DOCUMENTO AVANCE ESTUDIO FORMULACIÓN EOT TÁMESIS.

ENFOQUE EN NORMAS URBANÍSTICAS SUELO SURBANO.

DIAGNÓSTICOS.

Caracterización Cabecera Municipal

A partir del trabajo de campo, para el estudio del suelo urbano de la cabecera municipal se han identificado 11 sectores que comportan características urbanísticas y ambientales semejantes, a partir de los cuales se aborda la caracterización de la principal área urbana que, como tal concentra la mayor cantidad de población, usos y actividades económicas.

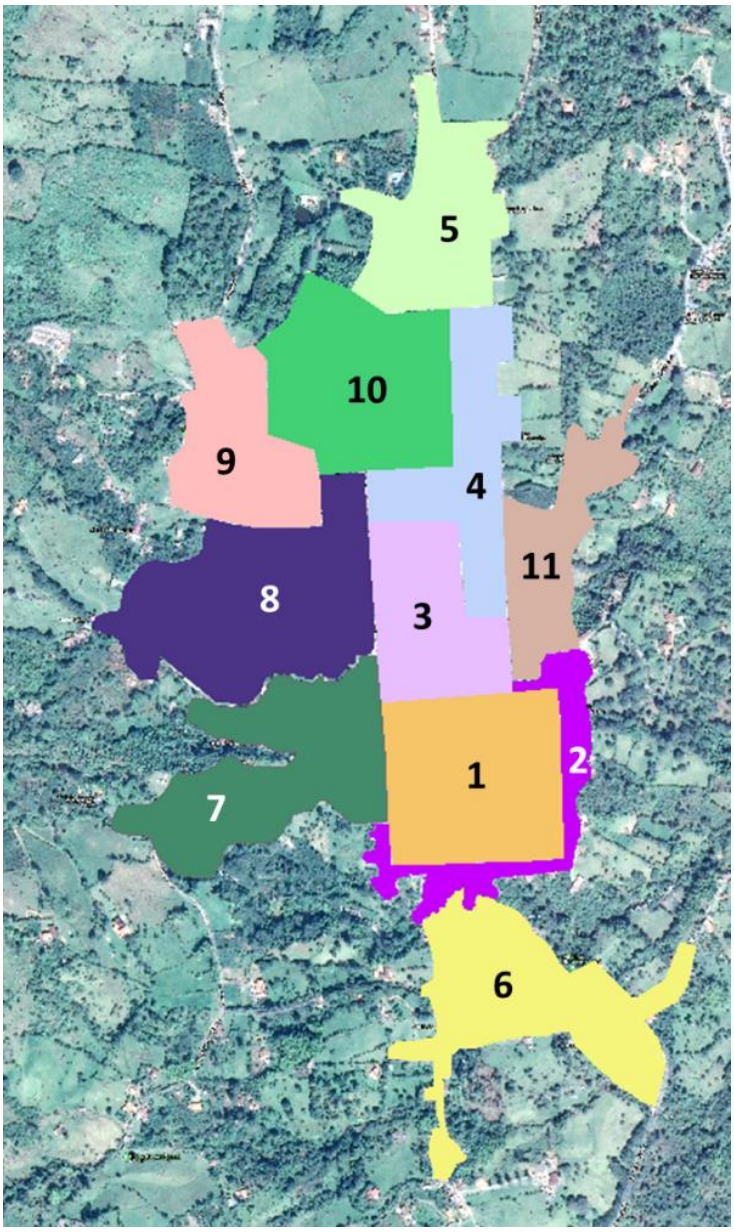


Figura 1. Mapa Sectores de Análisis Cabecera Municipal

Fuente: Elaboración propia

En términos de la calidad del entorno y el urbanismo, se efectuó una valoración de estas características en los diferentes sectores residenciales, identificando la calidad de las condiciones del espacio público; vías, andenes, antejardines, y el respectivo mobiliario urbano: luminarias, elementos de aseo, elementos de seguridad, accesibilidad, así como condiciones ambientales generales, como la presencia de vegetación, zonas verdes, o algún conflicto que deteriore la calidad del hábitat.

Tabla 1. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 1

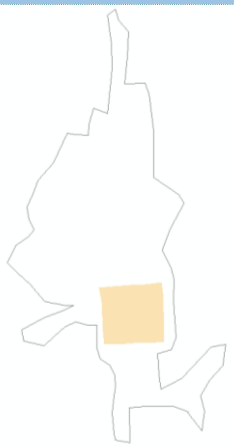
SECTOR 1	LOCALIZACIÓN
Descripción Comprendido por la zona donde se ubica el parque principal y las manzanas que constituyen la zona central del área urbana. Se caracteriza por encontrarse allí la iglesia de San Antonio de Támesis y contar con un el principal espacio público en el municipio “Parque de Caldas” Usos del Suelo Es un sector con alta mixtura con incidencia de usos comerciales de todo tipo, usos institucionales, y donde el uso residencial es reducido. Estado de Consolidación Cuenta con un alto grado de consolidación Espacio Público y Equipamientos Cuenta con vías estrechas y con alto flujo vehicular, andenes estrechos, parqueo en vía pública, Construcciones consolidadas y alturas predominantes de 3 y 4 pisos. Principales Necesidades Urbanísticas Cualificación y mejoramiento del espacio público Soluciones de movilidad	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	









Tabla 2. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 2.

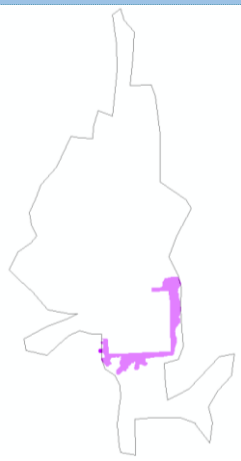
SECTOR 2	LOCALIZACIÓN
Descripción Comprendido por la zona periférica de la zona central en el borde del suelo urbano, limitado por las altas pendientes y condiciones de riesgo. Se caracteriza por encontrarse al borde del área urbana muy cerca del centro consolidado, sin embargo, son zonas con carácter residual que no se han desarrollado integralmente. Usos del Suelo Es un sector con mixtura media-baja, donde prima el uso residencial y se encuentran algunos usos comerciales. Estado de Consolidación Es un sector consolidado, con restricciones en su desarrollo. Condiciones Urbanísticas ES un sector de bajas especificaciones urbanísticas, con andenes estrechos e insuficientes, vías en mal estado y ausencia de espacio público. Las construcciones también comportan baja cualificación y alturas oscilan entre 1-3 pisos. Principales Necesidades Cualificación y mejoramiento del entorno Generación de espacio público	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	









Tabla 3. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 3

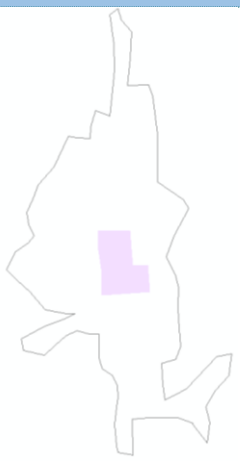
SECTOR 3	LOCALIZACIÓN
Descripción Comprendido por la zona donde se ubica hacia el norte de la zona central, en la vaguada hacia la quebrada San Antonio. Se caracteriza por" Usos del Suelo Es un sector con mixtura media-baja, donde prima el uso residencial y se encuentran algunos usos comerciales, así como talleres, bodegas, y depósitos. Estado de Consolidación Cuenta con un alto grado de consolidación, con una cualificación del entorno medio-baja Condiciones Urbanísticas Cuenta con andenes estrechos, vías altamente transitadas, muchas de ellas en mal estado, y a excepción de las áreas verdes entorno a la quebrada San Antonio, carente de espacio público. Construcciones en un nivel medio-alto de consolidación con alturas inconstantes entre los 1 y 3 niveles. Principales Necesidades Cualificación y mejoramiento del espacio público Soluciones de movilidad	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	









Tabla 4. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 4

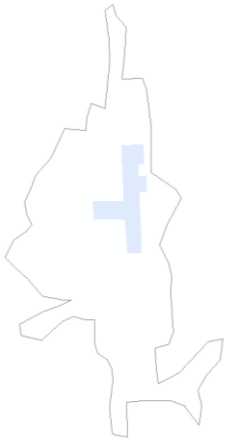
SECTOR 4	LOCALIZACIÓN
Descripción Comprendido por la zona donde se ubica hacia el norte de la vía de acceso a la cabecera municipal. Se caracteriza por ser un sector de baja cualificación y calidad el entorno. Usos del Suelo Es un sector de baja mixtura donde prima el uso residencial con algunos establecimientos comerciales Estado de Consolidación Cuenta con un grado de consolidación medio-bajo, donde se encuentran lotes sin urbanizar, Condiciones Urbanísticas Cuenta con vías en malas condiciones y destapadas, con carencia de andenes y falta de espacio público. Construcciones en proceso de consolidación y edificaciones que alcanzan alturas hasta de 4 pisos. Principales Necesidades Desarrollo, cualificación y mejoramiento del espacio público Mejoramiento de la infraestructura vial	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	





Tabla 5. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 5

SECTOR 5	LOCALIZACIÓN
Descripción Comprendido por la zona donde se ubica hacia el norte del cementerio. Se caracteriza por ser un sector de mala reputación y con un desarrollo incompleto. Usos del Suelo Es un sector con baja mixtura, primando el uso residencial. Estado de Consolidación Cuenta con un bajo grado de consolidación y desarrollo Condiciones Urbanísticas Cuenta con vías un poco más amplias pero en estado regular y malo, al igual que los andenes. Construcciones en proceso de consolidación y alturas entre 1-2 pisos (pocas de 3) Principales Necesidades Cualificación y mejoramiento del espacio público Mejoramiento de la infraestructura vial	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	





Tabla 6. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 6

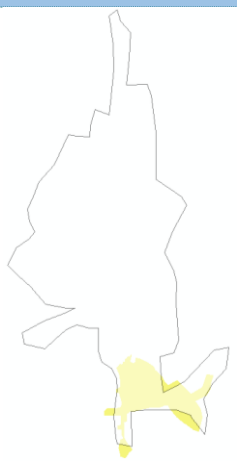
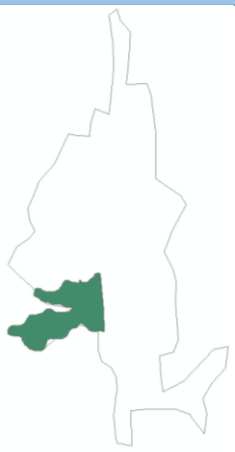
SECTOR 6	LOCALIZACIÓN
Descripción Comprendido por la zona donde se ubica al sur de la cabecera municipal, conocida como San Judas Tadeo. Se caracteriza por presentar condiciones de desarrollo incompleto entorno a un eje vial, dentro del perímetro del área urbana. Usos del Suelo Es un sector mixtura media, donde prima el uso residencial con algunos establecimientos comerciales. Estado de Consolidación Es un sector en consolidación baja, pero con procesos de ocupación y densificación acelerados Condiciones Urbanísticas Cuenta con vías y andenes estrechos, insuficientes y en malas condiciones Mezcla de construcciones de tipología más rural, con edificaciones de tipo urbano que crean un paisaje confuso y ambiguo. Principales Necesidades Cualificación y mejoramiento del espacio público Mejoramiento de la infraestructura vial Regulación de los procesos de fragmentación y densificación.	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	



Tabla 7. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 7

SECTOR 7	LOCALIZACIÓN
Descripción Se ubica en la zona occidental del área central donde se ubica el Hogar Juvenil Se caracteriza por encontrarse en una zona de ladera donde se desdibuja la malla urbana comportando procesos de desarrollo incompleto sobre ejes viales. Usos del Suelo Es un sector de baja mixtura donde prima el uso residencial Estado de Consolidación Cuenta con un bajo grado de consolidación y dotación	

Condiciones Urbanísticas Cuenta con vías en mal estado y destapadas Se identifican construcciones consolidadas en altura, y también vivienda de tipo campestre. Principales Necesidades Cualificación y mejoramiento del espacio público Soluciones de movilidad	

REGISTRO FOTOGRÁFICO









Tabla 8. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 8

SECTOR 8	LOCALIZACIÓN
Descripción Comprendido por la zona donde se ubica el barrio Santa Ana, el estadio municipal, la plaza de ferias y otros equipamientos educativos. Se caracteriza por" Usos del Suelo Es un sector con mixtura media-alta con tendencias a consolidarse de alta mixtura, donde cada vez se observan más actividades características de una centralidad urbana Estado de Consolidación Cuenta con un grado medio de consolidación, lo que ha brindado la posibilidad de desarrollarse y consolidarse como un polo de desarrollo Condiciones Urbanísticas Cuenta con vías, andenes más amplios, aunque en el mismo estado de deterioro Construcciones de baja consolidación y alturas entre uno y dos pisos, y algunas pocas construcciones de 3 niveles Principales Necesidades Cualificación y mejoramiento de las vías y del espacio público Regulación de los usos del suelo	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	









Tabla 9. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 9

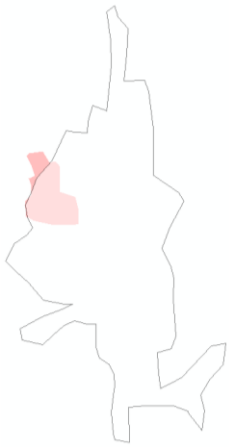
SECTOR 9	LOCALIZACIÓN
Descripción Comprendido por la zona donde se ubican nuevos desarrollos de vivienda Se caracteriza por ser un sector con alta dotación de equipamientos y espacios públicos Usos del Suelo Es un sector con de mixtura media, donde prima el uso residencial y los equipamientos educativos, sociales, deportivos y recreativos Se presenta un aumento y densificación de usos comerciales y de recreación nocturna en torno a la calle 13. Estado de Consolidación Se encuentra en proceso de consolidación, con oportunidades de desarrollo Condiciones Urbanísticas Cuenta con vías, andenes más amplios, en regular estado Construcciones de baja consolidación y alturas entre uno y dos pisos, y algunas pocas construcciones de 3 niveles Principales Necesidades Cualificación y mejoramiento de las vías y del espacio público Regulación de los usos del suelo	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	









Tabla 10. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 10

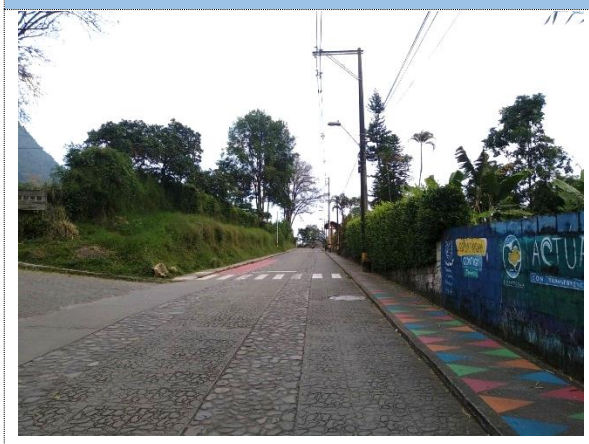
SECTOR 10	LOCALIZACIÓN
Descripción Comprendido por la más al norte donde se ubican varios equipamientos educativos Se caracteriza por ser donde se ubican los colegios y el parque educativo Usos del Suelo: Es un sector de baja mixtura. Estado de Consolidación: Se encuentra en proceso de consolidación, con oportunidades de desarrollo Condiciones Urbanísticas: Cuenta con vías (con ciclovía) y andenes más amplios, con necesidades de mantenimiento Construcciones de baja consolidación y alturas entre uno y dos pisos, y algunas pocas construcciones de 3 niveles Principales Necesidades: Cualificación y mejoramiento de las vías y del espacio público Regulación de los usos del suelo	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	





Tabla 11. Caracterización Cabecera Municipal. Sector 11

SECTOR 11	LOCALIZACIÓN
Descripción Comprendido por la zona donde se ubica en la vía de acceso al municipio Se caracteriza por constituirse como una hilera suburbana Usos del Suelo Es un sector con alta mixtura donde se dan usos industriales, estaciones de servicio, viveros y comercio al por menor. Estado de Consolidación Construcciones en consolidación con alturas de 1-2 pisos, unas pocas de 3 Condiciones Urbanísticas Cuenta con vías en mal estado y andenes inexistentes en muchos tramos Presenta un desarrollo incompleto y sin infraestructura pública de dotación. Principales Necesidades Cualificación y mejoramiento del espacio público Soluciones de movilidad Regulación de los usos del suelo	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	


30



Tipologías de Vivienda

A continuación, se presenta una valoración de las diferentes tipologías y características de la vivienda, como parte de la caracterización del sistema habitacional en el área urbana de la cabecera; vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar en altura.

Tabla 12. Tipologías de vivienda en la cabecera municipal

Vivienda unifamiliar





Vivienda bifamiliar





Fuente: Elaboración propia revisión EOT 2022

En el contexto del área urbana de la cabecera se identifican principalmente viviendas bifamiliares con alturas de 2 y 3 niveles, existiendo una tendencia a la densificación en altura en sectores ya consolidados, por medio del desarrollo del “aire” mediante autoconstrucción, para ampliar la vivienda, normalmente para la misma familia, o para renta.

En tal sentido, se identifica la posibilidad de que las viviendas que hoy son de un solo nivel, tiendan a crecer en altura a 2 o incluso más niveles, como se pudo evidenciar en el trabajo de campo, introduciendo estéticas atípicas a la vivienda tradicional de tapia o bareque, tipologías y técnicas constructivas que cada vez se ve menos en el área urbana.

Tabla 13. Tipologías de vivienda en altura en la cabecera municipal

Vivienda multifamiliar (en altura)	
	





Fuente: Elaboración propia revisión EOT 2022

Recientemente, se vienen desarrollando proyectos de vivienda por parte de particulares, donde se empieza a introducir la construcción en altura y los edificios de vivienda multifamiliar alcanzando alturas de hasta 4 pisos, en contravía de lo estipulado en el EOT, que introducen nuevos lenguajes estéticos que en muchos casos chocan con la armonía y la visión cultural que se tiene del paisaje urbano entre los habitantes. Es de resaltar que ni la administración, ni las personas que participaron de los talleres de diagnóstico aceptan, desean que esta tipología se imponga, ya que parte de la identidad tradicional que se encuentra en las construcciones de baja altura.

Estructura predial

El análisis de la estructura predial en las áreas urbanas, busca identificar el grado de fragmentación sobre estos territorios. En este sentido, se han definido 5 rangos de tamaños prediales, con el fin de identificar las áreas donde se presenta una mayor subdivisión predial, con el fin de establecer dónde se ubican las mayores concentraciones de construcciones.

Tabla 14. Número de predios por rangos de áreas

RANGO	NUMERO PREDIOS	ÁREA (m2)	%
0-35m2	58	1.499,50531	0,19%

35-75m2	364	20.594,3265	2,62%
75-120m2	411	39.253,4178	4,99%
120-250m2	518	90.026,0807	11,45%
>250m2	616	63.4644,899	80,74%
TOTAL URBANO	1.967	786018,229	100,00%

Fuente: Elaboración propia revisión EOT 2022

A partir de lo anterior, se identifica que el mayor porcentaje del área urbana comporta predios mayores de 250 m2, rango donde se encuentra el 80,74% de los predios, seguido del rango que oscila entre los 120-250 m2 que comprende el 11,45% del total de predios en el área urbana de la cabecera municipal. Mientras que los predios entre 0 y 120 m2 representan en su conjunto únicamente el 7,8%.

Dicha circunstancia es atípica, pero cuando una de las principales características del suelo urbano es la ocupación concentrada del suelo en lotes de menor dimensiones. Sin embargo, particularmente para el municipio de Támesis se encuentra que, como se ha señalado anteriormente, el perímetro urbano continúa siendo superior al área de la ocupación urbana. Razón por la cual, aún existen un considerable número de predios sin urbanizar, como lo demuestra este análisis, y que aún conservan tamaños prediales propios de una condición de suelo rural, superiores a los 1.000 m2.

Sin embargo, al observar las áreas del suelo urbano que en efecto están construidas, se identifica que sigue habiendo una cantidad considerable de predios entre los 500 y 1.000 m2, así como entre los 500 y los 250 m2, que en efecto están construidos.

Índice de ocupación

El análisis del índice de ocupación representa la relación entre el área ocupada por las construcciones en el primer piso y el área del lote en el que se encuentran en cada manzana del suelo urbano. De acuerdo con esto, el mayor índice de ocupación que aplica es 1, que se da cuando el área construida de la edificación ocupa la totalidad del área del lote, o en este caso, cuando el área construida en primer piso en cada manzana, equivale al área total de la manzana en cuestión.

Tabla 15.Índice de ocupación urbano por manzanas

MANZANA	AREA MANZANA (m2)	AREA CONSTRUCCION (m2)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
1	1089244,016	4610,683349	0,00
2	1215144,878	4420,401517	0,00
3	579880,5968	2917,629175	0,01
4	376126,3603	2305,955613	0,01
5	225634,9052	2350,416579	0,01
6	404838,4562	1688,524494	0,00
7	1694145,265	3014,830756	0,00
8	171404,2606	2021,350842	0,01
9	199799,5008	2552,13561	0,01
10	203632,8131	2649,309606	0,01
11	181500,8277	1907,954482	0,01
12	105090,8483	1180,390228	0,01
13	271177,9401	3162,06393	0,01
14	125470,12	3388,151448	0,03
15	320328,9303	3633,174945	0,01
16	195074,1753	2672,089941	0,01
17	146589,6389	970,384889	0,01
18	73209,18522	1476,646611	0,02
19	178602,8921	2834,739564	0,02
20	17489,04777	2276,377015	0,13
21	9412,31509	1422,736394	0,15
22	305930,7648	3938,510484	0,01
23	70768,77666	1040,051426	0,01
24	270785,0011	2047,099105	0,01
25	155794,9566	3113,179801	0,02

MANZANA	AREA MANZANA (m2)	AREA CONSTRUCCION (m2)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
26	230571,7947	3244,582754	0,01
27	272035,0524	3530,951482	0,01
28	209087,5704	3755,698341	0,02
29	423813,9987	2635,065649	0,01
30	159327,4233	1624,797719	0,01
31	171168,089	1295,528161	0,01
32	336275,5983	2136,012367	0,01
33	514847,5908	4250,242968	0,01
34	596201,0192	7647,834848	0,01
35	399973,404	3915,268009	0,01
36	3519212,124	6601,613667	0,00
38	61176,77573	1134,321264	0,02
39	166896,4647	4162,280409	0,02
40	277427,0465	3575,770403	0,01
41	351851,7085	3754,092158	0,01
42	340994,3955	3040,093894	0,01
43	20346,39135	452,077987	0,02
44	100415,7491	2611,624287	0,03
45	1782989,63	4887,88835	0,00
46	133855,929	2487,603416	0,02
47	13007,73029	2074,877174	0,16
48	400497,4148	3809,340075	0,01
49	331564,3632	3061,918645	0,01
50	373122,0056	3600,663399	0,01
51	197701,1368	2253,030137	0,01

MANZANA	AREA MANZANA (m2)	AREA CONSTRUCCION (m2)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
52	156251,2347	1226,429388	0,01
53	130803,2405	542,256393	0,00
54	154072,4728	2119,437625	0,01
55	224666,7671	2447,067634	0,01
56	217287,2475	2498,944374	0,01
57	239230,0078	2986,441908	0,01
58	75958,41406	1874,211972	0,02
59	35976,94904	1086,861479	0,03
60	281882,9578	2750,444677	0,01
61	3023030,666	5284,751832	0,00
62	134947,9052	2344,49636	0,02
63	147202,7265	1660,122216	0,01
64	717589,8508	3968,462939	0,01
65	356261,1695	1889,166794	0,01
66	109683,248	623,684215	0,01
67	63770,79529	1435,034301	0,02
68	264341,9348	2599,949997	0,01
69	500229,4775	3204,031966	0,01
70	3122,236794	30,554873	0,01
71	2570,787648	183,256951	0,07
72	17849,23546	542,736834	0,03
73	248703,9037	1204,82598	0,00
74	22736,7086	657,171039	0,03
75	6943,810198	437,208192	0,06
76	249137,6378	3090,564079	0,01

MANZANA	AREA MANZANA (m2)	AREA CONSTRUCCION (m2)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
77	5812,354872	467,961203	0,08
78	630,603914	10,216934	0,02
79	29987,53546	1280,34593	0,04
80	1038418,8	2585,297761	0,00
82	410,141204	182,533495	0,45
83	83,992131	83,992131	1,00
84	5634,983024	704,372878	0,13
91	42807,34057	1556,404414	0,04
92	398,931751	295,759251	0,74
93	1595,720044	585,382601	0,37
94	1063,81317	395,138327	0,37
95	2659,515752	1154,786626	0,43
TOTAL GENERAL	28485192	201128,2709	0,01

Fuente: Elaboración propia revisión EOT 2022

En coherencia con el análisis del índice de la estructura predial, se identifica que el índice de ocupación por manzanas también arroja valores de muy baja ocupación, pues como se ha indicado, el área del perímetro urbano comprende una considerable cantidad de predios sin desarrollo. Esto sumado al hecho de que la morfología urbana se caracteriza por manzanas con patios que generan vacíos al interior de las mismas, que también inciden en unos índices de ocupación bajos, como se puede apreciar en la siguiente figura, donde se aprecia la morfología de las manzanas y el área de ocupación del área construida de cada una. Es de resaltar que, como se ha indicado, la mayor densidad de construcción se concentra hacia la zona central del parque, difundiéndose hacia la periferia del perímetro urbano.



Figura 2. Mapa morfología y ocupación del área construida

Fuente: Elaboración propia revisión EOT 2022

Adicionalmente, se aclara que los altos índices de las manzanas 92, 93, 94 y 95 obedecen a la base catastral que contempló como manzanas, las edificaciones individuales que albergan nuevas viviendas desarrolladas al norte del municipio, las cuales configuran una tipología semejante a la de una urbanización cerrada y al no haber sido englobadas como tal, no reflejan la baja densidad que representan en sí mismas dentro del contexto urbano, como se puede apreciar en la siguiente imagen de detalle.

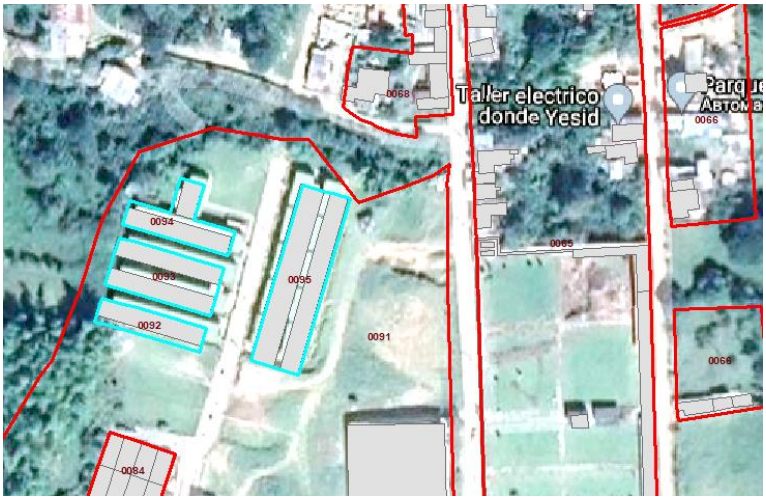


Figura 3. Detalle manzanas 92, 93, 94 y 95

Fuente: Elaboración propia revisión EOT 2022

Densidad habitacional

El cálculo de la densidad habitacional define el número de viviendas por hectárea que se encuentran en cada una de las zonas o barrios al interior del área urbana de la cabecera municipal. En este sentido, se ha identificado que, según la información del Sisbén suministrada por el municipio, en el área urbana de la cabecera se encuentra un total de 6.566 viviendas distribuidas en 6 barrios, que constituyen una densidad habitacional total para la cabecera de 61,83 viviendas por hectárea.

Tabla 16. Densidades de vivienda en suelo urbano

UNIDAD TERRITORIAL	ÁREA (ha)	NO. DE VIVIENDAS	DENSIDAD DE VIVIENDA (viviendas/ha)
1. Zona central	12,533902	6566	132,44
2. El Contento	16,557059	1660	23,98

3. La Unión	11,650995	397	41,54
4. El Estadio	16,193096	484	65,46
5. Santa Ana	26,962743	1060	48,66
6. Puente de Boyacá	22,298963	1312	74,13
TOTAL	106,196758	1653	61,83

Fuente: Elaboración propia revisión EOT 2022

A su vez, se identifica que, en coherencia con los hallazgos del presente diagnóstico, el área más densamente ocupada por viviendas es la zona central del suelo urbano, con una densidad promedio de 132,44 viviendas por hectárea, considerada como una densidad alta para el contexto del municipio. Así mismo, se verifica que las áreas con menores densidades de vivienda se encuentran en el sector de El Contento (también conocido como San Judas Tadeo), ubicado hacia el sur del área central donde, aunque la clasificación del suelo está como urbano, la configuración territorial no lo refleja, siendo el suelo urbano de desarrollo incompleto de más baja densidad con 23,98 viviendas por hectárea, así como una baja ocupación, baja cualidad urbanística y escasa infraestructura de soporte.

FORMULACIÓN EOT

PROPUESTA FORMULACIÓN ZONAS HOMOGÉNEAS Y TRATAMIENTOS SUELO URBANO.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

El uso del suelo, en términos de las definiciones que establece el Decreto Único Reglamentario (Artículo 2.2.1.1), es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

Uso predominante: Corresponde a la actividad que predomina en un sector del Municipio, bien porque constituya una expresión clara de su vocación o porque responde a las necesidades de la comunidad.

Usos permitidos: Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo. Dentro de los usos permitidos se contemplan los usos compatibles o complementarios a la vivienda como los comerciales, industriales y de servicios que concuerdan con la potencialidad, productividad y vocación del suelo en los diferentes sectores.

Usos restringidos: Presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. Para el desarrollo de usos y actividades contempladas como restringidas, será necesaria la evaluación del impacto y el establecimiento de acuerdos con la administración municipal y con los demás propietarios y habitantes de los predios del contexto inmediato al predio donde se desarrollará dicha actividad. Dicha valoración de impactos, así como la formulación e implementación de estrategias de mitigación de los mismos, serán necesarios para la obtención de la licencia de construcción o reforma y del permiso de funcionamiento de estas actividades.

Usos prohibidos: Actividades que resultan incompatibles con la vivienda, el uso residencial y la vocación del sector, así como con los objetivos de conservación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos y considerables impactos de tipo ambiental y/o social.

ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE USOS DEL SUELO PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA SEGÚN EL CÓDIGO CIIU VERSIÓN 4 A.C.

La asignación de los usos para el territorio municipal tiene en cuenta los siguientes criterios:

Aceptar las tendencias de usos en proceso de consolidación, que no generen conflictos entre sí.

Promover una adecuada y racional mezcla de usos del suelo.

Modificar tendencias en sitios donde se generen conflictos.

Conservación en sectores estratégicos, de acuerdo a las formas de desarrollo que registran sus demandas y la imagen objetivo que busca lograr el Municipio.

Disminuir los efectos segregacionistas, en los casos donde se presenten tendencias hacia los cambios de usos.

Atender las necesidades de generación de espacio público efectivo.

Promover los corredores de actividad múltiple para la concentración de actividades económicas.

Niveles de Mixtura

Bajo estos criterios, la asignación de usos permite la identificación de diferentes niveles o grados de mixtura de usos identificados de la siguiente manera.

Baja Mixtura. Donde predomina el uso residencial y se ubican usos comerciales y de servicios básicos, de baja complejidad e impacto.

Media Mixtura. Donde predominando el uso residencial, se presenta una mayor mezcla de usos comerciales y de servicios, incluyendo incluso algunos usos industriales.

Alta Mixtura. Donde priman sobre el uso residencial, en primer piso, los usos comerciales, de servicios, e industriales.

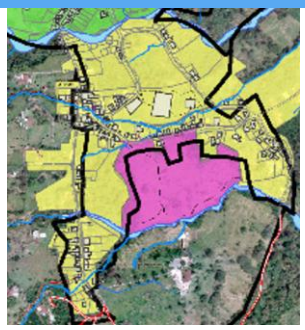
Corredores de Actividad Múltiple. Corresponden a la delimitación de los principales ejes de actividad comercial y de servicios, sobre los cuales se permitirá una mayor intensidad de estos usos.

Asignación Usos del Suelo Área Urbana Cabecera Municipal

A continuación, se presenta la síntesis de la asignación de los usos del suelo para cada uno de los polígonos de las zonas homogéneas. Resulta pertinente señalar que, si bien al interior de cada categoría de uso se establecen los diferentes grupos en los que se subdividen los usos, en algunos sectores se permitirán algunos usos de ciertos grupos, pero otros usos del mismo grupo no, según las circunstancias y en consideración de los criterios anteriormente expuestos. Dado lo anterior, en la presente síntesis se tendrán grupos de usos (p. ej. “Grupo 3”) que se repiten en diferente clasificación (uso restringido y uso prohibido), lo cual indica que habrá usos (códigos) al interior de esta categoría “Grupo 3” que se encuentran clasificados como permitidos y otros como prohibidos. Para verificar el detalle de estos usos, remitirse al Anexo 4 – Usos Urbanos.

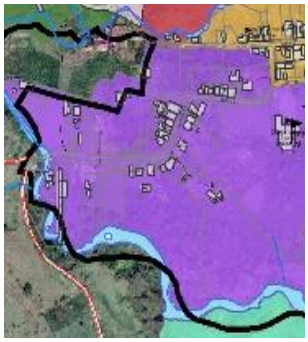
Tabla 17. Asignación de usos del suelo Área Urbana Cabecera Municipal

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
1	Z1 San Judas	media mixtura	Residencial	Comercial Grupo1	Comercial Grupo3 (Actividades de baile y diversión en	Comercial Grupo2

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
					discotecas)	
				Comercial Grupo 3	Industrial Grupo 2	Comercial Grupo 4
				Servicios Grupo 1	Industrial Grupo 3	Comercial Grupo5
				Residencial Grupo1 Grupo2	Servicios Grupo 2	Industrial Grupo 1
				Institucional Grupo1	Servicios Grupo 3	Servicios Grupo 3
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
	Z2 Perímetro-centro			Industrial Grupo 1	Industrial Grupo 2	Comercial Grupo 4
2		baja mixtura	Residencial	Residencial Grupo1 Grupo2	–	Comercial Grupo5
				Institucional Grupo1	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Servicios Grupo 1
				–	–	Servicios Grupo 2

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
				–	–	Servicios Grupo 3
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas únicamente en la carrera 11 entre calle 12 y 13)	Comercial Grupo 4
3	Z3 Centro 	alta mixtura	Comercial	Comercial Grupo 2	Comercial Grupo 5	Industrial Grupo 2
				Comercial Grupo 3	Industrial Grupo 1	Industrial Grupo 3
				Institucional Grupo 1	Servicios Grupo 3 (talleres de reparación mecánica - únicamente Cl. 12 entre Cr 9-10)	Servicios Grupo 3
				Institucional Grupo 2	–	–
				Servicios Grupo 1	–	–

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
				Servicios Grupo 2	–	–
				Residencial Grupo1 Grupo2	–	–
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
				Industrial Grupo 1	Servicios Grupo 1	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)
4	Z4 Cr. Robledo 	baja mixtura	Residencial	Residencial Grupo1 Grupo2	–	Comercial Grupo 4
				Institucional Grupo1	–	Comercial Grupo 5
				–	–	Industrial Grupo 2
				–	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Servicios Grupo 2

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
				–	–	Servicios Grupo 3
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
				Industrial Grupo 1	Servicios Grupo 2	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)
5	Z5 Barrio La Unión 	baja mixtura	Residencial	Servicios Grupo 1	Residencial Grupo2	Comercial Grupo 4
				Residencial Grupo1	–	Comercial Grupo 5
				Institucional Grupo1	–	Industrial Grupo 2
				–	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
				–	–	Comercial Grupo
6	Z6 Talud	Na	Forestal	NA	NA	NA

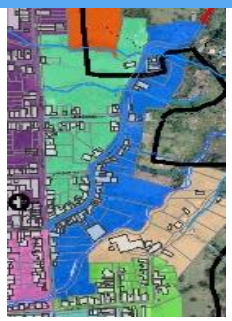
#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
						
7	Z7 Santa Ana 	media mixtura	Residencial	Comercial Grupo 1 Servicios Grupo 1 Residencial Grupo1 Grupo2 Institucional Grupo1 –	Comercial Grupo 3 (únicamente en el corredor de actividad múltiple) Industrial Grupo 1 (únicamente en el corredor de actividad múltiple) Institucional Grupo3 (Feria de ganado únicamente en el predio destinado para ello) – –	Comercial Grupo 2 Comercial Grupo 4 Comercial Grupo 5 Industrial Grupo 2 Industrial Grupo 3

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
				–	–	Industrial Grupo 4
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 2 (únicamente en el corredor de actividad múltiple)	Comercial Grupo 4
8	Z8 Puente de Boyacá 	alta mixtura	Residencial	Industrial Grupo 1	Comercial Grupo 3 (únicamente en el corredor de actividad múltiple)	Comercial Grupo 5
				Servicios Grupo 1	Industrial Grupo 2	Servicios Grupo 3
				Residencial Grupo1 Grupo2	Servicios Grupo 2 (únicamente en el corredor de actividad múltiple)	Industrial Grupo 3

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
				Institucional Grupo1	–	–
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3 (únicamente en el corredor de actividad múltiple)	Comercial Grupo 2
9	Z9 	media mixtura	Residencial	Servicios Grupo 1	Industrial Grupo 1	Comercial Grupo 4
				Residencial Grupo1 Grupo2		Comercial Grupo 5
				Institucional Grupo1	–	Industrial Grupo 2
				–	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
10	Z10	NA	Forestal	NA	NA	NA

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
						
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
				Servicios Grupo 1	–	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)
	Z11 Equipamiento					
11		media mixtura	Institucional	Servicios Grupo 2	–	Comercial Grupo 4
				Servicios Grupo 3	–	Comercial Grupo 5
				Residencial Grupo1 Grupo2	–	Industrial Grupo 1
				Institucional Grupo1	–	Industrial Grupo 2

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
				–	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
				Industrial Grupo 1	Industrial Grupo 2	Comercial Grupo 4
12	Z12 	baja mixtura	Residencial	Residencial Grupo1 Grupo2	–	Comercial Grupo5
				Institucional Grupo1	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Servicios Grupo 1
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
13	Z13	media mixtura	Comercial	Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
				Industrial Grupo 1	Comercial Grupo 4	Comercial Grupo 3 (Actividades de

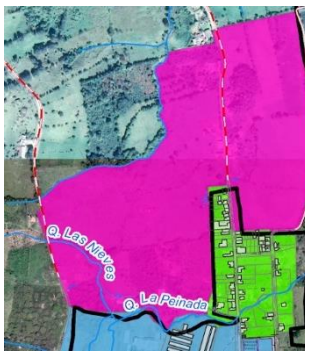
#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
						baile y diversión en discotecas)
				Industrial Grupo 2	Industrial Grupo 3	Comercial Grupo5
				Servicios Grupo 1	Servicios Grupo 3	Servicios Grupo 2
				Residencial Grupo1 Grupo2	–	Servicios Grupo 3
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
14	Z14 	media mixtura	Residencial	Industrial Grupo 1	Industrial Grupo 2	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)
				Residencial Grupo1 Grupo2	–	Comercial Grupo 4
					–	Comercial Grupo 5

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
						Industrial Grupo 3
				–	–	Servicios Grupo 1
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
15	Z15 	media mixtura	Residencial	Industrial Grupo 1	Industrial Grupo 2	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)
				Servicios Grupo 1	Servicios Grupo 2	Comercial Grupo 4
				Residencial Grupo1 Grupo2	Industrial Grupo 2	Comercial Grupo 5
				Institucional Grupo1	–	Industrial Grupo 3

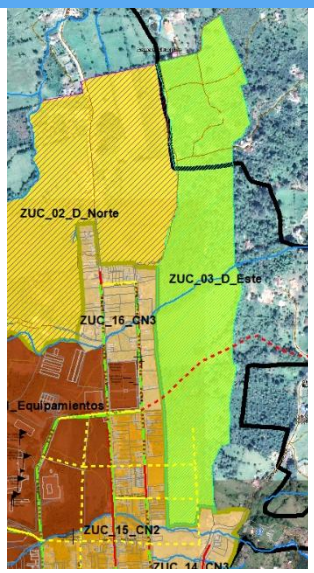
#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
				Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
				Industrial Grupo 1	Servicios Grupo 2 (alojamientos)	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)
16	Z16 	baja mixtura	Residencial	Servicios Grupo 1	Servicios Grupo 3 (asociados al transporte)	Comercial Grupo 4
				Residencial Grupo1 Grupo2	–	Comercial Grupo 5
				Institucional Grupo1	–	Industrial Grupo 2
				–	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
				–	–	Comercial Grupo 2

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
				Industrial Grupo 1	Servicios Grupo 2 (alojamientos)	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)
17	Z 17 La Mesa 	baja mixtura	Residencial	Servicios Grupo 1	Servicios Grupo 3 (asociados al transporte)	Comercial Grupo 4
				Residencial Grupo1 Grupo2	–	Comercial Grupo 5
				Institucional Grupo1	–	Industrial Grupo 2
				–	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
				–	–	Comercial Grupo 2
18	ZD1 San Judas	media	Residencial	Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 2 (Según las	Comercial Grupo 4

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
		mixtura			áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	
				Servicios Grupo 1	Comercial Grupo 3 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Comercial Grupo 5
				Residencial Grupo1 Grupo2	Industrial Grupo 2 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Industrial Grupo 3
				Institucional Grupo1	Servicios Grupo 2 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas	Servicios Grupo 3

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
					actividades)	
				–	Servicios Grupo 3 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	–
				Comercial Grupo1	Comercial Grupo (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Comercial Grupo 4
19	ZD2 Norte 	baja mixtura	Residencial	Servicios Grupo 1	Comercial Grupo 3 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Comercial Grupo 5
				Residencial Grupo1 Grupo2	Industrial Grupo 2 (Según las áreas que	Industrial Grupo 3

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
					se definan en el plan parcial para estas actividades)	
				Institucional Grupo1	Servicios Grupo 2 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Servicios Grupo 3
				–	Servicios Grupo 3 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	–
	ZD2 Este	Media mixtura	Residencial	Comercial Grupo 1	Comercial Grupo 2 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Comercial Grupo 4

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
				Servicios Grupo 1	Comercial Grupo 3 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Comercial Grupo 5
				Residencial Grupo1 Grupo2	Industrial Grupo 2 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Industrial Grupo 3
				Institucional Grupo1	Servicios Grupo 2 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Servicios Grupo 3
				–	Servicios Grupo 3 (Según las áreas que se definan en el plan parcial	–

#	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	Uso Prohibido
					para estas actividades)	

Fuente: Elaboración propia, formulación EOT.

Bajo la anterior asignación de usos, se obtiene la siguiente distribución de los niveles de mixtura de los usos del suelo en los diferentes sectores del área urbana. Es de aclarar que, si bien la asignación de la intensidad de uso o nivel de mixtura en los suelos de expansión se especificará en la formulación del plan parcial, en cada uno de los polígonos deberá establecerse, ya sea un área o un corredor de alta mixtura, que se consolidarán como polos de actividad complementarios al área central.

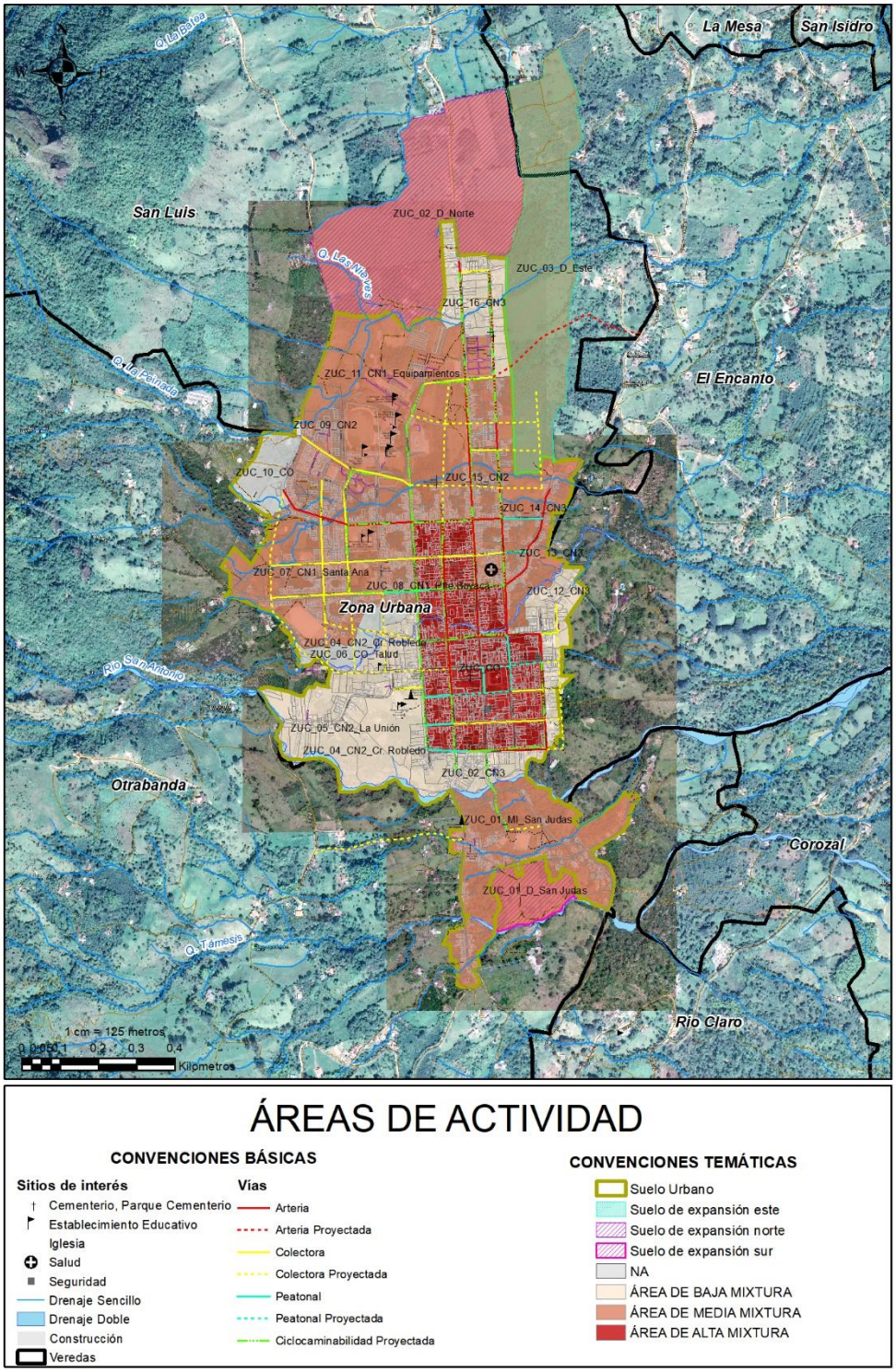


Figura 4. Nivel de mixtura de usos área urbana cabecera municipal

Fuente: Elaboración propia, formulación EOT.

Corredores de Actividad Múltiple Cabecera Municipal

Como parte de la propuesta de usos del suelo para la cabecera municipal, se plantean seis (6) corredores viales sobre los cuales se podrá implementar una mayor intensidad de usos permitidos y restringidos en el primer y segundo nivel de los predios sobre dichos ejes, previa aprobación por parte de la administración municipal, de medidas de mitigación de impactos de estos últimos, aclarando que en ningún caso, los corredores de actividad múltiple habilitan los usos prohibidos. Estos corredores de actividad múltiple en la cabecera municipal, se definen de la siguiente manera:

Tabla 18.Corredores de Actividad Múltiple

Corredor de Actividad Múltiple	Tramos
Corredor de Actividad Múltiple 1 Área central	Calle 10 entre carreras 8 y 11
	Carrera 9 entre calles 10 y 9
	carrera 10 entre calles 10 y 9
Corredor de Actividad Múltiple 2 Área central	Carrera 9 entre la calle 10 y las escaleras de la Mitológica
	Calle 11 entre carreras 8 y 9
Corredor de Actividad Múltiple 3 Área central	Calle 11 entre carreras 9 y 11
	Carrera 11 entre calles 11 y 10
Corredor de Actividad Múltiple 4 Área central	Carrera 11 entre calles 11 y 12
Corredor de Actividad Múltiple 5 Área central	Carrera 10 entre calles 11 y 12
Corredor de Actividad Múltiple 6 Santa Ana	Carrera 15 entre calles 14 y 17

Fuente: Elaboración propia, formulación EOT.

Centralidades Proyectadas Cabecera Municipal

Las centralidades pueden ser de diferente naturaleza, sin embargo, comúnmente estas se configuran a partir de la agrupación sobre un área determinada, de diferentes elementos como espacialidades públicas y equipamientos, que atraen a una mayor cantidad de población para acceder a bienes servicios, por lo que la diversidad de actividades comerciales, representan una de las principales características de las mismas

En dicho sentido, dado que la cabecera municipal cuenta con una única centralidad conformada por el área fundacional en torno al parque principal, se plantea la generación de nuevos polos de desarrollo a partir de la conformación de dos (2) nuevas centralidades urbanas, ubicadas al norte y sur de la cabecera municipal, como estrategia para generar un equilibrio urbano en cuanto a la facilidad de acceso a bienes y servicios mediante la asignación de áreas de alta mixtura, así como al acceso a equipamientos y espacios públicos de encuentro, mediante la generación y/o consolidación de los mismos.

Estas centralidades se identifican cartográficamente como un elemento del modelo de ocupación urbano, y no constituyen polígonos determinados, ya que la asignación de la mixtura de usos se da desde los polígonos de usos y tratamientos.

Centralidad Santa Ana:

Ubicada en el sector norte de la cabecera y comporta una vocación recreativa, dada su cercanía al área dotacional deportiva ubicada en dicho sector. Adicionalmente, desde el diagnóstico se identificó como una centralidad emergente dado el aumento de establecimientos comerciales de diferente índole, primando establecimientos de venta de alimentos y recreación nocturna.

Para esta centralidad se plantea la consolidación de dicha dinámica recreativa y comercial, en torno al corredor de actividad múltiple sobre la carrera 15 y la consolidación del Parque Integral Santa Ana, como el espacio público principal de este polo de desarrollo emergente al norte de la cabecera municipal.

Centralidad de La Familia :

Se localizará en el sector de San Judas donde se plantea el desarrollo y consolidación de la Centralidad de La Familia, como parte del desarrollo asociado al suelo de expansión ubicado en dicho sector. La conformación de esta nueva centralidad incluiría la construcción de infraestructura enfocada a la familia, con especial énfasis en los niños, niñas y adolescentes, a través de la construcción de espacios públicos y equipamientos que permitan la consolidación de un nuevo polo de desarrollo, que a su vez, equilibre la distribución espacial de la infraestructura que se encuentra recargada hacia el norte del área urbana de la cabecera municipal.

Asignación Usos del Suelo Área Urbana Corregimiento de Palermo

Tabla 19. Asignación de usos del suelo Área Urbana Corregimiento de Palermo

	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	USO PROHIBIDO
1	Z1 Centro 	área de alta mixtura	comercial	Comercial Grupo1 Comercial Grupo 2 Industrial Grupo 1 Industrial Grupo 2 Servicios Grupo 1 Residencial Grupo1 Grupo2 Institucional Grupo1	Comercial Grupo 5 Industrial Grupo 3 Servicios Grupo 2 Servicios Grupo 3 – – –	Comercial Grupo 4 – – – – – –
2	Z2 	área de baja mixtura	residencial	Comercial Grupo1 Industrial Grupo 1	Comercial Grupo 3 Industrial Grupo 2	Comercial Grupo 2 Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)

Polígonos		Nivel de Mixtura	Uso Predomi-nante	Uso Permitido	Uso Restringido	USO PROHIBIDO
				Residencial Grupo1	Servicios Grupo 1	Comercial Grupo 4
				Grupo2		
				Institucional Grupo1	–	Comercial Grupo 5
				–	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
				Comercial G1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
3	Z3 	área de baja mixtura	institucional	Industrial Grupo 1	Industrial Grupo 2	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)
				Residencial Grupo1	Servicios Grupo 1	Comercial Grupo 4
				Grupo2		
				Institucional Grupo1	–	Comercial Grupo 5

	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predomi-nante	Uso Permitido	Uso Restringido	USO PROHIBIDO
				–	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Industrial Grupo 4
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
				Comercial G1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
				Industrial Grupo 1	Industrial Grupo 2	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)
4	Z4 	área de baja mixtura	residencial	Residencial Grupo1 Grupo2	Servicios Grupo 1	Comercial Grupo 4
				Institucional Grupo1	–	Comercial Grupo 5
				–	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Industrial Grupo 4
				–	–	Servicios Grupo 2

	Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predominante	Uso Permitido	Uso Restringido	USO PROHIBIDO
				–	–	Servicios Grupo 3
				Comercial G1	Comercial Grupo 3	Comercial Grupo 2
				Industrial Grupo 1	Industrial Grupo 2	Comercial Grupo 3 (Actividades de baile y diversión en discotecas)
5	Z5 	área de baja mixtura	residencial	Residencial Grupo1 Grupo2	Servicios Grupo 1	Comercial Grupo 4
				Institucional Grupo1		Comercial Grupo 5
				–	–	Industrial Grupo 3
				–	–	Industrial Grupo 4
				–	–	Servicios Grupo 2
				–	–	Servicios Grupo 3
6	ZD	área de media	residencial	Comercial G1	Comercial Grupo 2 (Según las áreas que se	Comercial Grupo 4

Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predomi-nante	Uso Permitido	Uso Restringido	USO PROHIBIDO
	mixtura			definan en el plan parcial para estas actividades)	
			Servicios Grupo 1	Comercial Grupo 3 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Comercial Grupo 5
			Residencial Grupo1 Grupo2	Industrial Grupo 2 (Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Industrial Grupo 3
			Institucional Grupo1	Servicios Grupo 2 (Según las áreas que se definan	Industrial Grupo 4

Polígonos	Nivel de Mixtura	Uso Predomi-nante	Uso Permitido	Uso Restringido	USO PROHIBIDO
				en el plan parcial para estas actividades)	
				Servicios Grupo 3	
			–	(Según las áreas que se definan en el plan parcial para estas actividades)	Servicios Grupo 3

Bajo la anterior asignación de usos, se obtiene la siguiente distribución de los niveles de mixtura de los usos del suelo en los diferentes sectores del área urbana del corregimiento de Palermo. Es de aclarar que, si bien la asignación de la intensidad de uso o nivel de mixtura en el suelo de expansión se especificará en la formulación del plan parcial, donde deberá establecerse, un área o un corredor de alta mixtura, que se consolidará como polo de actividad complementarios al área central.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los Tratamientos Urbanísticos, en términos del Decreto 1232 de 2020, son las determinaciones en materia de la norma urbanística del Plan de Ordenamiento

Territorial que, de acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos son los de: Consolidación; Conservación; Desarrollo; Renovación Urbana; y Mejoramiento integral, definidos normativamente de la siguiente manera:

Tratamiento Urbanístico de Consolidación.

Se entiende por consolidación, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes.

Tratamiento Urbanístico de Conservación.

Se entiende por Conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del Municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

Cada Municipio o distrito determinará en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial - POT- y los instrumentos que lo desarrollen, las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de Conservación, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 151 de 1998, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Se entiende por Desarrollo, el tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.

Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.

Se entiende por Renovación Urbana, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades; promoviendo su uso eficiente y sostenible. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización.

Tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Reactivación.

Se entiende por Reactivación, la modalidad mediante la cual, en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, se establecen las directrices para promover una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de vías, servicios públicos y espacio público lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás.

Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial.

Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Redesarrollo.

Se entiende por Redesarrollo, la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices generales para orientar y regular la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos.

En esta modalidad, desde el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- se definen las directrices generales del tratamiento, que constituyen determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales a través del cual se desarrolla dicho tratamiento.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público y redes de infraestructura de acuerdo con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo, así como las características ambientales de la zona. Implica además, la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Revitalización.

Se entiende por Revitalización la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen directrices para promover la densificación y mezcla de usos, a través de intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan.

Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios

mediante licencias de construcción o las determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales para el desarrollo dicho tratamiento.

Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral.

Se entiende por Mejoramiento Integral, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad.

DEFINICIÓN TIPOS DE TRATAMIENTOS

En el marco de la revisión y ajuste del EOT del Municipio de Támesis se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos. Es de resaltar que, dado el tamaño urbano y poblacional de las áreas urbanas existentes, así como el grado de consolidación y las condiciones urbanísticas de los diferentes sectores, no todos los tratamientos descritos en el numeral anterior, encuentran aplicabilidad en esta sección de asignación de tratamientos. Particularmente, en cuanto al tratamiento de renovación y sus diferentes modalidades, puesto que este aplica mayormente a áreas urbanas de mayor envergadura que requieren de procesos que permitan recuperar y renovar sectores degradados o subutilizados.

Tratamiento de conservación (CO)

Definido por el artículo 2 del Decreto 151 de 1998 como aquel tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del Municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. Este tratamiento se asigna al área central de mayor actividad para la conservación de sus características de trazado, tipológicas, estéticas y de alturas de las edificaciones, así como a áreas que por sus condiciones naturales no es factible el desarrollo urbano.

Tratamiento de consolidación (CN)

Es aquel cuya función es orientar el afianzamiento y el mantenimiento de las estructuras urbanas de las áreas convenientemente desarrolladas del Municipio, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público. Dadas los diferentes grados de consolidación identificados en el diagnóstico, la asignación de este tratamiento se contempla en tres niveles.

Consolidación Nivel 1 (CN1). Se asigna a las áreas más consolidadas con menores requerimientos de cualificación de espacios públicos y dotación.

Consolidación Nivel 2 (CN2). Se asigna a las áreas con un grado de consolidación media, con algunos requerimientos de cualificación de espacios públicos y dotación.

Consolidación Nivel 3 (CN3). Se asigna a las áreas con un bajo grado de consolidación con mayores requerimientos de cualificación de espacios públicos y dotación. Son polígonos que se constituyen como áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.

Tratamiento de mejoramiento integral (MI)

Es el tratamiento aplicable a sectores urbanos, suburbanos o centros poblados identificados como de desarrollo incompleto, que requieren de acciones para la habilitación de espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, y en general de las obras que garanticen la cualificación del entorno urbano del territorio, razón por la cual se constituyen en las principales áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.

Tratamiento urbanístico de desarrollo (D)

Regula la urbanización de predios urbanizables, no urbanizados, en suelo urbano o de expansión urbana, donde se ubican los predios sujetos de actuaciones de urbanización y teniendo en cuenta las condiciones previstas en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, donde se estipula que este tratamiento se efectuará:

En suelo de Expansión Urbana:

Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.

En suelo urbano:

Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

Se trate de un sólo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un sólo proyecto urbanístico general de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.

Las disposiciones sobre tamaño de predios y áreas de que tratan los numerales anteriores, sólo se aplicarán en los Municipios y distritos que hayan adoptado los planes de ordenamiento previstos en el literal a) del artículo 9 de la Ley 388 de 1997.

No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales anteriores.

Adicionalmente, de conformidad con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario en cuanto a la destinación de suelo para VIS (25%) y VIP (15%), a partir de la presente revisión, se determina la exigencia de cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP en las áreas a las que se les asigna el tratamiento de Desarrollo, en suelos de expansión.

ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Para la asignación de estos tratamientos sobre las áreas urbanas del Municipio, al igual que para la asignación de los usos del capítulo anterior, se retoman los polígonos definidos para las zonas homogéneas donde se identificaron las características y condiciones de consolidación, cualificación urbanística y necesidades de dotación e intervención. En dicho sentido, este análisis permitió asignar los tratamientos de manera ágil y coherente con el modelo de ocupación propuesto, garantizando coherencia entre los hallazgos del diagnóstico, la visión a futuro y las intervenciones necesarias para su consecución.

Adicionalmente, para establecer una codificación que permita identificar dichos polígonos de tratamiento, se asignó una codificación que describe las zonas urbanas (ZU) a qué área urbana pertenecen: ZUC para la zona urbana de la cabecera; ZUP para la zona urbana del corregimiento de Palermo y ZUSP la zona urbana del corregimiento de San Pablo. Seguido del número, que corresponde al mismo de la zona homogénea, y la abreviatura del tratamiento, complementado por el nombre del sector, dado que se hubiera inidentificado para la zona homogénea.

Asignación Tratamientos del Suelo Área Urbana de la Cabecera Municipal

Los siguientes son los tratamientos que corresponden al suelo urbano de la cabecera municipal, que como se ha indicado, obedecen a las zonas homogéneas delimitadas en el diagnóstico, dando respuesta a las características y necesidades identificadas.

Tabla 20. Asignación de Tratamientos del suelo Área Urbana de la Cabecera Municipal

	POLÍGONO ZH	TRATAMIENTO	CÓDIGO DE TRATAMIENTO
1	Z1 San Judas	MI - Mejoramiento Integral	ZUC_01_MI_San Judas

2	Z2 Perímetro-centro	Consolidación 3	ZUC_02_CN3
3	Z3 Centro	Conservación	ZUC_03_CO_Centro
4	Z4 Cr. Robledo	Consolidación 2	ZUC_04_CN2_Cr. Robledo
5	Z5 Barrio La Unión	Consolidación 2	ZUC_05_CN2_La Unión
6	Z6 Talud	Conservación	ZUC_06_CO_Talud
7	Z7 Santa Ana	Consolidación 1	ZUC_07_CN1_Santa Ana
8	Z8 Puente de Boyacá	Consolidación 1	ZUC_08_CN1_Ptte Boyacá
9	Z9	Consolidación 2	ZUC_09_CN2
10	Z10	Conservación	ZUC_10_CO
11	Z11 Equipamiento	Consolidación 1	ZUC_11_CN1_Equipamientos
12	Z12	Consolidación 3	ZUC_12_CN3
13	Z13	Consolidación 3	ZUC_13_CN3
14	Z14	Consolidación 3	ZUC_14_CN3
15	Z15	Consolidación 2	ZUC_15_CN2
16	Z16	Consolidación 3	ZUC_16_CN3
17	Z17 La Mesa	Desarrollo	ZUC_17_D_La_Mesa
18	ZD1 San Judas	Desarrollo	ZUC_01_D_San Judas
19	ZD2 Norte	Desarrollo	ZUC_02_D_Norte
20	ZD3 Este	Desarrollo	ZUC_03_D_Este

Fuente: Elaboración propia, formulación EOT.

Es de aclarar que los polígonos de las zonas 6 y 10 correspondientes a la zona de talud y al inicio del camino prehispánico, respectivamente, cuentan con tratamiento de conservación, sin embargo, no son susceptibles de normas de aprovechamiento y obligaciones, debido a las condiciones naturales de restricción que representan.

Esto, puesto que el primero se encuentra en una zona identificada con amenaza asociada a la alta pendiente del talud y también de retiro a fuente hídrica. Y el segundo, al encontrarse directamente ubicado sobre varios ramales tanto de la quebrada La Peinada como de la quebrada San Antonio, los retiros a las diferentes fuentes hídricas, así como también las condiciones de pendiente; condiciones que en ambos casos imposibilitan el desarrollo urbanístico de dichas zonas.

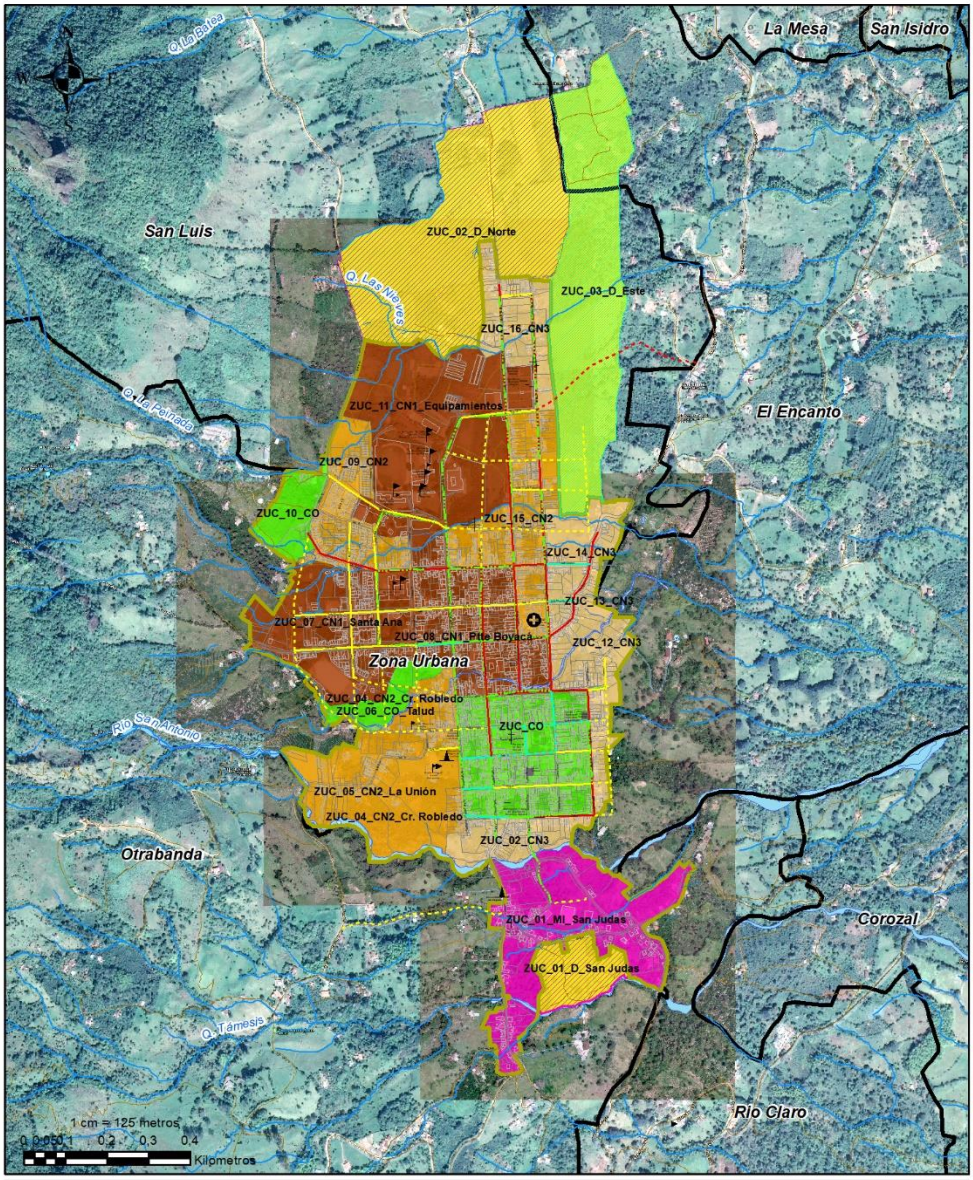


Figura 5. Tratamientos Urbanísticos Cabecera Municipal

Fuente: Elaboración propia, formulación EOT.

Elaboración propia, formulación EOT.

1. NORMAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANO

Los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, se constituyen como otro de los componentes esenciales en la definición de la norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial. A través de los aprovechamientos se establece la posibilidad de utilizar el suelo; el derecho de aprovechamiento otorgado para edificar, mientras que las obligaciones obedecen a la contrapartida que se debe retribuir al desarrollo del territorio, por ese derecho de aprovechamiento adquirido, en términos de la responsabilidad civil que conlleva la función pública del urbanismo, así como la función social de la propiedad como principio del ordenamiento territorial, junto con la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (Artículo 2 Ley 388 de 1997).

Con el fin de garantizar la ocupación del territorio urbano en coherencia con los tratamientos definidos, con el modelo de ocupación urbano y con las potencialidades, restricciones y tendencias que se identificaron en la fase de diagnóstico, se definen a continuación, los aprovechamientos y obligaciones que determinan el desarrollo de cada uno de los polígonos de tratamiento, para las tres áreas urbanas del Municipio de Támesis.

6.1. APROVECHAMIENTOS PARA EL SUELO URBANO Y EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Como criterios básicos para fijar los aprovechamientos se tienen en cuenta los siguientes:

- El modelo de ocupación a 2035.
- Los resultados del diagnóstico en cuanto a estructura predial, altura de las edificaciones y densidad habitacional.
- El estado actual de los sistemas estructurantes como equipamientos, vías, espacio público y servicios públicos, así como las propuestas formuladas en la presente revisión para el mejoramiento de la infraestructura y el aumento de la cobertura y la capacidad de los mismos.
- Las asignaciones de los tipos de tratamientos establecidos, las cuales orientan la intensidad de edificación que se busca en cada polígono.
- Atender el propósito colectivo de conservar el carácter de “pueblo”, procurando conservar las alturas, tipologías arquitectónicas y estéticas tradicionales, características del paisaje de las áreas urbanas del Municipio.

Estos criterios, se consideran como indispensables para fijar los aprovechamientos en los siguientes términos.

1. Alturas

Corresponde al número de niveles y altura en metros, que puede tener una construcción. En el caso del Municipio de Támesis, tal como se estipula en el modelo de ocupación urbano, uno de los principales elementos de la visión a futuro que tiene la sociedad Tamesina y que se ha conservado en gran medida a través del tiempo, se encuentra asociado al imaginario colectivo de la conservación del paisaje y la estética de pueblo tradicional-de colonización antioqueña, y no fomentar las tendencias evidenciadas en otros Municipios de la región, donde se dan desarrollos con crecimientos en altura y el cambio hacia las tipologías arquitectónicas contemporáneas, típicas de las grandes ciudades como Medellín.

En este sentido, para todos los polígonos urbanos con tratamiento de conservación, consolidación en todos sus niveles y de mejoramiento integral, se conserva la restricción de una altura máxima de 3 pisos (niveles) equivalentes a 10 metros, contados desde el nivel del andén (cota 0.0), hasta el caballete (cumbrera) o loza de techo, según sea el caso. También se continuará permitiendo la posibilidad de contar con sótano, siempre y cuando este se encuentre por debajo de la cota 0.0 definida por el nivel del andén donde se encuentra el acceso al inmueble.

Por su parte, para los polígonos con tratamiento de desarrollo, ubicados en los suelos de expansión, se permitirán las siguientes alturas, según su ubicación:

- Suelo de expansión sur – San Judas: una altura máxima de 5 pisos (niveles), equivalentes a 16.5 metros, contados desde el nivel del andén (cota 0.0), hasta el caballete (cumbrera) o loza de techo, según sea el caso.
- Suelo de expansión norte: una altura máxima de 4 pisos (niveles), equivalentes a 16.5 metros, contados desde el nivel del andén (cota 0.0), hasta el caballete (cumbrera) o loza de techo, según sea el caso.
- Suelo de expansión este: una altura máxima de 4 pisos (niveles), equivalentes a 16.5 metros, contados desde el nivel del andén (cota 0.0), hasta el caballete (cumbrera) o loza de techo, según sea el caso.
- Suelo de expansión Palermo: una altura máxima de 5 pisos (niveles), equivalentes a 16.5 metros, contados desde el nivel del andén (cota 0.0), hasta el caballete (cumbrera) o loza de techo, según sea el caso.

Adicionalmente, se continuará permitiendo la posibilidad de contar con sótano, siempre y cuando este se encuentre por debajo de la cota 0.0 definida por el nivel del andén donde se encuentra el acceso al inmueble.

Es de aclarar que toda buhardilla, mezanine, ático, desván, altillo, y semejantes, no superarán en ningún caso, las alturas anteriormente especificadas.

2. Índice de ocupación

Alude a la relación o proporción establecida entre el área de un lote o una zona a desarrollar, y el porcentaje de esa área que puede ser ocupado con construcción. Cómo se evidenció en el diagnóstico, una de las características de la morfología urbana, obedece a que las manzanas cuentan con vacíos centrales. Esta condición también se asocia al propósito de conservación de las características tradicionales de pueblo de colonización antioqueña, que resulta ser de gran valor urbanístico, puesto que aporta mejores condiciones de habitabilidad y confort al interior de las edificaciones, permitiendo tener solares o patios arborizados y con jardines, que aportan a una óptima calidad espacial y en últimas al bienestar humano.

En dicho sentido, con el propósito de que dicha cualidad morfológica se conserve, se establece un índice de ocupación máxima del 80% del área neta de los predios ubicados en suelo urbano bajo los tratamientos de conservación y consolidación en todos sus niveles, dejando un 20% sin ocupar ni desarrollar, conservando los patios hacia el centro de la manzana, o sea, dejando libre la parte posterior del predio.

En tanto a los polígonos de mejoramiento integral y de desarrollo, también se establece el mismo índice de ocupación del 80% del área neta del predio. Sin embargo, el propósito en estas áreas es el de ampliar la sección vial, lo que implica el retraso de la fachada, propendiendo por liberar espacio frontal del predio.

6.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Respecto a las obligaciones urbanísticas, el Decreto Único Reglamentario, en su Artículo 2.2.3.3.9. sobre las áreas de cesión pública y espacio público, establece que además de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.5 (o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan), para la determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en las licencias de urbanización y en los proyectos urbanísticos generales se deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes.

En dicho sentido, las obligaciones urbanísticas se constituyen como la contribución exigida por ley, en este caso por el EOT, en términos del porcentaje de suelo útil y/o las contribuciones monetarias que deban a portar los titulares de las licencias de urbanismo, parcelación y construcción, en contraprestación al ente territorial que las otorga, con el objetivo de consolidar los sistemas estructurantes de espacio público y equipamientos en el territorio urbano y rural del Municipio.

En términos de las obligaciones de cesión, el Decreto Único Reglamentario, establece las siguientes definiciones:

- **Cesión obligatoria.** Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar
- **Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana**. Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los Municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

Para efectos de contribuir con la estructuración del sistema de espacialidades públicas, se determinan las siguientes obligaciones para las actuaciones de urbanización y construcción en suelo urbano y de expansión.

Para dar cumplimiento al pago de las obligaciones urbanísticas para la generación de espacio público y equipamientos, se definen las siguientes modalidades:

3. En área de suelo.

Se establece para los tratamientos de desarrollo en suelos de expansión y equivale a un porcentaje del área en función del área bruta a desarrollar. Dicha área debe contar con características óptimas para la consolidación del sistema de espacialidades públicas tales como: tener acceso/accesibilidad desde vía pública, que no corresponda a retiros a fuentes hídricas, zonas con condición de amenaza o a pendientes superiores al 15%. Adicionalmente deberá entregarse a título del Municipio, con la debida dotación y mobiliario y demás disposiciones establecidas para los sistemas estructurantes de espacio público y equipamientos.

4. Retribución económica.

Para los suelos de conservación y de consolidación nivel 1 y 2, donde no es factible la retribución en área de suelo, para las actuaciones de urbanización o construcción (licencias de obra nueva, ampliación y de reconocimiento) se deberá liquidar el valor equivalente a un porcentaje por metro cuadrado construido, según el tratamiento, de la siguiente manera.

Tabla 21. Asignación de Obligaciones Urbanísticas según Tratamiento

Tratamiento	Obligación para generación de Espacio Público y Equipamientos
Conservación	Retribución económica: 8% por m² construido
Consolidación Nivel 1	Retribución económica: 6% por m² construido
Consolidación Nivel 2	Retribución económica: 4% por m² construido
Consolidación Nivel 3	NA – Área receptora de obligaciones urbanísticas
Mejoramiento Integral	NA – Área receptora de obligaciones urbanísticas
Desarrollo	Únicamente en Área de Suelo: 20%

Fuente: Elaboración propia, formulación EOT.

Los recursos recaudados por concepto de retribución económica, serán direccionados al fondo de obligaciones y destinados para la ejecución de obras de espacio público y equipamientos en las áreas receptoras de dichas obligaciones, concentradas en los suelos contratamientos de consolidación 3 (CN3) y de mejoramiento integral (MI), que soportan las mayores necesidades en materia de consolidación y cualificación de las espacialidades públicas.

5. Otras disposiciones sobre obligaciones urbanísticas

En relación con las obligaciones urbanísticas, se establecen las siguientes disposiciones complementarias.

- **Áreas de cesión pública obligatoria:**

Corresponden a las fajas que deben respetarse y cederse, para la construcción de vías obligadas y proyectos de infraestructura para la prestación de los servicios públicos del orden municipal, departamental y nacional.

- **Cesiones viales.**

Los planes parciales que se desarrollen en suelos de expansión, cederán tanto las vías obligadas como las vías de servicio del planteamiento del plan parcial a título del Municipio para su mantenimiento y adecuación. Los demás tratamientos no cargan obligaciones de cesiones viales adicionales a las vías obligadas de superior jerarquía.

6.3. PLANES PARCIALES

Dado que el EOT no había sido revisado desde el año 2000, este no tenía incorporado lo relativo a la normativa asociada a la formulación e implementación de planes parciales como instrumento de planeación y gestión del desarrollo territorial, por lo que se incluye este ítem en la presente formulación, para el desarrollo de los suelos de expansión clasificados bajo tratamiento de desarrollo, y por lo tanto deberán cumplir con la destinación de suelo para VIS (25%) y para VIP (15%).

Estos instrumentos de planificación para el desarrollo de los suelos de expansión, que podrán ser formulados desde la iniciativa pública, privada o de manera conjunta y que se podrán formular en cualquier momento durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento territorial, contemplando las condiciones y requisitos normativos dispuestos en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario y las demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.

6.4. NORMAS ARQUITECTÓNICAS GENERALES

Para garantizar el desarrollo de edificaciones con condiciones estéticas y de habitabilidad apropiadas, conforme a la normatividad vigente y los objetivos de la presente revisión del esquema de ordenamiento territorial, se establecen las siguientes normas arquitectónicas que direccionan las formas constructivas y estéticas del paisaje urbano como tal.

6. Área mínima de lote

Corresponde al área mínima de subdivisión del suelo urbano para su desarrollo y construcción, y obedece al propósito ulterior de prevenir la subdivisión de predios en áreas no aptas para una óptima habitabilidad.

En este orden de ideas, se establece un área mínima de lote de 60 m^2 para el desarrollo de proyectos de construcción de edificaciones para el uso residencial del grupo 1 (vivienda unifamiliar y bifamiliar) y para otros usos, hasta los dos (2) pisos o niveles de altura; y un área mínima de lote de 120 m^2 para el desarrollo de proyectos de construcción para el uso residencial del grupo 2 (vivienda multifamiliar) y otros usos, en edificaciones de 2 y 3 pisos o niveles.

Sin embargo, conociendo y comprendiendo las dinámicas y necesidades tanto de la vivienda como de los usos comerciales y de servicios, se permitirá la subdivisión interior de unidades inferiores al área mínima anteriormente especificada, según los diseños arquitectónicos, sujetas a su reglamentación como propiedades horizontales, en los términos de la Ley 675 de 2001, toda vez que no se generen "enclaves", siempre y cuando cumplan con condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación, áreas comunes, unidades sanitarias y áreas para aseo y para la debida separación y disposición de residuos sólidos.

Tabla 22. Condiciones de habitabilidad para subdivisiones inferiores al área mínima de lote

Criterios de habitabilidad	Vivienda	Otros Usos
Iluminación	Garantizar iluminación natural mínimo a 1 espacio de cada unidad de vivienda	Garantizar un punto de iluminación natural para el 50% de las unidades e iluminación artificial suficiente al otro 50% de las unidades.
Ventilación	Garantizar ventilación natural mínimo a 1 espacio de cada unidad de vivienda	Garantizar ventilación natural
Áreas comunes	Zonas de circulación interior no inferiores a 1.50m	Zonas de circulación interior no inferiores a 1.80m
Unidades sanitarias	Mínimo 1 unidad sanitaria completa (sanitario, lavamanos y ducha) por unidad de vivienda	Mínimo 1 unidad sanitaria (sanitario y lavamanos) por cada unidad de otro uso, independiente y con acceso directo a vía pública. Para unidades de otros usos que hagan parte de una propiedad horizontal, se contará con 1 unidad sanitaria por cada 140 m^2 construidos, por piso.
Aseo	Mínimo 1 punto de aseo (lavadero y zona para ropas) por unidad de vivienda	Mínimo 1 punto de aseo (cuarto de escobas) de 1 m^2 por cada unidad (local)
Disposición de residuos sólidos	1 punto de acopio común para la gestión integral de residuos generados.	1 punto de acopio común para la gestión integral de residuos generados, en una proporción de 1m2 por cada unidad (local)

Fuente: Elaboración propia, formulación EOT.

7. Frente mínimo lote

Con el propósito de mantener una relación coherente en la proporción entre frente y fondo y de generar edificaciones habitables y con buenas condiciones de circulación, iluminación y ventilación, entre otros, se establece la siguiente relación de frentes mínimos de lote, para el desarrollo de edificaciones en las áreas urbanas del Municipio.

- Residencial Grupo 1 y Otros Usos de 1-2 pisos: 6 m.
- Residencial Grupo 2 y Otros Usos de 3 pisos: 10 m.

8. Fachadas

Dado que resulta de gran importancia la conservación de la estética característica del paisaje urbano, se establecen las siguientes directrices para su materialidad.

- Tanto para las nuevas edificaciones, como para acciones de ampliación, adecuación, modificación o reforma, se deberá diseñar y construir fachadas abiertas, comprendidas como aquellas que tienen aberturas para la iluminación y ventilación natural, y a su vez permiten la relación visual con el entorno.
- Se deberá conservar el estilo arquitectónico y estético tradicional que alude a una arquitectura de la colonización antioqueña, incorporando los elementos de identidad cultural en el diseño, como lo son los símbolos de los petroglifos, los diseños y colores de elementos como puertas, ventanas y balcones, de tal manera que se conserve un paisaje construido urbano y rural tradicional, y en armonía con el paisaje natural.

9. Paramento

- Se mantendrá la línea actual de paramento, definida por el borde interno del andén, acorde con la propuesta de movilidad, salvo para las tipologías que actualmente cuentan con paramento retrasado, las cuales mantendrán esa condición.
- Las nuevas edificaciones deberán dar continuidad a la línea de paramento de las edificaciones vecinas y en todo caso mantendrá la misma distancia entre la edificación existente colindante y el eje de la vía sobre la cual tenga frente el lote a construir, es decir, siempre con referencia al retiro del eje vial.
- Para garantizar la conservación de la línea de paramento de las edificaciones, se debe mantener el paramento en toda la extensión de la fachada y en todos los pisos que conformen la edificación.

10. Medianerías

- Para el desarrollo de nuevas edificaciones, deberá efectuarse muro independiente, dentro de los límites del predio.
- En caso de adiciones en altura, se deberá consultar las normas vigentes en materia de sismo resistencia.

11. Cubiertas y Aleros

- Las cubiertas o techos de las edificaciones deberán proyectarse hacia vías públicas, con aleros que igualen las dimensiones del ancho del andén, de tal forma que se protejan las fachadas y los transeúntes.
- Los techos con pendientes hacia los medianeros, deberán garantizar la recolección de las aguas y su conducción mediante bajantes a la red de alcantarillado.

12. Voladizos para balcones

- Se permiten voladizos en las nuevas construcciones en balcones y terrazas un máximo de 0.80 metros y no superiores al andén
- Frente a vías o servidumbres con distancias entre paramentos inferiores a seis (6) metros no se permiten voladizos.
- El voladizo deberá quedar a una altura no inferior a un piso con respecto del nivel del andén. En caso de existir balcones, estos deberán retirarse mínimo un (1) metro de las propiedades colindantes.
- Los voladizos para balcones en adiciones y reformas, tendrán la misma dimensión de los existentes en la edificación.

13. Ventilación e iluminación

- Con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación, las dimensiones de patios para las edificaciones destinadas a vivienda son: para un (1) piso dos (2) metros de lado mínimo y de área cuatro (4) metros cuadrados; para dos (2) pisos dos con cincuenta (2.50) metros de lado mínimo y un área de seis con veinticinco (6.25) metros cuadrados; para tres (3) pisos tres (3) metros de lado mínimo y un área de nueve (9) metros cuadrados.
- No se permitirán viviendas independientes, que sean iluminadas por un patio común en el mismo piso.
- Los patios no deben ser tapados completamente con cubiertas translúcidas. Se debe garantizar la circulación y el flujo de aire.

14. Construcción sostenible

- Para el diseño y construcción de cualquier tipo de proyecto de urbanismo y edificación, se deberán implementar principios de construcción sostenible para edificaciones, encaminados al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y al ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social, incluyendo lo establecido en las guías de asistencia técnica para vivienda de interés social, y la normatividad que sobre este tema se emita por parte del gobierno nacional, en cumplimiento de lo estipulado en los artículos 2.2.7.1.2 y 2.2.6.1.2.3.6. del Decreto Único Reglamentario, sobre la obligatoriedad de la implementación de lineamientos de construcción sostenible.

15. Accesibilidad universal

- Para el diseño y construcción de cualquier tipo de proyecto de urbanismo y edificación, se deberá dar cumplimiento a la normatividad vigente que reglamente las condiciones y criterios sobre accesibilidad para discapacidad, infantes, tercera edad y mujeres gestantes

16. Seguridad y Sismorresistencia

- Toda construcción que se adelante en el territorio municipal cumplirá con la normatividad colombiana para construcciones sismorresistentes vigente, y con lo determinado en tanto el análisis de amenazas y riesgos naturales.

17. Disposiciones sobre parqueaderos

Dado que el parque automotor tiene una tendencia al incremento, tendencia que se evidencia en los conflictos que se general por el uso indebido de las vías públicas para el parqueo de vehículos y motos, se hace necesario establecer la siguiente reglamentación que contribuya a mitigar dichos conflictos.

- Se permitirá la actividad de parqueaderos públicos y privados en cualquier lugar del área urbana, suburbana y en los corredores viales suburbanos.
- Para el desarrollo de proyectos de vivienda en suelo de expansión bajo tratamiento de desarrollo se generarán áreas de parqueadero según la siguiente proporción:
  Por cada 2 unidades de vivienda: 1 parqueadero privado
  Por cada 3 unidades de vivienda: 1 parqueadero para visitantes
- Para el desarrollo de proyectos nuevos, destinados a otros usos se deberá disponer de áreas para parqueo, según las siguientes referencias.

Tabla 23. Áreas para parqueaderos otros usos

Comercial Grupo 1, 2 y 4 Servicios Grupos 1 y 2 Industrial Grupos 1 y 2	Comercial Grupo 3 y 5 Servicios Grupo 3 Industrial Grupos 3 y 4
Mínimo 2 celdas de parqueo / 100 m² Construidos	Mínimo 5 celdas de parqueo / 100 m² Construidos

Fuente: Elaboración propia, formulación EOT.

- Los parqueaderos podrán ubicarse en sótanos, garantizando ventilación natural, iluminación, acueducto y alcantarillado y medidas de seguridad.

18. Tratamiento de Petroglifos

- Se deberá dejar un retiro urbanístico a los petroglifos preexistentes en el predio donde se desarrollará cualquier actuación urbanística, de mínimo 5 metros, y se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el sistema estructurante de patrimonio, de manera transitoria hasta que sea aprobado y entre en vigencia el Plan de Manejo para el Área Arqueológica Protegida.

6.5. OTRAS DISPOSICIONES

19. Reglamentos de Propiedad Horizontal

La subdivisión de predios en áreas inferiores a las permitidas por la norma urbanística, se dará siempre bajo la modalidad de Reglamento de Propiedad Horizontal en términos de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, y aquellas que la modifique, adicione o sustituya.

20. Control Urbanístico

A partir de lo identificado en el diagnóstico en cuanto a la capacidad institucional, y para garantizar la implementación de la normatividad establecida en el presente apartado, se considera oportuna la implementación de medidas y estrategias de control urbanístico por parte de la administración municipal.

Lo anterior, mediante la creación de una unidad o programa de control urbanístico que se encargue, entre otras, de las siguientes actividades:

- Promocionar la cultura del licenciamiento como del pago de las obligaciones urbanísticas.
- Implementar la normatividad urbanística en los proyectos de urbanización y construcción, y otorgar licencias correspondientes.
- Seguimiento y recaudo del pago de las obligaciones urbanísticas.
- Acompañamiento, revisión e inscripción de reglamentos de propiedad horizontal.
- Ejercer el debido control sobre la urbanización formal e informal que se da en el territorio municipal, tanto en las áreas urbanas y los nuevos desarrollos que se darán en las futuras áreas de expansión, como en los suelos suburbanos sujetos a gran presión de urbanización, y en los suelos rurales.
- Asegurarse que se dé cumplimiento a la visión y las políticas del modelo de ocupación territorial, así como la conservación de las estéticas locales y el paisaje natural y construido.

ESPACIO PÚBLICO (de diagnóstico).

Desde la constitución de 1991 el espacio público toma protagonismo en el ámbito estatal, como el encargado de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común.

Según el Artículo 2 del Decreto 1504 de 1998 “Por medio del cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial, 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 necesidades urbanas colectivas que transcienden los límites de los intereses individuales de los habitantes”.

Adicionalmente el CONPES 3718 de 2012 señala que La estrategia “Construir Ciudades Amables” de la Visión Colombia 2019, plantea que para lograr una sociedad más justa y con mayores oportunidades será de gran importancia la consolidación de un espacio público accesible, adecuado y suficiente para la totalidad de los ciudadanos.

El espacio público, además, se constituye en una expresión democrática, donde sucede la vida urbana y se gesta el contexto social, cultural y político de cada territorio en momento de la historia. Por ello, el ordenamiento del espacio construido se convierte en el eje estructurante del territorio.

Los elementos constitutivos del espacio público natural, las áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados, áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico (cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas), las áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico (parques naturales, áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora), entre otros, son abordados desde el componente natural. Por su parte es interés de este apartado, abordar los elementos artificiales o construidos constitutivos del espacio público y de encuentro, tales como: parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y su correspondiente mobiliario y dotación, de tal manera que se consoliden como espacios para el uso y aprovechamiento efectivo por parte de la población.

El propósito del presente diagnóstico se enfoca a la complicación ordenada y sistémica de un inventario georreferenciado, que permita identificar los espacios públicos existentes y potenciales en las zonas urbanas, suburbanas y rurales del municipio, con el objetivo de cumplir con estándares internacionales, que resultan descontextualizados para el territorio, se tenga la información que permita la

configuración de un espacio público sostenible en su infraestructura, inclusivo e incluyente que cumpla la función social que la constitución política le ha otorgado para el desarrollo social y la mejor calidad de vida de la población tamesina; justamente la fase de formulación se establece las acciones para la debida articulación entre los diferentes niveles, consolidar y complementar el sistema, velar por la cobertura de espacio público por habitante, y cubrir del déficit cualitativo y cuantitativo existente, establecer proyectos estratégicos que permitan suplir las necesidades y desequilibrios del espacio público el mediano y largo plazo.

Espacio Público en Suelo Urbano

Dado el reducido tamaño poblacional, la poca extensión, el alto grado de consolidación y la baja tasa de expansión del suelo urbano de la cabecera municipal, la oferta de espacio público en términos de cantidad y área de los mismos, es relativamente baja para el municipio de Támesis.

Sin embargo, la reducida extensión, el bajo índice de ocupación del suelo urbano y la accesibilidad de espacios rurales ubicados a corta distancia de cualquier lugar del suelo urbano, no se tiene una percepción por parte de la población de un déficit de espacio público de recreación, esparcimiento y encuentro. Por el contrario, cuando se pregunta por la ubicación de estos espacios siempre se hace referencia a los sitios por fuera del área urbana, indicando la existencia tácita de espacios públicos rurales que en el contexto particular de Támesis, se vuelven atractivos turísticos para propios y extraños, perfilando la vocación turística y ambiental del municipio.

Según lo estipulado en el EOT, el espacio público existente en el área urbana es de 115.414.305 m2, y se estima un índice de 5.69 m2/habitante. Sin embargo, en este cálculo cuenta con varias falencias que lo hacen inexacto, tales como el hecho de que se cuantifican como espacios públicos los equipamientos deportivos de las instituciones educativas, entre otras áreas, que, al ajustarlas a partir del levantamiento de la información en campo, reducen considerablemente tanto el área como el índice de espacio público por habitante, como se puede observar a continuación.

Tabla 24. Espacios públicos zona urbana cabecera municipal EOT Acuerdo 03 de 2000.

Espacio Público	Área (m2)
Parque Palermo	5.973,76
Parque San Pablo	1.429,52
Parque Infantil	2.582,67
Parque Infantil San Judas	290,85

Parque infantil Santa Ana	2.291,82
Parque de Caldas	3.795,18
Plazoleta "La Tutela"	475,38
Plazoleta Casa del Deporte	83,23
Plazoleta Hospital San Juan de Dios	139,46
Área libre cancha San Judas	5.488,34
Zona Verde CIC	7.421,57
Zona Verde Parque Educativo	3.111,02
Jardín Botánico	18.555,65
Total	49.055,77

Fuente: EOT Vigente

Según el cálculo efectuado, el área de espacio público de esparcimiento, recreación y encuentro es de 49.055,77 m2, contando con una población de 16.907 habitantes, esto se traduce en un índice de espacio público de 2,90 m2 por habitante.

A continuación, se presentan las principales espacialidades que constituyen el espacio público construido, en cada una de las áreas urbanas del municipio.

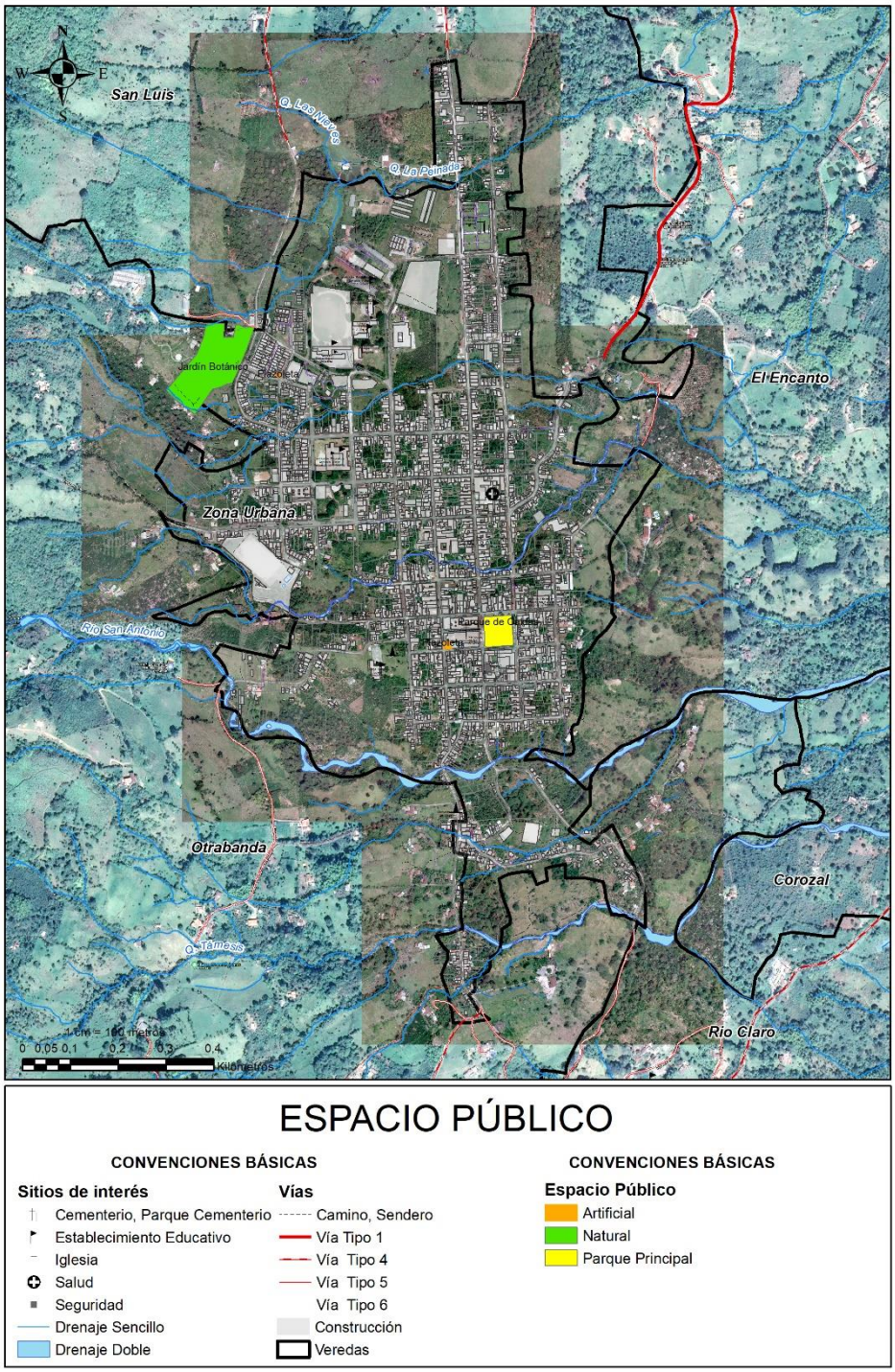


Figura 6. Espacio Público Existente

Espacio público construido

Dentro de la categoría se encuentran las intervenciones urbanísticas de espacio público, tales como parques, plazas, andenes, vías y toda la infraestructura

asociada a la movilidad territorial, tema abordado en el componente de vías y transporte.

Parque Caldas – Parque Principal

El más característico y representativo espacio público del municipio es el Parque de Caldas o Parque Principal, que donde se desarrollan la gran mayoría de actividades comerciales de la cabecera, junto con importantes acciones del gobierno, culto y otras asociadas al turismo, al sector bancario, entre otros.

Ubicado como todos los parques de los municipios de la colonización antioqueña, en la parte central, rodeado por las edificaciones como la Iglesia, la Casa de Gobierno, el edificio de la Federación de Cafeteros, entre otros; así como gran cantidad de establecimientos comerciales, cafeterías, heladerías, bares, restaurantes y hoteles. Cuenta con una amplia área pública y en el centro se da en un estilo republicano, su cerramiento es una zona arborizada con venta de bebidas y una fuente que da frescura y un ambiente muy agradable para el encuentro, esparcimiento y socialización.

Este parque fue remodelado recientemente con una intervención que permitió la reubicación de parqueaderos y ventas ambulantes que anteriormente ocupaban gran parte del espacio. Actualmente se conservan las ventas de frutas en el costado oriental, y el tema del estacionamiento de vehículos continúa siendo un asunto problemático por la falta de lugares para ello, así como el crecimiento constante del parque automotor y la visita de turistas con vehículos que, sumado a la gran cantidad de motos, se convierten en una problemática asociada a mejorar la movilidad.



Figura 7. Parque de Caldas – Parque Principal

El Parque Caldas en su remodelación se constituye en un espacio de identidad cultural, como sucede con gran parte de los elementos del espacio público, donde se encuentra impresa la marca de los petroglifos, como símbolo icónico, estético y arqueológico de la cultura tamesina. Además, se constituye en el corazón de la

cabecera municipal, como en la mayoría de las poblaciones del suroeste de Antioquia, y hasta la fecha continúa teniendo la importancia y el carácter que en otros territorios; no obstante se ha visto disminuido por el desarrollo de nuevos polos de desarrollo que compiten con el lugar. Es allí donde se da el encuentro ciudadano, es el punto de referencia espacial de la identidad de la zona urbana y de todo el municipio. Donde convergen los habitantes de las veredas y los corregimientos.

Parque Infantil Santa Ana

Se encuentra ubicado en el sector noroccidental de la zona urbana de la cabecera municipal, en el sector donde se encuentran ubicados muchos equipamientos educativos, deportivos y recreativos; anteriormente constituía un área mucho mayor a la que actualmente posee, justamente, fue destinada a la construcción de dos importantes equipamientos para la prestación de servicios sociales, como lo son la casa del adulto mayor y la casa de la mujer.

El lugar conserva la vocación de parque infantil y está en muy buen estado para el disfrute y el aprovechamiento de los niños y las familias.



Figura 8. Parque Infantil Santa Ana

Plazoleta Casa del deporte

Contiguo a la Casa del Deporte se encuentra una pequeña plazoleta con un reducido mobiliario urbano, bajas cualidades urbanísticas y poco uso, con potencial de transformarse en un espacio de mayor uso para el esparcimiento y encuentro de deportistas.



Figura 9. Plazoleta

Espacio público natural

Así mismo, se encuentran en la cabecera áreas de carácter natural asociadas a la estructura ecológica principal, comprendidas como parte del sistema estructurante natural, como lo son los retiros de quebrada, y particularmente para el municipio de Támesis, entra a jugar un papel protagónico en esta categoría, el Jardín Botánico localizado en el sector de Santa Ana.

Jardín Botánico Municipal

Es un lote de 4.017 m2 ubicado en la parte noroccidental de la cabecera urbana de Támesis. En otros contextos un jardín botánico como tal, calificaría como equipamiento. Sin embargo, en el caso del municipio de Támesis, resulta ser un espacio público abierto al uso, aprovechamiento y disfrute de toda la población como cualquier parque urbano, o periurbano, ya que se encuentra ubicado sobre el perímetro del suelo urbano en el costado occidental de la zona urbana de la cabecera municipal, y no cuenta con cerramientos o elementos de control y vigilancia como lo hacen otros jardines botánicos. Condición que también lo hace vulnerable a situaciones de inseguridad de diferentes tipos, que se evidencia como una de las problemáticas del espacio público, principalmente por parte de los jóvenes estudiantes en edad escolar.



Figura 10. Jardín Botánico

Áreas de conservación y protección del sistema hídrico (retiros de quebrada)

Los elementos naturales del espacio público, también se encuentran asociados a los lugares naturales e hidrográficos de la estructura ecológica principal, que dado su valor ambiental y paisajístico se constituyen en un referente dentro del imaginario colectivo de la población, ofreciendo escenarios para la contemplación y el disfrute pasivo. En este sentido, se cuenta con las 4 fuentes hídricas que determinan y estructuran la configuración del suelo urbano y que son:

Al extremo norte se encuentra la Quebrada Las Nieves que discurre por el actual límite del área urbana con la vereda San Luis, pasando el cementerio, desviándose hacia el norte hacia la vereda La Mesa.

Luego se encuentra Quebrada La Peinada la cual se constituyó como el límite de la expansión de la trama urbana reticulada (en manzanas), la cual ingresa al suelo urbano por la Cl. 15 con Cr. 15 en el sector de Santa Ana, discurriendo por la zona verde del Parque Infantil de Santa Ana, pasando por el Parque Educativo, el refugio de ancianos, la estación de servicio y finalmente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales, por la vía de acceso a la cabecera municipal.

Seguidamente se encuentra la Quebrada San Antonio, la cual ingresa por la parte de atrás del Estadio Municipal, configurando el cañón que diferencia la parte baja del área central, y la parte alta donde se ubica el barrio Santa Ana, pasando por un costado de la Casa de la Cultura y saliendo por el Puente de Boyacá sobre la Cr. 9. Para finalizar en el extremo sur del área urbana de la cabecera con el Río Támesis, que también marca un límite espacial y geográfico, entre la configuración urbana

reticulada del área central y el sector de San Judas, cruzando las carreras 10 y 11 que son las vías de salida, hacia el corregimiento de San Pablo, al sur del municipio.



Figura 11. Quebrada San Antonio con Cr. 12 Robledo



Figura 12. Quebrada Río San Antonio con Cr.10– Sector San Judas

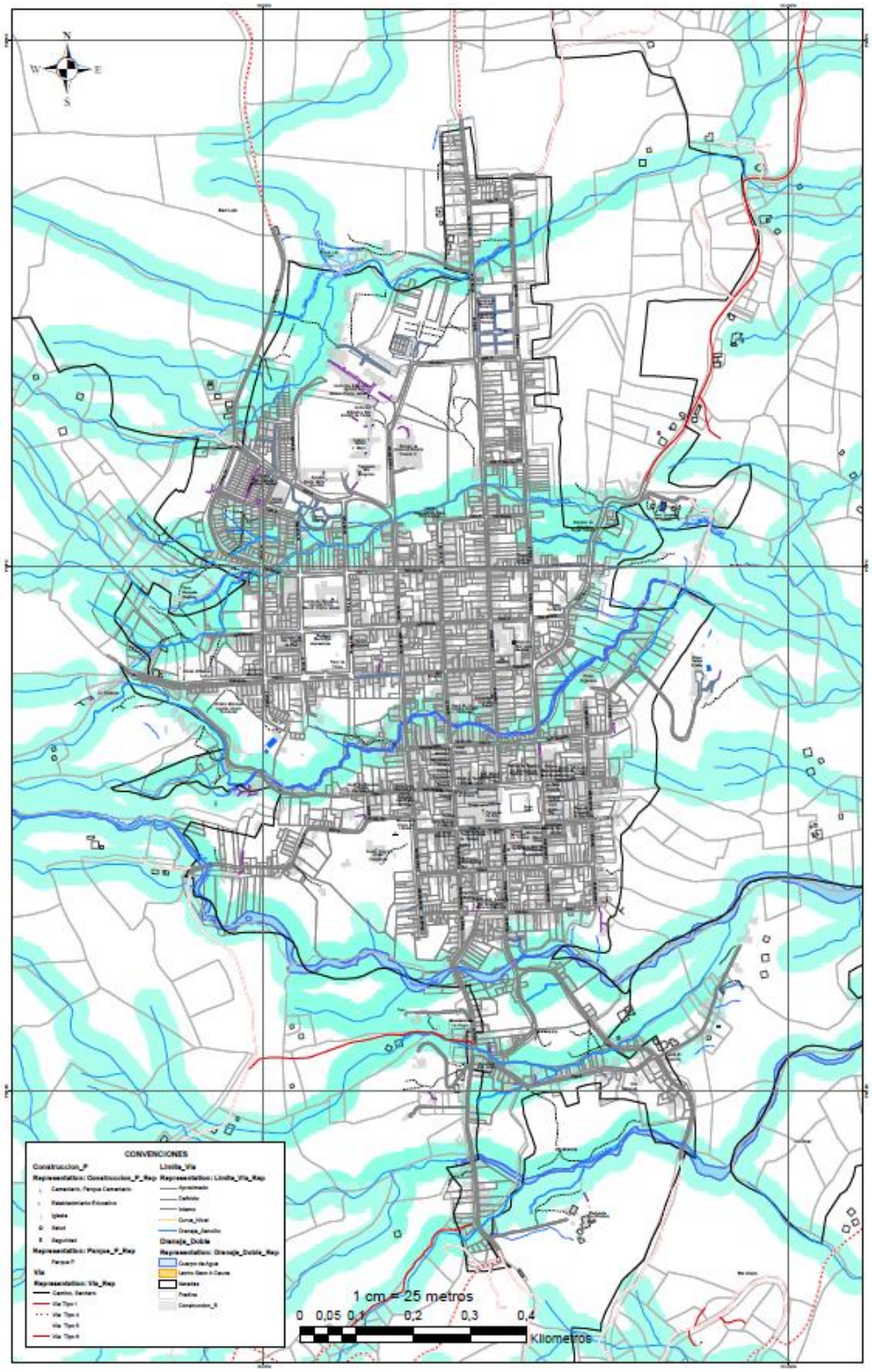


Figura 13. Áreas de conservación y protección del sistema hídrico cabecera municipal

Espacio Público potencial

Si bien la percepción general de la comunidad es que no hay grandes necesidades de espacios públicos, principalmente porque las zonas de esparcimiento y encuentro socialmente se identifican por fuera del área urbana, asociados a los sitios de interés turístico, los procesos de crecimiento y desarrollo de nuevos sectores y proyectos de vivienda, hacen evidente la necesidad de incorporar en la planeación a futuro, espacios públicos que garanticen la existencia de zonas de esparcimiento y encuentro para estos nuevos polos de desarrollo.

Por otra parte, se identifica que el área con mayores necesidades de generación de espacialidades púbicas de esparcimiento y encuentro, es el área central entorno al parque principal, al ser la zona más densamente ocupada y socioeconómicamente más dinámica. En este sentido se identifican algunos lugares y predios con potencial de ser consolidados como espacios públicos a futuro.



a) Área verde Escaleras “La Mitológica”



b) Zona verde frente a la casa del deporte





c) Vivero Cr. 9 con Cl. 13



d) Zona verde Granja Juvenil B. La Unión



e) Predio sobre Cl. 8

Zona verde Escaleras Diag. 8 a Cr. 11

Figura 14. Espacio Público Potencial Cabecera Municipal

Fuente: Elaboración propia, revisión EOT.

De los anteriores, se destacan:

La zona verde contigua a Las Escaleras de “La Mitológica” sobre la Cr. 9 que sale del parque principal hacia la Cl. 12, dada su ubicación sobre un corredor peatonal de importancia sociocultural.

La zona verde de la Granja Juvenil en el sector de la unión, la cual, dada su ubicación estratégica sobre el peldaño inmediatamente superior al área central del parque principal, se constituye como un mirador natural con gran potencial paisajístico, que a su vez se podría consolidar como un atractivo turístico.

La zona verde de las escaleras que comunican la Diag. 8 con la Cr. 11, ya que también puede tiene potencial paisajístico y podría ser a futuro, un mirador que da hacia el cañón del Río Támesis y el sur del municipio.

Espacio Público Potencial

De estos espacios y sitios de interés ambiental, paisajístico y turístico, los que más potencial tienen para constituirse en elementos del espacio público consolidado en suelo rural son el cerro de Cristo Rey y el Balneario de Pescadero a orillas del Río Cartama.



Figura 15. Balneario Pescadero Río Cartama

Fuente: Elaboración propia, revisión EOT.



Figura 16. Cerro de Cristo Rey

Fuente: Municipio de Támesis (2021).

Sobre este último, vale la pena resaltar que, al encontrarse ubicado dentro del área que comprende el proyecto del Agro Parque Biosuroeste, se contempla como una de las intervenciones de espacio público que dicho proyecto estipula para la generación y consolidación de la Provincia Cartama.

EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos, como parte constitutiva del sistema de espacialidades púbicas, se definen como la infraestructura para la prestación de los servicios básicos y sociales a través de los cuales el estado cumple su función de garantizar los derechos que otorga la constitución política de 1991.

El propósito del diagnóstico de este componente es la identificación de los equipamientos existentes y necesarios, precisamente para la prestación de servicios de carácter educativo, cultural, salud, bienestar social, culto y recreación; así como los equipamientos relacionados con la seguridad ciudadana, defensa y justicia; servicios de la administración pública, abastecimiento de alimentos y consumo, recintos feriales, servicios funerarios, y los de apoyo a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios y de transporte. En este sentido los equipamientos se clasifican de la siguiente manera:

}Tabla 25. Clasificación de los Equipamientos

CATEGORÍA	NOMBRE
SALUD	Hospital Centro de Salud Puesto de Salud
EDUCACIÓN	Colegio Liceo Institución Educativa Escuela Parque Educativo Agroparque Biosuroeste
DEPORTE Y RECREACIÓN	Estadio Municipal Capitán Alberto Fernández Cancha de fútbol Placa Polideportiva (incluyendo las de las escuelas) Piscina Coliseo cubierto Microfutbol

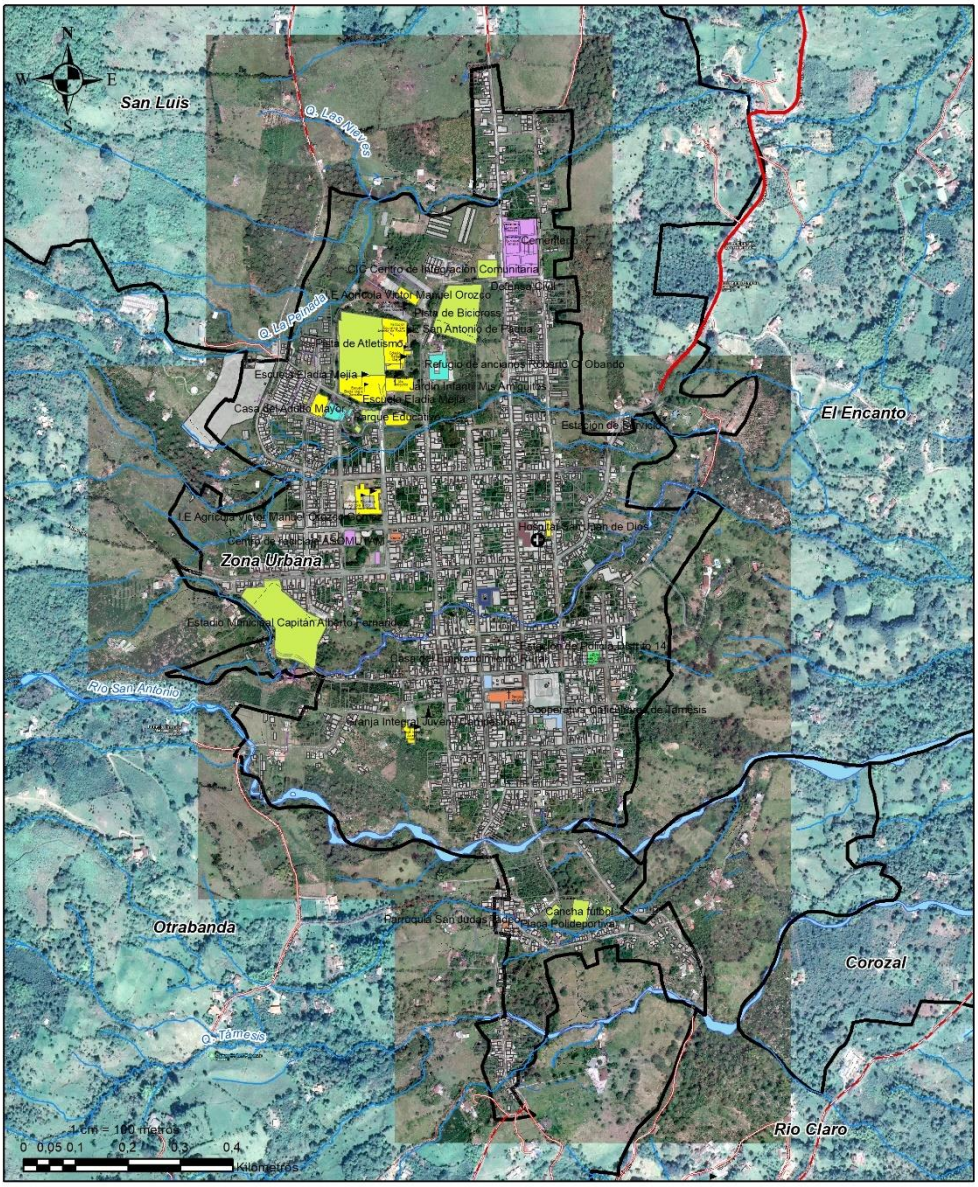
CATEGORÍA	NOMBRE
	Pista de Bicicross Voleibol Baloncesto Gimnasio urbano Pista de atletismo Parque Infantil Casa del Deporte
CULTURA	Casa de la Cultura
CULTO	Iglesia Parroquia Capilla
SEGURIDAD	Estación de Policía Subestación de Policía Inspección de Policía Comando de Policía Cárcel
INSTITUCIONALIDAD	Casa de Gobierno Casa de emprendimiento rural Instrumentos Públicos Registraduría Notariado
ASISTENCIA SOCIAL	Casa del Adulto Mayor Casa de la Mujer
COMUNITARIOS	Casetas comunales
INFRAESTRUCTURA SERVICIOS PÚBLICOS	Plaza de ferias Plaza de mercado Planta de tratamiento

CATEGORÍA	NOMBRE
	Acueducto Empresa de Servicios Públicos Relleno Sanitario Centro de Reciclaje Infraestructura eléctrica Infraestructura telecomunicaciones
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	COOPTRATAM Empresa de Transportes Támesis

Fuente: Elaboración propia, revisión EOT.

Equipamientos en Suelo Urbano

Los elementos del sistema de equipamientos hacen parte de “el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”, como lo establece el artículo 5 de la ley 9 de 1989 de reforma urbana.



EQUIPAMIENTOS

CONVENCIONES BÁSICAS

Sitios de interés

- Cementerio, Parque Cementerio
- Establecimiento Educativo
- Iglesia
- Salud
- Seguridad
- Drenaje Sencillo
- Drenaje Doble

Vías

- Camino, Sendero
- Vía Tipo 1
- Vía Tipo 4
- Vía Tipo 5
- Vía Tipo 6
- Construcción
- Veredas

CONVENCIONES BÁSICAS

Categoria

- Asistencia Social
- Culto
- Cultura
- Deporte y Recreación
- Educativo
- Estación de Servicio
- Institucional
- Salud
- Sanitario
- Seguridad

Figura 17 Equipamientos Existentes