Parágrafo 2º Créase el Paz y Salvo especial valido para división, sin el cual los notarios no podrán autorizar escrituras públicas, ni las autoridades judiciales o administrativas podrán efectuar adjudicaciones, cuando las escrituras u obligaciones impliquen subdivisión, loteo, segregación de inmuebles, constitución de comunidad.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no podrá registrar las escrituras y actos que se autoricen o expidan en contravención a lo aquí dispuesto.

El paz y salvo Especial de que trata el presente parágrafo sólo podrá ser expedido en relación con los inmuebles que posean licencia de parcelación o división con arreglo a las normas del presente capítulo.

La Tesorería Municipal expedirá dicho paz y salvo, sólo cuando la oficina de Planeación Municipal certifique que ha expedido la licencia y que ésta se encuentra en firme.

Artículo 37. REHABILITACION DE INMUEBLES DIVIDIDOS SIN LICENCIA O CON VIOLACION DE LA MISMA. Los propietarios de inmuebles que sean parcelados o divididos sin licencia, o con violación de la misma podrán rehabilitarlos demostrando Administrativo ante Planeación Municipal que la división no fue violatoria de las reglas contenidas en el artículo anterior; o que ha dejado de serlo; o que el inmueble ha sido englobado con otro u otros de manera que el inmueble resultante del englobe cumple con as normas urbanísticas; o que el inmueble subdividido sin licencia o contraviniéndola, ha sido incluido junto con otros en un proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, o en un programa de renovación urbana, o de adaptación de terrenos suburbanos, o de habilitación.

Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos sin licencia o en contravención de lo establecido en ella, que no hayan sido rehabilitados, será tendidos en cuenta para ser adquiridos por negociación voluntaria o por expropiación, con la finalidad de

proveer e incrementar los espacios públicos de la ciudad, u otros de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9º de 1989, sin perjuicio de lo dispuesto por los artículos 53 y 54 de la misma, cuando fuere el caso.

Artículo 38. TRAMITES DE LAS PETICIONES. Las peticiones para la obtención de las licencias de las que trata el presente capítulo y para conseguir la rehabilitación de inmuebles, se tramitarán conforme a las normas de procedimiento establecidas por el Código Contencioso Administrativo para las peticiones elevadas en interés particular, sin perjuicio de la facultad del Alcalde para reglamentar el trámite interno de las peticiones ante Planeación Municipal.

Artículo 39. SISTEMAS DE SUBDIVISION AL DESARROLLAR URBANIZACIONES. Todo proyecto de desarrollo por urbanización podrá plantearse con subdivisión del área en manzanas o supermanzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a. Que el loteo propuesto no interfiera con las especificaciones técnicas y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general.
- b. Que todos los lotes tengan acceso inmediato a una o más vías de uso público.
- c. Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
- d. Que las manzanas tengan una dimensión máxima equivalente a una hectárea y las supermanzanas una dimensión máxima equivalente a cuatro hectáreas de área útil en ambos casos, delimitadas totalmente por una malla vial local vehicular de uso público, o parcialmente por vías vehiculares y parcialmente por otros bienes de uso publico a excepción de vías peatonales.

Lo dispuesto en el inciso anterior puede ser obviado en las áreas de tratamiento especial de preservación de los sistemas orográfico e hídrico, en aquellos desarrollos en los que durante el proceso de obtención de la licencia de urbanización, aparezca que será únicamente impracticable o inconveniente, a juicio de Planeación Municipal.

Las normas específicas fijarán dentro del marco de los distintos tratamientos las dimensiones de manzanas y supermanzanas dentro de las posibilidades máximas señaladas en el inciso anterior.

e. Que cumplan con las demás prescripciones contenidas en las normas específicas y con las exigencias de la licencia de urbanización.

Parágrafo: Las condiciones fijadas en el literal d. Se exigen únicamente para el desarrollo en uso residencial. Para otros usos Planeación Municipal establecerá la posibilidad de proponer supermanzanas con áreas superiores.

Artículo 40. SISTEMA DE LOTE INDIVIDUAL. Consiste en la división de las manzanas o súper manzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad individual deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

Artículo 41. LOTE MINIMO. En las normas específicas se reglamentarán las dimensiones del lote mínimo permisible, la relación frente y fondo, y la posibilidad de subdivisiones teniendo en cuenta los siguientes factores:

Uso previsto para el lote.

Volumetría permitida en el lote.

Anchos de vías

Tipo de desarrollo residencial, unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar

Artículo 42. SISTEMA DE AGRUPACIONES. Consiste en la propuesta de producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales, con dicho propósito, se les somete a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad.

Parágrafo Primero: El sistema de agrupaciones definido en este artículo puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.

Parágrafo Segundo: Las normas específicas señalarán las reglas para el desarrollo por el sistema de agrupaciones en los decretos de asignación de tratamiento, en los casos en que este sistema se considere el más apropiado para el cabal aprovechamiento del suelo urbano.

ACTUACIONES PARA CONSTRUCCION

Sub-Capítulo 1º

Aspectos Generales

Artículo 43. DESARROLLO POR CONSTRUCCION. Comprende las acciones encaminadas a la construcción de edificios, su ampliación, adecuación o remodelación.

Artículo 44. APECTOS QUE COMPRENDEN LAS NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION. El desarrollo por construcción regula los aspectos mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las estructuras y en particular de las edificaciones, para el desenvolvimiento de las actividades inherentes a los usos permitidos.

Los mencionados aspectos son los atinentes a:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

1° La Volumetría, a través de la definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc.

2° El equipamiento comunal, a través de la definición en cuanto a tipo, magnitud y características de las áreas y estructuras destinadas al mismo.

3° Los requerimientos de estacionamiento tanto de servicio privado como de atención al público.

4° Los elementos arquitectónicos y naturales de las edificaciones privadas calificables de espacio público de conformidad con los artículos 5° y siguientes de la Ley 9° de 1989.

5° La construcción, adecuación y reparación de redes internas de las edificaciones de forma que sea posible su conexión a los servicios públicos, así como la construcción e instalación de elementos o equipos para conexión a otros servicios de carácter público o privado, tales como antenas de transmisión de radio, televisión, redes de computadores, etc.

6° Las especificaciones técnicas que deben llenar las edificaciones, en particular aquellas que están instituidas para la preservación de la salubridad y seguridad de los usuarios, tales como las normas sobre prevención y control del fuego, las contenidas en la ley 400 de 1997 y decreto 33 de 1998, las que regulan las pólizas que trata el artículo 64 de Ley 9° de 1989, etc.

7° Los regímenes de copropiedad horizontal, administración de la copropiedad, etc.

8° La reglamentación de los trámites y procedimientos para la obtención de licencias de construcción, adecuación, remodelación, ampliación y demolición de edificios.

Artículo 45. OBJETIVOS DEL DESARROLLO POR CONSTRUCCION. De acuerdo con las características del sector en el cual se vaya a iniciar el desarrollo por construcción, con

los procesos de desarrollo que los inmuebles hayan tenido previamente y con las políticas de desarrollo urbano, las reglamentaciones específicas del desarrollo por construcción buscan, bien completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, bien actualizar la estructura de sectores ya desarrollados, o bien conservarla.

Artículo 46. EL ESPACIO PÚBLICO Y SU ESTRUCTURAS COMO DETERMINANTES DE LAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN. El desarrollo por construcción está determinado por el espacio público y las características de las estructuras que lo conforman.

Cuando el desarrollo pro construcción ha sido reglamentado como parte de los tratamientos de desarrollo, incorporación y de los tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográficos e hídrico en terrenos sin urbanizar, las características del espacio público serán las establecidas en las normas, tanto para el desarrollo por urbanización, como para el desarrollo integral, según el caso, de manera que haya armonía entre la infraestructura, los usos permitidos y la viabilidad de las edificaciones para el funcionamiento de dichos usos.

En las áreas sometidas al tratamiento de actualización, a los tratamientos especiales de preservación del sistema orográfico y del sistema hídrico en sectores urbanizados, a los tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística o al tratamiento de renovación urbana, se establecerá la idoneidad del espacio público, como base para el establecimiento de normas específicas que sustituyan a las originales, bajo cuyo imperio se desarrollaron los distintos sectores.

La idoneidad del espacio público se refiere, entre otros aspectos a los siguientes, los cuales resultan determinantes para la definición de las posibilidades de densificación, habitacional e intensificación de los demás usos.

- ☐ Características y capacidad de la red vial en relación con los usos previstos para el sector, su intensidad y posible incremento de densidades.
- ☐ Capacidad de redes de infraestructura de servicios públicos del sector y posibles limitaciones de las empresas en cuanto a su prestación.

Normas sobre Volumetría de las Edificaciones

Artículo 47. ELEMENTO DE VOLUMETRIA. Los elementos de Volumetría son aquellas características físicas de las edificaciones cuya cuantificación implica definición de magnitudes, tales como alturas aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc., incluidos tanto los que están por encima del nivel natural del terreno, como los que ocupan niveles inferiores, como resultado de los cuales se produce el volumen de la edificación.

Artículo 48. MAGNITUDES DE LOS ELEMENTOS DE VOLUMETRIA. Las magnitudes de los elementos de Volumetría serán establecidos por las normas específicas en los decretos de asignación de tratamientos.

En las normas específicas de los tratamientos especiales podrán establecerse restricciones de ocupación distintas de las determinadas por los aislamientos, patios, antejardines y retrocesos exigidos, así como también otras restricciones consistentes en limitar el número de viviendas por unidades de áreas o más dimensiones mínimas de las viviendas, según el número de alcobas en los diferentes sectores, restricciones que necesariamente repercuten en las magnitudes volumétricas, independientemente de las normas establecidas para dichas magnitudes.

Así mismo, las edificaciones para usos definidos como compatibles en un sector podrán ser objeto de restricciones de ocupación o variaciones a las normas específicas reglamentarias de la volumetría de dicho sector. Estas variaciones se establecerán para cada caso de acuerdo con el tipo de uso compatible y las características de idoneidad del espacio público.

Artículo 49. ALTURAS. Sobre alturas se establecen las siguientes reglas para los efectos de adoptar las normas específicas:

1° Como principio general, los decretos de asignación de tratamiento establecerán las Alturas Básicas permitidas en el sector objeto de reglamentación otras alturas permitidas ya sea inferiores o superiores a las alturas básicas se denominan alturas de excepción, las cuales también deben ser determinadas en las normas específicas, el igual que los motivos de excepción que puedan dar lugar a su aprobación.

2° las alturas de excepción que soliciten los interesados podrán ser negadas por del Departamento Administrativo de Planeación Distrital con fundamentos en razones de inconvenientes urbanísticos.

3° La concesión de alturas máximas está sujeta a la posibilidad de cumplimiento de las demás normas específicas, en particular las otras exigencias de volumetría y los requisitos de estacionamientos.

4° En el tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, las alturas no pueden entorpecer la perspectiva visual de los cerros desde el área urbana principal.

5° Las alturas máximas permitidas en un sector se establecerán en función del ancho de las vías y en general de todos los elementos de idoneidad del espacio público y de las redes de servicios públicos, elementos que prevalecen sobre aquellos que caracterizan las edificaciones existentes en la manzana.

En sectores para los cuales se hayan definido límites de densidad, la mayor altura permitida podrá establecerse como alternativa volumétrica para una misma solución de densidad residual, mediante el aumento de las áreas mínimas de viviendas permisibles.

Las variaciones en altura dentro de un sector deberán mantener la densidad permitida para el mismo, mediante el manejo diferenciado de las áreas mínimas permisibles para la vivienda en relación con las alternativas volumétricas.

Artículo 50. AISLAMIENTOS. Las normas específicas deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones y en el sector.

Así mismo los decretos de asignación de tratamiento definirán que tipo de edificio o construcción se considera en cada sector edificación permanente a efecto de establecer los empates.

Artículo 51. ANTEJARDINES Y RETROCESOS. En las normas específicas deberá, establecerse la distancia mínima entre la fachada exterior de la edificación y la línea de demarcación entre el espacio privado y el espacio público de uso público.

Se denominará genéricamente antejardín al área situada entre la fachada y la línea de demarcación contra una vía, y retroceso a la situada entre la fachada y la línea de demarcación contra otro tipo de zonas de uso público, tales como parques, rondas de ríos, etc.

Artículo 52. DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICA DE LOS ANTEJARDINES. La exigencia de antejardines, así como su magnitud, utilización, características arquitectónicas y su relación con los elementos del espacio público, se establecerá en los decretos de asignación de tratamiento, de acuerdo con las características del sector que genera el antejardín o retroceso y la altura y destinación de la edificación, con sujeción a las siguientes pautas:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

1. Mientras las normas específicas no hagan excepción para permitir su manejo como zonas duras, se entenderá que deben ser áreas libres empedradas y dotadas de vegetación ornamental.
2. En áreas con tratamiento de desarrollo y sectores con tratamiento de incorporación en las áreas suburbanas de expansión se exigirá antejardín para todos los usos y sobre todas las vías.
 - a. Sobre vías locales vehiculares: Ancho mínimo 3.50mtrs. cuando se trate de urbanizaciones para vivienda popular desarrolladas por el sistema de loteo para unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares la dimensión del antejardín se señalará en el correspondiente decreto de asignación de tratamiento y se podrá eximir de él cuando se proponga mínimo el 85% de esta área como parte de las áreas de cesión tipo A o equipamiento comunal, adicional a las exigencias mínimas, o como zona vial adicional en sobre ancho de vía, no inferior a 2.50mtrs.
 - b. Sobre vías peatonales: Mínimo 3.00mtrs, salvo cuando se trate de desarrollos para vivienda de interés social por el sistema de loteo para unifamiliares, o bifamiliares; en tal caso la dimensión del antejardín se señalará en el correspondiente decreto de asignación de tratamiento.

En ningún caso se aceptará una distancia menor de 10 mtrs entre fachadas anteriores.

- 3° En áreas con tratamiento de incorporación en las áreas suburbanas de transición se exigirá antejardín para todos los usos y sobre todas las vías.
 - a. Sobre vías locales vehiculares: Ancho mínimo 7.50 mtrs.
 - b. Sobre vías peatonales en caso de plantearse estas como parte del sistema de circulación interna: Ancho mínimo 5.00 mtrs.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

4° En áreas con tratamiento especial de preservación del sistema orográfico se exigirá antejardín para todos los usos y sobre todas las vías y sus características se establecerán de acuerdo con las determinantes topográficas, visuales y de vegetación del sector.

5° En áreas con tratamiento de actualización:

a. En áreas y ejes de actividad múltiple y en zonas industriales y residenciales generales se deberán mantener como mínimo el antejardín previsto por la reglamentación original.

Cuando no se considere conveniente o necesaria su conservación en razón de su relación con el espacio público o del desarrollo general del sector, las normas específicas podrán o eximir del antejardín o contemplar soluciones de empate. En el primero de estos eventos se podrán prever las compensaciones que se requieran como contraprestación. En el segundo, cuando el antejardín se fije por empate con los previstos en los lotes vecinos, dicho empate se determinará con respecto al antejardín de mayor dimensión.

En caso de reedificación con mayores alturas, las normas específicas señalarán las dimensiones de los antejardines en relación con la nueva altura.

b. En zonas residenciales especiales se deberán prever como mínimo el antejardín previsto originalmente para el sector. Para reedificación con mayores alturas, las normas específicas señalarán las dimensiones de los antejardines.

6° En áreas con tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística deberán mantenerse los antejardines originales del sector o inmueble a conservar.

Parágrafo Primero: Como criterio orientador de las normas específicas, el antejardín deberá preverse desde el nivel del espacio público y en relación con la altura total de la edificación, salvo que las conciencias urbanísticas demuestren otras alternativas mejores para el área o edificio; en todo caso el antejardín se entenderá comprendido entre los

elementos naturales y arquitectónicos de los inmuebles de propiedad privada incluidos en el espacio público.

En áreas y ejes de actividad múltiple, la solución de niveles y el manejo de los antejardines como zonas duras o con una especial vegetación ornamental, deberá definirse dentro del marco de los ejes de tratamiento, siguiendo las pautas de diseño específico que se incluyen como parte integrante en algunos decretos de asignación de tratamiento, especialmente en los tratamientos de actualización y conservación urbanística.

Parágrafo Segundo: En todos los sectores en que resulten áreas producto de la exigencia de antejardines los decretos de asignación de tratamiento contendrán normas específicas en relación con su dotación y cerramiento.

Artículo 53. ALTURAS Y OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS PROPIAS DE TERRENOS INCLINADOS. Estas serán definidas en las normas específica, procurando establecer sistemas que preserven el paisaje y las edificaciones vecinas de impactos negativos.

Artículo 54. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS. En los decretos de asignación de tratamiento se establecerán las normas específicas para patíos, voladizos, remates, fachadas y los demás elementos volumétricos y arquitectónicos.

Equipamiento Comunal Privado y Normas sobre Estacionamientos

Artículo 55. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada de que trata el presente Capítulo, necesarios para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación, o para su adecuada integración con el espacio público.

Estas áreas se denominan áreas de equipamiento comunal privado o áreas tipo B.

Artículo 56. PROPORCION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. En las normas específicas deberá preverse el equipamiento comunal privado en la siguiente proporción:

- ☞ En desarrollos residenciales: Entre diez y quince metros cuadrados por cada ochenta metros cuadrados de área construida en vivienda.
- ☞ En Desarrollos comerciales: Entre diez y veinte metros cuadrados por cada ciento veinte metros cuadrados de construcción.
- ☞ En Desarrollos institucionales: Entre diez y quince metros cuadrados por cada ciento veinte metros cuadrados de construcción.
- ☞ En desarrollos industriales: Entre diez y quince metros cuadrados por cada ciento sesenta metros cuadrados de construcción.

En los usos no residenciales, el equipamiento se calculará sobre el área neta construida, sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

Este equipamiento se exigirá en todo proyecto con área superior a mil doscientos metros cuadrados o cuando el edificio tenga varias unidades habitacionales, o reglamento de copropiedad o de propiedad horizontal.

En las edificaciones existentes en las que no hayan cumplido estas exigencias, y que vayan a ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, no se harán exigencias de equipamiento comunal, salvo cuando se solicite además licencia de ampliación o adecuación.

Parágrafo: En desarrollo en sectores con tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hídrico, no se exigirá área tipo B adicional al área de propiedad privada individual o comunal de recreación pasiva, salvo en los desarrollos residenciales de vivienda popular.

Artículo 57. DESTINACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL. El equipamiento comunal se podrá destinar a los siguientes fines:

A.EN PROYECTOS RESIDENCIALES:

- ☞ Recreativos como parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, etc.
- ☞ Mixtos como el salón múltiple, lavanderías, etc.
- ☞ Educativos como guarderías, kinder, Jardín infantil, etc.
- ☞ Asistenciales como enfermerías y puestos de salud.
- ☞ Estacionamientos para visitantes, adicionales a los exigidos por la norma y ubicados dentro del predio.

A.EN PROYECTOS PARA OTROS USOS:

El área de equipamiento comunal en proyectos comerciales, industriales e institucionales podrá destinarse entre otros a los siguientes usos:

- ☞ Recreativos o culturales como jardines, plazoletas, canchas deportivas, gimnasios, teatros y auditorios.
- ☞ Mixtos como salones múltiples, cafeterías, depósitos y guarderías.
- ☞ Administrativos como oficinas de administración, celaduría y enfermería.
- ☞ Estacionamientos para la atención del público, adicionales a los exigidos por las normas, situados al interior del predio, en primer piso o semisótano.

Artículo 58. DISTRIBUCION DE LAS "AREAS TIPO B" EN DIFERENTES USOS COMUNALES.

En las normas específicas de los tratamientos se establecerá la distribución del área tipo B en áreas mínimas y máximas que deberán ser destinadas a los diferentes elementos del equipamiento comunal, de acuerdo con el tratamiento y el uso principal del desarrollo así:

1º En áreas con tratamiento de desarrollo, tratamiento de incorporación de sectores de las áreas suburbanas de expansión y tratamiento de actualización:

a. Uso residencial:

- ☞ Zonas verdes y recreativas: Entre el 40% y el 60% como mínimo.
- ☞ Estacionamientos adicionales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 25%.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

a. Usos comerciales:

- ☞ Zonas verdes y recreativas: Entre el 30% y el 40% como mínimo
- ☞ Servicio comunales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 20%.
- ☞ Estacionamientos adicionales: Entre el 30% y el 40% como mínimo.

a. Usos industriales:

- ☞ Zonas verdes y recreativas: Entre el 40% y el 60% como mínimo
- ☞ Servicios comunales: Entre el 10% y el 15% como mínimo, con un máximo del 20%
- ☞ Estacionamientos adicionales: Entre el 10% y el 15% como mínimo con un máximo del 40%.

a. Usos institucionales:

- ☞ Zonas verdes y recreativas: Entre el 30% y el 40%, como mínimo.
- ☞ Servicios comunales: Un máximo del 20%
- ☞ Estacionamientos adicionales: Entre el 30% y el 40% como mínimo.

2° En el tratamiento de incorporación de las áreas suburbanas de transición:

a. En desarrollos residenciales unifamiliares o bifamiliares no se exigirá área tipo B adicional al área de propiedad privada individual o comunal de recreación pasiva.

b. En desarrollos multifamiliares o con usos principales diferentes al residencial se deberá destinar un 20% como mínimo del área tipo B servicios comunales. El resto del área tipo B corresponderá a área para uso recreativo pasivo. En desarrollos con uso principal diferente al residencial podrá destinarse parte de este equipamiento a estacionamientos adicionales.

Artículo 59. UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL. El equipamiento comunal deberá ubicarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad y con acceso directo desde

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

ellas del tal forma que se garantice su posibilidad de utilización por parte de la comunidad. Para su ubicación en áreas con tratamiento de desarrollo, tratamiento actualización y tratamiento de incorporación en áreas suburbanas de transición se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a. Por lo menos el 70% del área de equipamiento comunal deberá localizarse a nivel de terreno o primer piso.
- b. Cuando el equipamiento comunal ocupa la totalidad del primer piso o semisótano, integrando como área recreativa o comunal el área libre de los aislamientos, este piso podrá no contabilizarse dentro de la altura total de la edificación salvo que las normas específicas dispongan otra cosa.
- c. Se permitirá igualmente la localización de áreas libres y cubiertas del equipamiento comunal en la cubierta de la edificación salvo que las normas específicas dispongan otra cosa. En este caso dicha área no se contabilizará como piso para efectos del cálculo de la altura permitida. El área construida del equipamiento deberá ubicarse sobre la parte posterior del edificio retrocedida de la fachada sobre el espacio público.

2º En desarrollos con otros usos:

- a. Por lo menos el 50% del área de equipamiento comunal deberá localizarse a nivel de terreno o primer piso.
- b. En los casos a que hace referencia el literal a. del párrafo del artículo 424 del presente Acuerdo, la totalidad del área tipo B deberá ubicarse en primer piso e integrado con el espacio de uso público. Las normas específicas determinarán la ubicación, las características físicas y las formas de administración de estas áreas de modo que se garantice su función como complementos del espacio de uso público.

Artículo 60. ESTACIONAMIENTOS. Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamiento cubiertos, o al aire libre de acuerdo con las características físicas del área, los usos existentes y previstos, el sistema de loteo y la idoneidad del espacio público.

Los estacionamientos se dividen en las siguientes dos clases, que las normas específicas deberán diferenciar en todos los casos de decretos de asignación de tratamiento:

A. ESTACIONAMIENTO DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO. Son los estacionamientos privados contemplados como anexidades de las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales:

B. ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO. Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios profesionales, administrativos, o institucionales que se prestan en almacenes, locales comerciales, oficinas, consultorios, hoteles, puntos de fábrica, centros administrativos, etc., y estarán ubicados en un sitio de fácil acceso al público.

Artículo 61. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO EN ZONA RESIDENCIAL.

a. En las normas específicas se exigirá mínimo un cupo por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores sólo en las zonas residenciales generales, en las áreas de actividad múltiple y en los desarrollos de vivienda popular.

b. Los estacionamientos se podrán ubicar en sótano, semisótano o primer piso.

Artículo 62. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES.

En las normas específicas se exigirá mínimo un cupo por cada tres viviendas, pudiendo establecerse proporciones inferiores sólo en las zonas residenciales generales, en las áreas de actividad múltiple y en los desarrollos de vivienda popular.

a. Los estacionamientos se podrán ubicar en semisótano o primer piso.

Artículo 63. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO DE USO PRIVADO EN LOS COMPLEJOS COMERCIALES, INDUSTRIALES O INSTITUCIONALES. Estos serán fijados en las normas específicas teniendo en cuenta lo siguiente:

- a. Edificios de oficinas, consultorios y servicios profesionales en general: Uno por cada 50mtrs cuadrado como mínimo.
- b. Comercio Clase I: Uno por cada unidad comercial como mínimo, salvo cuando el comercio esté integrado con la vivienda.
- c. Comercio Clase II: Uno por cada 50mtrs cuadrados como mínimo, salvo en las zonas residenciales generales y en los desarrollos los cuales podrán hacerse exigencias menores.

Para los hoteles, restaurantes, funerarias y en general comercios que impliquen baja utilización permanente de áreas por empleados o encargados de los mismos negocios, podrá modificarse esta proporción.

- d. Comercio Clase III: Uno por cada 50mtrs cuadrados de construcción como mínimo, calculado sobre la base del área neta vendible.
- e. Industria: Uno por cada 120mtrs cuadrados de construcción como mínimo.
- f. Institucionales: Los estacionamientos para utilización de usuarios permanentes serán fijados por las normas específicas, según la clase y tipo de establecimiento institucional, con sujeción a los siguientes mínimos.
 - 📄 Institucionales Clase I: Uno por cada unidad de servicios institucionales.
 - 📄 Institucionales Clase II: Un cupo por cada 60mtrs cuadrados y un cupo por cada 120mtrs cuadrados, respectivamente, como mínimo, salvo en las zonas residenciales, generales y en los desarrollos de vivienda popular en el tratamiento de incorporación, casos en los cuales podrán hacerse exigencias menores.

Para los usos que impliquen baja utilización permanente de áreas por empleados o encargados de los mismos establecimientos, podrá modificarse esta proporción, excepto en las zonas residenciales especiales.

Artículo 64. NORMAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIO PUBLICO:

1° Los establecimientos no residenciales que trata el literal B del artículo 74 de la presente norma, podrá destinar los estacionamientos a que se refiere el artículo anterior al servicio del público, cuando sus necesidades solo indiquen por último los releva de la obligación de dotar al establecimiento de la cantidad requerida de estacionamientos de esta clase.

2° Los establecimientos comerciales de servicios e institucionales de que trate la normatividad requerida de un parqueadero de servicio al público por cada metros de áreas privada de construcción, salvo que Planeación Municipal acepte una proporción menor previo estudio y concepto favorable de la sección de transportes de la secretaria de obras públicas.

3° Mientras se hace uso de las facultades de que trate el siguiente artículo, en todo caso, sumandos los cupos de estacionamiento obligatorios de que trata el artículo anterior con los cupos exigidos por el presente artículo, la proporción no podrá ser inferior a la determinada en el Acuerdo No. 7 de 1979 y sus reglamentos, incrementada en un 20%.

Artículo 65. FACULTADES. Facultase al Alcalde para que en el término de diez y ocho meses contados a partir de la publicación del presente E.O.T. adopte las normas generales para los estacionamientos al servicios del público de que trata el literal B, del artículo 74 de la presente Norma, con base en previos estudios técnicos que se le autoriza a contratar, para determinar las necesidades de los distintos sectores de la ciudad con afluencia de vehículos particularmente generadora de impacto urbanístico.

En estas normas se podrán señalar incentivos de naturaleza urbanística, tributaria y tarifaria.

REGIMEN DE USOS Y OTRAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS EN LOS TRATAMIENTOS GENERALES DE DESARROLLO Y ACTUALIZACION.

Artículo 66. ASIGNACION DE USOS COMO PRESUPUESTO DE LA REGLAMENTACION DEL DESARROLLO POR CONSTRUCCION. La asignación de usos, en relación con la cual se establecerán posteriormente los requisitos de aptitud de las estructuras, es parte integrante de las normas específicas, las cuales se adoptarán dentro del marco establecido por los tratamientos generales de desarrollo y actualización.

Artículo 67. USOS EN LAS AREAS CON TRATAMIENTOS GENERALES DE DESARROLLO Y ACTUALIZACION. Los usos permisibles en las áreas con tratamientos generales de desarrollo y actualización, serán los establecidos en las respectivas áreas de actividad.

Artículo 68. LAS DENSIDADES HABITACIONALES E INTENSIDAD DE OTROS USOS ES MATERIA DE LAS NORMAS ESPECIFICAS DENTRO DE LAS AREAS CON TRATAMIENTOS GENERALES DE DESARROLLO Y ACTUALIZACION. Los usos permitidos en cada una de las áreas de actividad y zonas se graduarán y regularán en las normas específicas, en lo referente a densidad habitacional e intensidad de otros usos, con sujeción a las normas contenidas en el capítulo tercero.

Cuando se gradué, regule o limite la densidad habitacional, se hablará de densidad restringida.

Artículo 69. LA DENSIDAD HABITACIONAL COMO RESULTANTE DE LA CORRECTA APLICACIÓN DE OTRAS MAGNITUDES. En las áreas con los tratamientos generales de desarrollo y actualización las normas específicas podrán establecer en los sectores objeto de regulación de las normas sobre alturas, cupos de estacionamientos u otras magnitudes,

especialmente las atinentes, bien al equipamiento comunal público, o bien equipamiento comunal privado.

En este caso se hablará de densidad resultante, por oposición a la densidad restringida de que trata el artículo anterior.

Artículo 70. AREA MINIMA DE VIVIENDA. La viabilidad de toda edificación para el uso residencial estará determinada por la correcta aplicación de las normas que regulen las áreas mínimas permisibles por unidad de vivienda.

El área mínima permisible por unidad de vivienda será la resultante de multiplicar el área mínima básica, de la que se trata más adelante por un coeficiente que relaciona el número de alcobas de la unidad de vivienda con el tipo de desarrollo en el cual la vivienda así:

- ☐ Vivienda unifamiliar y bifamiliar por el sistema de loteo individual (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 1 = Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- ☐ Vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación: (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.9= Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- ☐ Vivienda multifamiliar por el sistema de loteo individual. (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.9= Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- ☐ Vivienda multifamiliar en agrupación: (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.8= Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- ☐ Vivienda compartida: (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.6= Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- ☐ Vivienda en edificaciones de uso múltiple: (Área mínima básica) x (Número de alcobas) x 0.9= Área mínima permisible por unidad de vivienda.

Artículo 71. AREA BASICA. El área mínima básica será fijada por los decretos de asignación de tratamiento, con sujeción a las siguientes pautas:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

1° En sectores con tratamiento de desarrollo y de incorporación en áreas suburbanas de expansión, el área mínima básica no será inferior a 20 m², salvo en los desarrollos de vivienda popular en los que puede ser de 18 m².

2° En sectores con tratamiento de incorporación en áreas suburbanas de transición se graduará entre 30m² y 50m².

3° En sectores con tratamiento actualización se graduará entre 20m² y 40m².

4° En sectores con tratamiento especial de preservación del sistema orográfico o tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica se definirá para cada caso específico, no pudiendo ser inferior a 20m².

5° En los decretos de asignación de tratamiento se podrá fijar también el número mínimo de alcobas exigidas por vivienda, de manera que se construyan viviendas con mayor área mínima permisible por unidad de vivienda.

Artículo 72. LOS USOS NO PREVISTOS PARA LAS AREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS DE QUE TRATA EL CAPITULO TERCERO SE ENTIENDEN PROHIBIDOS PARA EFECTOS DE LOS TRATAMIENTOS GENERALES. Para los efectos de la adopción de las normas específicas dentro de los tratamientos generales de desarrollo y de actualización y del otorgamiento de licencias, los usos no previstos en cada una de las áreas de actividad y zonas se entienden prohibidos, salvo lo dispuesto para el tratamiento especial de renovación urbana.

Artículo 73. NORMAS SUPLETORIAS. En lo no previsto por las normas particulares de los tratamientos especiales, se aplicarán en lo pertinente las normas de los tratamientos generales.

Artículo 74. DEFINICION Y DELIMITACION DE LOS SECTORES QUE SE SOMETAN AL TRATAMIENTO DE ACTUALIZACION. En las áreas con tratamiento de actualización, en

las cuales el desarrollo por construcción se adelanta independientemente del desarrollo por urbanización, los sectores de tratamiento se definirán y delimitarán en lo posible de acuerdo con los siguientes criterios:

- ☞ El sector que se vaya a someter al tratamiento de actualización debe estar situado en una misma área o zona de actividad.
- ☞ El sector que se vaya a someter al tratamiento de actualización debe presentar características generales homogéneas, a partir de las cuales se definirán las normas específicas.
- ☞ Se tomará el barrio como unidad urbana ideal susceptible de ser delimitada como sector a someter al tratamiento de actualización. Sin embargo, las normas específicas podrán considerar la delimitación y reglamentación de zonas menores, en particular de las áreas de actividad múltiple.
- ☞ El sector que se vaya a someter al tratamiento de actualización, se orientará a tener como límites vías del plan vial arterial correspondientes a los tipos V-0, V-1, V-2 y V-3.
- ☞ Cuando el límite de un sector de actualización sea una vía V-0 o V-1 se mantendrá en cada costado de la misma el tratamiento correspondiente, a menos que la vía haya sido definido como eje de tratamiento, tal como se indica más adelante.
- ☞ Cuando el límite del sector que se vaya a someter al tratamiento de actualización sea una vía V-2 o V-3 se asignará a los dos frentes de lo que se disponga dentro del marco de los tratamientos especiales de conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística u otros.

Artículo 75. EJES DE TRATAMIENTO. Corresponde a vías arterias del plan vial o vías locales principales que atraviesan áreas o zonas de actividad y que independiente de ser o no limites entre ellas o entre sectores diferenciados de un mismo tratamiento, requieren de un manejo propio, ya sea para consolidarlas como ejes de actividad dentro del sector, ya para presévalas como corredores de circulación metropolitana.

Los ejes de tratamiento se conformarán de acuerdo con las siguientes normas generales:

1. Cuando una vía limítrofe entre sectores de tratamiento sea definida como eje, la reglamentación deberá cobijar la longitud total del límite.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

2. Los ejes de tratamiento al interior de los sectores objeto de regulación específica deberán tener una longitud mínima de 1.000mtrs.

3. Cuando existan ejes de tratamientos al interior de sectores objeto de regulación específica y se busque la consolidación de las respectivas vías, para que cumplan función como concentraciones de comercio y servicios, los usos se podrán asignar así:

☞ En zonas residenciales especiales los ejes podrán tener los usos de las zonas residenciales generales.

☞ En zonas residenciales generales y en zonas industriales podrán tener el régimen de usos de las áreas de actividad múltiple.

☞ En áreas de actividad múltiple podrán tener los usos del área respectiva, con manejo especial del espacio público y de la volumetría.

4° Todo decreto reglamentario de un eje de tratamiento deberá contener el diseño del espacio público como parte integrante del mismo y prerequisite para la expedición de normas específicas.

Parágrafo: Para efectos de absorber las diferencias urbanísticas derivadas del cambio de normas entre el eje y el resto del sector de tratamiento, así como alrededor de usos compatibles de gran magnitud, en los decretos de asignación de tratamiento se deberá delimitar una zona de transición con normas específicas tendientes a la homogeneización de las áreas.

En el caso de los ejes viales esta zona de transición corresponderá a los predios de una misma manzana que no tengan frente sobre el eje vial.

LICENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN DE TERRENOS

Artículo 76. Para efecto (ver Proyecto de Acuerdo, Artículo 101).

NORMAS ESPECIALES

ARTICULO 77. Corresponde a las áreas con carácter de ocupación por el paso de infraestructura energética (polioductos, gaseoductos) por el territorio municipal el cual gozará de un tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia estos puntos, donde será obligatoria la restricción del uso del suelo, por donde pasa su recorrido.

Para tal efecto se tendrá en cuenta las normas de seguridad y de control, existentes en el Ministerio de Minas y Energía, para brindar la protección necesaria, que garantice un normal desarrollo de las actividades de transporte de productos derivados del petróleo (crudos, livianos y gases).

ARTICULO 78. Por esta razón, se prohíbe la construcción de tipo permanente sobre el derecho de vía establecido y se recomienda dejar un corredor de seguridad alrededor de estos (polioducto y Gaseoducto) que oscila entre los 100 y 300 mts, dependiendo de las características técnicas para prevenir cualquier emergencia.

ARTICULO 79. Se establecen una serie de recomendaciones de gran importancia a seguir en el área del derecho de vía (gaseoducto, polioducto).

- ☞ No operar vehículos o equipos pesados sobre el derecho de vía.
- ☞ No realizar actividades que reduzcan la cobertura del gaseoducto.
- ☞ No arar a más de 50 cms de profundidad.
- ☞ No taladrar, nivelar la tierra o instalar sistema de drenaje.
- ☞ No realizar la construcción de casas, sótanos o piscinas.
- ☞ No instalar depósitos de materiales inflamables, madera o carbón.
- ☞ No instalar postes de luz a cruces de cables eléctricos.
- ☞ No permitir el manejo de explosivos.
- ☞ No realizar trabajos de exploración sísmica, quema de cultivos o fogatas.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LERIDA-TOLIMA

ARTICULO 80. Para ejecutar cualquier tipo de proyecto en estas zonas, se deberá consultar con planeación municipal los planos e información donde se localiza la ruta de paso, además de contar con los aprobación del funcionario.