

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LA PLATA, HUILA

2. COMPONENTE URBANO

El Plan de Ordenamiento Territorial Urbano, es un instrumento de planificación que le permitirá al área urbana, ejercer intervenciones más consecuentes con la utilización adecuada de las actividades en el territorio.

Su formulación se encuentra articulada con políticas del orden nacional, regional y local, dentro del marco de la Ley 388/97, bajo lo cual se realizará un recuento síntesis del marco normativo así como los Decretos reglamentarios de la Ley.

Para cumplir con el objetivo propuesto, el POT urbano, contará con un conjunto de estrategias, programas y proyectos, los cuales se formularon articulando los enfoques y directrices de los diferentes ordenes territoriales, partiendo del orden nacional bajo el Plan nacional **“Cambio para construir la paz”**, siguiendo al orden regional con **“El ordenamiento territorial compromiso de todos”**, continuando con el orden departamental con el Plan **“Por un Huila en marcha...concertemos el futuro”** y con el orden local bajo el **“Plan Estratégico del Municipio de La Plata”**.

Cabe destacar que la presente propuesta de formulación del POT urbano, es un esfuerzo de concertación y apoyo mutuo entre autoridades territoriales, comunidad y líderes, quienes con asesoría de BOIOCIVIL ha identificado, analizado y propuesto acciones encaminadas hacia el fortalecimiento del área urbana como punto abastecedor de bienes y servicios.

2.1. MARCO LEGAL Y NORMATIVO DEL POT

Como apoyo del marco normativo y legal se retomaron las funciones de la CAM en el proceso del POT , de donde de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, (art.31), la función de las corporaciones autónomas regionales son las siguientes:

☞ **Ejecutar políticas, planes y programas** nacionales en materia ambiental definidos por la ley aprobatoria del Plan de Desarrollo Nacional y del Plan Nacional de Inversiones o por el Ministerio del Medio Ambiente.

- ☞ **Ejercer la función máxima de autoridad ambiental** en el área de jurisdicción, de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices trazadas por el Ministerio del Medio Ambiente.
- ☞ **Promover y desarrollar la participación comunitaria** en actividades y programas de protección ambiental, desarrollo sostenible y manejo adecuado de recursos naturales renovables.
- ☞ **Coordinar el proceso de preparación de los planes, programas y proyectos** de desarrollo medio ambiental que deban formular los diferentes organismos y entidades integrantes del SINA en el área de jurisdicción, y en especial asesorar a los distritos y municipios de su comprensión territorial en la definición de planes de desarrollo ambiental y en los programas y proyectos en materia de protección del medio ambiente
- ☞ **Participar** con los demás organismos y entes competentes en el ámbito de su jurisdicción, en los procesos de planificación y ordenamiento territorial a fin de que el factor ambiental sea tenido en cuenta en las decisiones que se adopten.
- ☞ **Promover** y realizar conjuntamente con los organismos nacionales adscritos y vinculados al Ministerio del Medio Ambiente, y con las entidades de apoyo técnico y científico del SIAN, estudios e investigaciones en materia de medio ambiente y recursos naturales renovables.
- ☞ **Asesorar a las entidades territoriales** en la formulación de planes de educación ambiental conforme a las directrices nacionales
- ☞ **Otorgar concesiones**, permisos, autorizaciones y licencias ambientales requeridas por la ley para el uso, aprovechamiento o movilización de los recursos naturales renovables o para el desarrollo de actividades que afecten o puedan afectar el medio ambiente.
- ☞ **Ejercer las funciones de evaluación, control y seguimiento ambiental** de los usos del agua, suelo, aire y demás recursos naturales renovables, lo cual comprenderá el vertimiento, emisión o incorporación de sustancias o residuos líquidos, sólidos y gaseosos que pueden causar daño o poner en peligro el normal desarrollo sostenible de los recursos naturales, entre otros.

Para llevar a cabo un adecuado Plan de Ordenamiento Urbano, se hace necesario establecer la articulación de este Plan sectorial con los estamentos de apoyo que le competen, tales como:

2.1.1. Marco Constitucional de 1991

La estructura que soporta la política ambiental y territorial nacional comprende las normas constitucionales bajo las cuales se ha adoptado la noción de **desarrollo sostenible y ordenamiento territorial** como factor esencial del desarrollo económico y social del país entorno a :

- * Principio Fundamental: La República de Colombia es Unitaria, descentralizadas y con Entidades Territoriales Autónomas.
- * **Artículo 79** bajo el cual se plantea "La ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectar el derecho a un ambiente sano". El inciso 2 del precitado artículo ordena que el Estado debe proteger la integridad del ambiente y prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental.
- * **Artículo 80**, establece "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular".

Es así como se establecieron tres principios **fundamentales**, que permiten orientar las funciones de las entidades territoriales y la normatividad de la planificación ambiental en Colombia. Dichos principios son:

- a. **Principio de Armonía Regional:** Su fundamento consiste en garantizar un manejo unificado, racional y coherente de los recursos naturales, mediante el obligado respeto de las entidades territoriales a las directrices de la Política Nacional ambiental.
- b. **Principio de Gradación Normativa:** Consiste en el obligado respeto a las normas dictadas por las autoridades o entes de mayor jerarquía o de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias
- c. **Principio del rigor Subsidiario:** Define el carácter obligatorio de las disposiciones y regulaciones ambientales dictadas por las autoridades superiores, las cuales podrán hacerse más rigurosas pero no más flexibles por las autoridades territoriales de ordenes menores.

Así mismo, se establecen como derechos y deberes a nivel territorial:

- El Derecho a la propiedad como función social.
- Todas las personas tienen derecho a un ambiente sano y a participar en las decisiones que puedan afectarlo.

- El Estado deberá garantizar el Desarrollo Humano Sostenible, por tanto deberá planificar el uso, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales dentro de los siguientes criterios de conservación, restauración, prevención, control, reparación de daños causados.

2.1.2. . Marco Legal

Comprende las leyes y decretos reglamentarios necesarios para articular la política territorial con las competencias del área urbana.

2.2. DECRETOS REGLAMENTARIOS DE LA LEY 388/97

- **Decreto 1052 / 98:** Concerniente a la reglamentación que armoniza las modificaciones introducidas por la Ley 400 de 1997 con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 referentes a las licencias, sanciones urbanísticas y curadores urbanos,
- **Decreto 1420 / 98,** el cual tiene por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los eventos tales como:
 1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
 2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
 3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
 4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
 5. Determinación del efecto de plusvalía.
 6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
 7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
 8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

- **Decreto 1504 de 1998**, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial a nivel de :
 - a) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
 - b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;
 - c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este decreto.
- **Decreto 1507 de 1998**, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a planes parciales y a unidades de actuación urbanística contenidas en la Ley 388 de 1997.
- **Decreto 151 de 1998**, por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- **Decreto 1599 de 1998**, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.
- **Decreto 540 de 1998**, por el cual se reglamentan los artículos 58 de la Ley 9ª de 1989 y 95 de la Ley 388 de 1997 en materia de transferencia gratuita de bienes fiscales.
- **Decreto 150 de 1999**, por medio del cual se reglamenta el plazo para el cumplimiento de la Ley 388 de 1997.
- **Decreto 797 de 1999**, por el cual se crea la comisión intersectorial de Ordenamiento Territorial

2.3. LEY 99 / 93: SISTEMA NACIONAL AMBIENTAL

Esta ley contempla como puntos básicos relacionados con el Ordenamiento Territorial:

1. El proceso de desarrollo económico y social del país se orientará según los principios universales y del **desarrollo sostenible** contenidos en la Declaración de Río de Janeiro de junio de 1992 sobre Medio Ambiente y Desarrollo.
2. **La diversidad biológica** del país deberá ser protegida prioritariamente y aprovechada en forma sostenible
3. Las Instituciones ambientales del Estado se estructurarán teniendo como uno de sus **criterios fundamentales el manejo integral del ambiente** y su interrelación con los procesos de planificación económica, social y física
4. En la utilización de los **recursos hídricos**, el consumo humano tendrá prioridad sobre cualquier otro recurso
5. Las zonas de páramo, subpáramos, **los nacimientos de agua** y las zonas de recarga de acuíferos serán objeto de protección especial
6. **El paisaje**, por ser patrimonio común debe ser protegido.
7. **La prevención de desastres** es materia de interés colectivo
8. La **protección y recuperación ambiental** es tarea **conjunta y coordinada** entre el Estado, la comunidad y las organizaciones no gubernamentales y el sector privado
9. Los estudios de impacto ambiental serán de instrumento básico para la toma de decisiones
10. El manejo ambiental del país será conforme lo establece la Constitución Nacional, descentralizado, democrático y participativo.

2.4. OTRAS RESOLUCIONES ARTICULADAS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Con el propósito de complementar las acciones establecidas por el Sistema Nacional Ambiental de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388/97 se identificaron los siguientes decretos reglamentarios y resoluciones tanto del Ministerio del Medio Ambiente como de otros estamentos legales, que permitieron servir de instrumento técnico para enmarcar la gestión del Plan y su relación con el desarrollo así:

- **En el campo de la educación y de acuerdo con el Decreto 1743 de 1994**, se deben formular proyectos ambientales que contribuyan a la formación de docentes y a la asignación de responsabilidades a padres de familia y estudiantes.

- **La salud y el saneamiento básico** están directamente relacionados con la situación ambiental, para lo cual la **Ley 10 de 1990**, crea el Sistema Nacional de Salud.
- **En materia urbana**, debe considerarse la reglamentación de usos de suelo, el plan vial y demás medidas que afectan el entorno municipal contenidos en la Nueva Ley de Reforma Urbana - Ley 388 de 1997.
- **En producción agropecuaria**, las UMATAS juegan un papel definitivo para que el apoyo a esta actividad no afecte la calidad de suelos y aguas.
- **Frente a la actividad pesquera**, se deben considerar las disposiciones orientadas de los Ministerios del Medio Ambiente y Agricultura para fijación de cupos y actualización de tasas de aprovechamiento y otorgamiento de permisos.
- **En materia turística**, deberán las autoridades turísticas inscribirse en planes de ordenamiento ambiental para no localizar proyectos en ecosistemas frágiles.
- **En el sector energético** en cuanto a utilización de recursos, control de emisiones atmosféricas, manejo de residuos sólidos y reforestación de zonas de manejo ambiental
- **El Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres**, el cual su disposición es de carácter local (Decreto 919 de 1989)
- **La ley 152 de 1994 o Ley Orgánica de Planeación**, la cual establece los procedimientos que orientan esta actividad e incluye la dimensión ambiental como componente básico de planificación.
- **El Código de Recursos Naturales Renovables** que señala los principales elementos normativos necesarios para la orientación de las actividades de protección y manejo ambiental.
- **El Código Sanitario Nacional**, el cual fija las reglas para el saneamiento básico ambiental
- **La ley 60 de 1993**, que identifica tanto las competencias municipales como los recursos provenientes de la Nación para programas ambientales y de sectores afines.
- **La Ley 142 de 1994**, que establece el régimen de servicios públicos domiciliarios (estratificación)

2.5. ARTICULACION DEL POT BAJO LA LEY ORGANICA DE PLANEACION

Entendiendo la Ley Orgánica de Planeación, Ley 152 de 1994, como el instrumento bajo el cual se establecen los procedimientos y mecanismos de articulación territorial, se establecieron como planes de apoyo para la formulación del Plan de ordenamiento territorial urbano:

2.5.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “CAMBIO PARA CONSTRUIR LA PAZ” (1998-2002)

El Plan de Desarrollo, plantea como objetivo de la política ambiental la restauración y conservación de las áreas prioritarias en las ecoregiones estratégicas, promoviendo y fomentando el desarrollo regional y sectorial sostenible, en el contexto de la construcción de la paz.

Como objetivos específicos de esta política se tiene:

- Conservar y restaurar áreas prioritarias en los ecosistemas estratégicos
- Dinamizar el desarrollo urbano rural y regional sostenible
- Contribuir a la sostenibilidad ambiental de los sectores

Para el desarrollo de estos objetivos se plantean como programas prioritarios:

1. Agua, biodiversidad y bosques es para conservar, restaurar áreas prioritarias en los ecosistemas estratégicos
 2. Calidad de vida urbana y sostenibilidad de los procesos productivos endógenos son los programas para dinamizar el desarrollo urbano , rural y regional sostenible
 3. Producción mas limpia y mercados verdes son los programas para contribuir al a sostenibilidad de los sectores.
- Así mismo, este Plan contempla el Ordenamiento Territorial y la Planificación Ambiental como instrumento prioritario para ejecución de la política ambiental, de donde sus acciones se orientaran en el estado y la sociedad sobre el territorio para garantizar la sostenibilidad ambiental en el ámbito territorial, local, regional y nacional.
 - La política fortalecerá los procesos de ordenamiento y planificación construidos desde local, promoviendo su articulación a los procesos de desarrollo sectorial, regional y nacional apoyados en las directrices generales de ordenamiento y zonificación de uso del suelo, impulsando a su vez la coordinación para que los programas sectoriales sean ambientalmente sostenibles,

- En este contexto, tendrá especial relevancia, la formulación de un Plan estratégico de ordenamiento territorial nacional y regional que articule integralmente la planeación ambiental con la de los sectores de infraestructura, educación y salud.

2.5.2 PLAN DE ORDENAMIENTO Y MANEJO AMBIENTAL DE LA CUENCA ALTA DEL RIO MAGDALENA DE LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL ALTO MAGDALENA (1998-2008) - *EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMPROMISO DE TODOS*-

Teniendo en cuenta el documento de apoyo realizado por la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena, CAM, la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano del municipio de La Plata se basó en los siguientes lineamientos conceptuales enmarcados a su vez dentro de la Ley 388/97, la ley 99/93, La Constitución Nacional de 1991 y la Ley 152/94 entre otras:

a. Concepto

El Plan de Ordenamiento Urbano, forma parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Plata por ser el instrumento que permitirá establecer las políticas, acciones, programas y normas que encauzarán el desarrollo físico-urbano de largo plazo.

b. Ambitos de Manejo

El Plan de Ordenamiento urbano, se basa en los ámbitos de manejo establecidos por la CAM como de vital importancia, ellos son:

- ↳ Conservación y protección del Medio Ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
- ↳ Conservación y preservación de uso de las áreas de inmuebles considerados como patrimonio cultural del área urbana.
- ↳ Señalamiento y localización de infraestructura básicas relativas a la red vial nacional, sistemas de abastecimiento, saneamiento, así como de sus áreas de influencia.

c. Objetivos del POT

Como objetivos específicos del POT en el área urbana se tienen:

- ↳ Racionalizar y orientar las intervenciones sobre al territorio urbano mediante el desarrollo de un conjunto de acciones que ofrezcan alternativas de solución a la problemática actual.

- l Orientar las actividades sobre el espacio socioterritorial, que permita generar la búsqueda del mejoramiento de calidad de vida de los habitantes del área urbana de La Plata.
- l Optimizar la estructura socioterritorial con el propósito de armonizar y compatibilizar la ocupación y uso del territorio urbano con las exigencias del desarrollo físico-espacial, articulado con el mejoramiento de los recursos naturales.

d. Horizonte del Plan

El POT será formulado para un período mínimo de 9 años con ajustes respectivos cada tres años

e. Articulación del POT urbano de La Plata con el POMAM

Teniendo en cuenta que el POMAM se constituye en la base fundamental para orientación y abastecimiento de la mayor parte de la información biofísica y socioeconómica requerida para la elaboración de los Planes de Ordenamiento de los 26 municipios que componen la Cuenca Alta del Río Magdalena (incluyendo el municipio de La Plata), se retomaron los principales lineamientos establecidos por éste con el fin de articularlos a la formulación del POT del área urbana del municipio de La Plata.

Como puntos básicos identificados en el POMAM, que tienen directa relación con la problemática del área urbana del municipio de La Plata se establecieron:

1. **Detrimiento de la calidad del recurso hídrico del Río de La Plata**, el cual presenta problemas de sedimentación estimados en 416 Ton/año, atribuibles a los procesos puntuales de degradación de la calidad del recurso hídrico, especialmente por el manejo de aguas residuales municipales, desechos del beneficio del café y empleo de agroquímicos.
2. **Degradación del recurso suelo** por presentar áreas geomorfológicamente inestables, agravadas con prácticas inadecuadas de aprovechamiento y mal manejo de suelos generando problemas acelerados de erosión y zonas de amenaza.
3. **Deforestación** de zonas de preservación ambiental.
4. La Plata es considerado un **municipio con una de las mayores tendencias de crecimiento poblacional** y centro de relevo principal junto con Garzón y Pitalito.

5. Los **programas del POMAM** a nivel de:

- Programa de estabilización y control de la erosión de algunas áreas para cada uno de los municipios que componen la Cuenca Alta del Río Magdalena.
- Manejo Integral de microcuencas abastecedoras
- Programa de uso ecológico del suelo y producción limpia
- Programa de prevención y manejo de riesgos ambientales
- Programa de control de focos de contaminación
- Programa de desarrollo institucional de la CAM para la concertación y participación comunitaria en la gestión ambiental.

2.5.3 PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL “POR UN HUILA EN MARCHA...CONCERTEMOS EL FUTURO” (1998-2002)

El objetivo de este Plan es el de lograr con mayores niveles de crecimiento en sus sectores productivos el fortalecimiento de espacios de concertación, convivencia ciudadana y comunitaria que se sustente en el ser humano como eje fundamental del desarrollo económico, social y ambiental. Para el logro del objetivo general, el Plan departamental establece como factores esenciales

1. Cambio de Actitud del Huilense
2. Paz y convivencia ciudadana
3. Dinamizar la economía con equidad social

Así mismo, se plantean como programas de este plan:

- Eduquemos el huilense del futuro
- Oportunidades de superación
- Aprender a vivir mejor
- Fortalecimiento de la gestión departamental
- Apoyo a la gestión municipal
- Abramos el ojo y el espíritu
- Reflexionemos, investiguemos y rescatemos nuestra identidad a la luz de los chamanes
- Prevención y atención de emergencias
- Comunicaciones estratégicas hacia el siglo XXI
- Sembremos semillas de paz
- Participemos
- Florece la tierra de promisión (desarrollo artístico)
- El deporte y la recreación esparcimiento de todos
- Senderos viales y obras para el progreso

- Luz verde a la seguridad vial
- Más voltaje para nuestro terruño
- Iluminemos el campo
- Agua pura y ambiente sano en el hogar
- Masificación del gas
- Construyendo con las manos nuestro mundo (artesanías)
- Direccionemos la política de desarrollo hacia una cultura empresarial
- Fortalezcamos la economía solidaria
- Ley Páez: energizar para perdurar
- Investigar en ciencia y tecnología para construir el futuro del Huila
- Huila turístico, “empresa de todos”
- Mayores alternativas para el desarrollo en el campo
- Despertar minero
- Huila verde y futurista
- Salud para todos
- Usuario feliz
- Apoyo a la ciudad capital

2.5.4 PLAN ESTRATEGICO DEL MUNICIPIO DE LA PLATA (1998-2002)

El Plan estratégico e indicativo, realizado bajo las mesas de concertación, presenta como fundamentos:

- La sensibilidad social y humana
- El fortalecimiento institucional.
- Se realizan programas de capacitación para los funcionarios y empleados, inculcando el sentido de pertenencia institucional
- La eficiencia, eficacia y transparencia en la utilización de los recursos
- Contratar con la comunidad la construcción de obras que así lo permitan para lograr un mayor rendimiento de los recursos financieros.
- Participación comunitaria y la concertación social
- Propender por la formación ciudadana para lo cual se deben establecer programas permanentes para el conocimiento, promoción y protección de los valores democráticos, constitucionales, cívicos y solidaridad social.
- Constituir y fortalecer la presencia de los espacios institucionales de participación de la sociedad civil

- Concertar la inversión pública con las organizaciones comunitarias.

2.6 FORMULACION DEL POT DEL AREA URBANA DE LA PLATA - HUILA-

El propósito del POT urbano es el de generar instrumentos de carácter técnico que le sirvan a la planeación local para constituirse en el eje motriz de linealidad bajo el cual se localizaran las acciones y se determinarían los controles, reglamentaciones y medidas que permitan garantizar de alguna forma el Desarrollo urbano de La Plata.

El Objetivo General del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano es el de servir de instrumento de carácter técnico en la planeación local, ya que su puesta en marcha e implementación deberá dar por resultado la reglamentación necesaria para una distribución adecuada en el área urbana del municipio de La Plata de las actividades y la provisión de infraestructura y servicios requeridos por la población del área urbana. Como resultado del análisis del diagnóstico y de las tendencias, se delinearon las orientaciones básicas para el ordenamiento urbano del municipio de La Plata. Adicionalmente, las consideraciones ambientales sobre las características y el manejo de las zonas colindantes con el casco urbano, dibujaron las perspectivas recomendables para el expansión urbana. (Ver Plano de Ordenamiento Territorial Urbano propuesto).

2.6.1. ELEMENTOS PARA LA FORMULACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PLATA

El Plan formulado parte de tres objetivos primordiales y complementarios entre sí:

- El primero corresponde al apoyo que el centro urbano de La Plata debe dar al desarrollo municipal, de donde se incentivará un patrón de ocupación del suelo urbano acorde con el desarrollo rural que permita en el largo plazo incentivar el modelo agrícola-industrial con énfasis en la comercialización, para lo cual el área urbana deberá re-establecer el equilibrio entre el uso de su suelo con las actividades que en ella se desarrollan y proveerse de la infraestructura necesaria para apoyar el modelo y a su vez mejorar la calidad de vida de sus habitantes y de su entorno.
- El segundo se basa fundamentalmente en conseguir que el área urbana de La Plata se posicione como un Centro de relevo secundario a nivel de la jerarquización urbano regional, por cuanto se busca inscribirse en el renglón específico del desarrollo económico y apoyo al centro subregional de Neiva. Esta concepción se enmarca en el cambio de movimientos comerciales que se puede llegar a generar en el momento del mejoramiento de la conectividad vial regional interna y externa, de donde el área urbana de La Plata con la construcción y mejoramiento de la Carretera al Pacífico generará un cambio en la dinámica urbana existente que deberá orientarse hacia el modelo de ocupación propuesto.

→ El tercer objetivo es el de establecer un ordenamiento del espacio urbano y de las actividades que en él se albergan.

Estos objetivos fueron enmarcados por una serie de parámetros y restricciones en orden a lograr un diseño racional y eficiente de las políticas y herramientas requeridas, de acuerdo con el análisis situacional realizado en el marco del desarrollo municipal y regional.

Estos parámetros se encuentran enmarcados en el cumplimiento de la Ley 388/97, bajo lo cual el Plan Básico de Ordenamiento Territorial propuesto considera un lapso de tiempo suficiente para afrontar con las áreas y mecanismos disponibles, el crecimiento adicional de la población y para estructurar en este tiempo un nuevo horizonte de planeación partiendo de una estructuración inicial.

Igualmente, el diseño y carácter del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Área Urbana de La Plata, se concibió de una manera positiva y dinámica, capaz de detectar, reconocer y encauzar una serie de realidades económicas, físicas, sociales y ambientales existentes sin pretender cambiar radicalmente las actuales estructuras urbanas, por cuanto este modelo de planeación parte de situaciones de hecho hacia la racionalización de una estructura espontánea de usos y los encamina hacia un modelo de estructura urbana acorde con el desarrollo municipal y regional.

2.6.2. POLITICAS GENERALES PROPUESTAS PARA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO DE LA PLATA

Enmarcado por los objetivos planteado, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Área Urbana de La Plata se diseño con una triple política entendida como niveles de zonificación así:

→ PRIMER NIVEL DE ZONIFICACION: Política para la Protección y preservación según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana, y los valores urbanísticos y arquitectónicos.

- ✓ Teniendo en cuenta el diagnóstico realizado, se estableció que el área urbana de La Plata presenta entre otros, problemas relacionados con la desprotección de los recursos naturales, culturales, arquitectónicos y urbanísticos evidenciados no solo en su deterioro, sino en la forma de utilización de los mismos, de donde se presentan a nivel general los siguientes conflictos urbanos que deberán mediante la implementación de las estrategias, programas y proyectos de esta política mitigarse en el mediano y largo plazo.

a. Política sobre el Medio Ambiente y Recursos Naturales:

Comprende la Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológico-ambientales de La Plata, en particular sobre el sistema Hídrico y el sistema de Parques, zonas verdes y forestales, para lo cual se establecerán acciones que permitan abordar la problemática identificada así:

- Proteger, conservar, restaurar y mejorar el potencial ecológico, paisajístico y recreacional ofrecidos por los ecosistemas estratégicos urbanos, ampliando la disponibilidad y cobertura del espacio público en cumplimiento de su función de sostenibilidad.
- Establecer la reglamentación correspondiente a las áreas de preservación y conservación ambiental de las quebradas que recorren el área urbana así como del Río La Plata.
- Identificar, establecer y reglamentar las áreas de control ambiental necesarias y básicas para las vías del área urbana.
- Desarrollar programas de educación Ambiental tendientes a brindar información y capacitación como herramientas para consolidar los procesos participativos en la gestión ambiental.

Es así como el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece como esquema de zonificación:

- **Zonificación para el Manejo de las Areas de Conservación y Protección de los recursos naturales de estructura urbana**, para la preservación y fomento de aquellos usos e intensidades de los mismos, que sean compatibles con la defensa de dichos elementos y para la exclusión y restricción de aquellos usos que los afecten negativamente. Pertenecen a este nivel de zonificación la sectorización del territorio urbano de La Plata el establecimiento y regulación de El Sistema Hídrico y el Sistema de Parques, Zonas verdes y forestales y Zonas de Preservación de elementos estéticos Naturales del paisaje
- **Zonificación para el Manejo de Areas expuestas a Amenazas y riesgos de la estructura urbana**. Pertenecen a este nivel de zonificación la sectorización del territorio urbano de La Plata el establecimiento y regulación de:
 - ✓ Sector de Amenaza y riesgo por inundación:
 - ✓ Sector de riesgo por inundación en las márgenes del Cauce del Río La Plata
 - ✓ Sector de riesgo por ocupación de viviendas en zonas de ronda
 - ✓ Sector de riesgo por avalancha
 - ✓ Sector de Amenaza y Riesgo por Socavación lateral
 - ✓ Sector de Amenaza y riesgo por deslizamientos

✓ Sector de Amenaza por Actividad Sísmica,

b. Política sobre la Conservación y Valoración del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico:

Comprende la Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas o conjuntos de edificios y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana.

Es así como el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece como esquema de zonificación:

- **Zonificación para el Manejo del patrimonio cultural del la ciudad a nivel de Conjuntos Urbanos, Históricos y** de identidad urbana, para la preservación y fomento de usos e intensidades de los mismos, que sean compatibles con la preservación de los mencionados valores y para la exclusión o restricción de aquellos usos que los amenacen o pongan en peligro.

c. Política de Vivienda

Con el propósito de suplir la demanda de vivienda del área urbana de La Plata tanto por las proyecciones como la situación actual se propone articular esta política con la política de expansión urbana, para lo cual se proponen como acciones:

- Generar procesos de vivienda de interés social prioritaria mediante la actuación urbanística de suelos urbanizados.
- Establecer acciones tendientes a construir espacios públicos, redes de infraestructura y equipamiento colectivo que permitan a estos planes contar con estos servicios.
- Generar mecanismos que permitan la participación del sector privado y sector público en proyectos urbanísticos integrales.

d. Política de Construcción de lo público

El propósito de esta política es el de apoyar las acciones y los programas que faciliten la apropiación de la ciudad por parte de sus habitantes, bajo el establecimiento de las siguientes acciones:

- Recuperar y mejorar el espacio público urbano, en particular el espacio público que complemente las acciones de renovación de vivienda, mejoramiento de equipamientos, infraestructura, vías y transporte.
- Recuperación y mejoramiento de zonas verdes como parte de la dinámica urbana en la cual se requiere del equilibrio armónico entre lo construido y las áreas libres para esparcimiento y recreación activa y pasiva.

e. Política sobre la vialidad y el transporte

El propósito de esta política es el de apoyar el Plan Básico de Ordenamiento rural que permita garantizar la accesibilidad desde los centros circundantes al área urbana de La Plata, con el propósito de generar una interconexión regional que se articule a su vez con una adecuada intercomunicación al interior de la ciudad y a las nuevas áreas de expansión propuestas en el presente Plan. Se prevén como acciones básicas:

- Establecer una malla vial jerarquizada y definir una clasificación tipológica en correspondencia con los modos de transporte y la red de espacio públicos peatonales.
- Poner en marcha un sistema de transporte que permita el establecimiento de recorridos, por vías y nodos hacia sitios de parqueo predeterminados bajo el análisis de rutas y niveles de tráfico dentro de la ciudad.
- Establecer un sistema de estacionamientos dentro de la ciudad
- Establecer tres subsistemas viales complementarios: El sistema vial de relación entre la ciudad y la región; el sistema vial de periférico con sus vías de conexión y un sistema vial interno de la ciudad.
- Conformar nodos urbanos que permitan articular los subsistemas identificados bajo el establecimiento de espacios urbanos articulados con la malla verde de la ciudad.
- Aumentar la oferta vial hacia la periferia y establecer una nueva accesibilidad al área urbana, mediante la construcción de un puente vehicular y el mejoramiento del puente vial actual

f. Política de dotación de equipamientos

Esta política comprende las acciones necesarias para proveer a la población urbana de los principales equipamientos que permitan mejorar tanto su calidad de vida como fortalecer la estructura urbana, bajo lo cual se establecen las siguientes acciones:

- Conformar una red de equipamientos jerarquizada, que responda a la necesidades y exigencias funcionales del área urbana,.
- Localizar nuevos equipamientos urbanos que permitan fortalecer las funciones primarias existentes así como el estímulo de zonas urbanas cuyas potencialidades por accesibilidad han estado al margen del desarrollo urbano.
- Incentivar la reubicación de equipamientos que por sus características urbanas, actividad y/o riesgo han generado un alto impacto sobre la ciudad.

g. Política de dotación de servicios públicos

Esta política se enmarca en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de La Plata, bajo el establecimiento de acciones que permitan garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios. Es así como se presentan como acciones básicas de esta política:

- Establecer mecanismos interinstitucionales que permitan una coordinación adecuada entre las diferentes entidades y Empresa de Servicios Públicos del municipio de la Plata Huila EMSERPLA E.S.P. en la intervención que cada una de ellas debe tener en los procesos de planeación y ejecución de actuaciones urbanísticas.
- Establecer mecanismos interinstitucionales que permita que las empresas de servicios públicos ejecuten en la fase de planeación las fichas catastrales de servicios con el fin de identificar y actualizar los tramos por cada una de las redes.
- Generar mecanismos que permitan la ejecución y financiación de las obras de instalación de redes primarias en las áreas de expansión urbana articuladas con las obras del Plan vial respectivo.
- Mejorar la red existente y la capacidad de la planta del acueducto urbano, estableciendo la posibilidad de buscar otra fuente para el suministro de agua potable.
- Establecer normas específicas que garanticen el manejo adecuado de la cuenca hidrográfica del Río La Plata con sus afluentes.
- Construir cárcamos para las redes de servicios que permitan su posterior mantenimiento y reparación sin alterar las vías.

- Mejorar la red existente y completar el sistema de alcantarillado en los barrios: Jardín, Rafael Ramirez, Las Américas, Las Brisas, B. Paez, Provivienda, Las Brisas, Obrero, La Pola, La Floresta, El Libertador, Guamito, San Antonio, Las Acacias y La Estancia.
- Definir los equipamientos e infraestructura necesaria para la disposición final de residuos sólidos una vez se complete la capacidad del relleno actual de “El Dinde” -Vía Belalcazar- en concordancia con el estudio adelantado actualmente por la administración municipal para la disposición de residuos del área urbana de La Plata.
- Establecer los mecanismos que permitan el mejoramiento de la cobertura y aseguramiento del servicio continuo del servicio de energía eléctrica de la ciudad, así como la instalación de la red principal para el suministro de gas con miras a incrementar el cubrimiento en la ciudad.

➔ SEGUNDO NIVEL DE ZONIFICACION: Política para el Crecimiento del Area Urbana y de conformación de una mejor y más eficiente Estructura Urbana que permita corregir las deficiencias existentes en la planeación física actual.

De acuerdo con el diagnóstico realizado, se estableció que el área urbana de La Plata requiere de acciones que racionalicen el crecimiento descontrolado de la misma, de donde el área urbana viene extendiéndose en forma indiscriminada con una preocupante invasión del espacio agrícola y una costosa e ineficiente infraestructura de servicios, así como una implantación caprichosa de usos y estructuras que no corresponden a un modelo urbano equilibrado.

Es por esta razón que se hace necesario establecer acciones encaminadas a generar un crecimiento ordenado y consecuente con la demanda de vivienda, áreas de protección y demanda de espacios abiertos que permitan no solo con criterios claros y definidos responder a las necesidades reales de La Plata sino que se pueda prever un crecimiento que cambie la dinámica urbana y la conceptualización de lo que era un pueblo hacia una ciudad con miras al nuevo milenio, bajo el análisis de proyecciones de crecimiento efectuadas y los requerimientos espaciales generados por el impulso al modelo urbano propuesto.

Del análisis efectuado se encontró que se presenta un lento crecimiento poblacional, aducible a la falta de un modelo económico que impulse la generación de excedentes al área urbana y a sus áreas circundantes, lo cual deberá ser superado en el marco de la implementación del presente Plan.

Es así como se establece en el marco de la política general las siguientes políticas que permitirán abordar la problemática identificada bajo el esquema de zonificación propuesto, el cual comprende:

a. Política de expansión Urbana:

Esta política se orienta básicamente a que el desarrollo de la ciudad cumpla con la función de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, para lo cual se proponen como acciones:

- Reglamentar el desarrollo de zonas de expansión a través de planes parciales, con el fin de garantizar el proceso ordenado de incorporación de nuevas áreas urbanas de los sectores de áreas suburbanas que sean susceptibles de ser definidas en usos urbanos así como establecer una separación conveniente entre el área construida y el área rural.
- Adoptar normas de desarrollo progresivo de proyectos urbanísticos que contemplen programas de vivienda de interés social prioritaria, siempre y cuando quede reservada la totalidad del espacio público para su dotación posterior.
- Promover el desarrollo de grandes proyectos urbanísticos integrales e impedir el desarrollo de elementos que no consideren las actuaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Permitir la construcción de infraestructura básica por el sistema de valorización.

La política de expansión urbana comprende todas aquellas áreas que de acuerdo con el análisis situacional realizado y las proyecciones previstas, requiere el área urbana para buen desarrollo en el techo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Es así como se establecieron como mecanismos básicos de esta política:

- Crecimiento Urbano
-

La superficie del área urbana cuenta actualmente con una distribución espacial de la población en 28 barrios con una densidad de 7.26 habitantes / km². Los barrios en que conforman el área urbana son :

BARRIOS QUE CONFORMAN EL AREA URBANA

1. San Sebastian	11. Provienda	20. La Pola
------------------	---------------	-------------

2. El Pomo	12. Obrero	21. B. Paez
3. San Rafael	13. Las Brisas	22. El Libertador
4. Villa del Prado	14. Rafael Ramírez	23. La Estancia
5. Las Acacias	15. J. Dario Oviez	24. El Atico
6. Guamito	16. San Antonio	25. La Libertad
7. Canada	17. Jardín	26. Las Quintas
8. Camilo Torres	18. Las Américas	27. Garcia Rovira
9. El Jordan	19. El Portal	28. Diego Ospina
10. La Floresta		

De acuerdo con el Análisis situacional efectuado, estos barrios dependen económica y socialmente de las actividades que se ejecutan en el área urbana y a nivel general cada uno conserva una caracterización que lo hace diferente del otro tanto por su uso como por las actividades que al interior de cada uno se desarrollan.

A nivel general se encontró que el área urbana de La Plata requiere de un **total de 195.02 has**, de demanda de tierra proyectada para el año 2.020, las cuales se prevé serán concertadas y diferidas para la utilización en:

a.) Reubicación de viviendas en zonas de riesgo

Datos Generales

Número de Viviendas:	200
Número de Familias	250
Densidad habitacional	5 personas por vivienda
Total de población beneficiada	1.250 personas
Estrato Proyectado	Estrato 2
Area por vivienda	45 M2 por desarrollo progresivo
Número de pisos	Uno

DEMANDA DE TIERRA A UTILIZAR PARA REUBICACIÓN DE VIVIENDAS CON EL ESTIMATIVO DEL EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTADO.

DESCRIPCION	Area const./hab. M2	Area libre/hab. M2	Total Area M2 (Total población) (*)	Total Demanda de tierra (Has)
Vivienda mínima	6	3	11.250	
Escuela primaria	0.24	0.40	800	
Sala múltiple	0.050	0.050	125	
Tiendas de	0.13	0.11	300	

esquina				
Guarderías	0.06	0.06	150	
kinder	0.08	0.08	200	
Juegos de niños		0.32	400	
Parque comunal	0.20	0.05	312.5	
Canchas y gimnasio	0.030	0.030	75	
Administración barrio, amoblamiento	0.04	0.04	100	
Centro de salud	0.030	0.030	75	
Biblioteca	0.025	0.02	56.25	
Iglesia	0.04	0.06	125	
Escuela secundaria	0.11	0.30	512.5	
Áreas verdes		15	18.750	
Área subtotal			33231.25	
Subtotal 1				3.323 Has

* Cantidad estimada con una densidad de 5 personas por familia para un total de 250 familias, es decir 1.250 personas

b.) Construcción de viviendas de acuerdo con el déficit existente

Datos Generales

Número de Viviendas en déficit	1.880
Densidad habitacional	4 personas por vivienda
Estrato Proyectoado	Estrato 4
Total de población beneficiada	7.520 personas
Área por vivienda	160 M2
Número de pisos	Dos

DEMANDA DE TIERRA A UTILIZAR PARA CUBRIR EL DEFICIT ACTUAL DE VIVIENDA CON EL ESTIMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTADO.

DESCRIPCION	Área const./hab. M2	Área libre/hab. M2	Total Área M2 (Total población)	Total Demanda de tierra (Has)
1.880 Viviendas	30	10	1.203.200.00	
Escuela primaria	1.176	1.92	23.282.00	
Sala múltiple	0.24	0.24	3.610.00	
Tiendas de esquina	0.648	0.552	9.02	
Guarderías	0.288	0.288	4.331.50	
kinder	0.384	0.384	5.775.40	

Juegos de niños		1.20	9.02	
Parque comunal		15	112.800.00	
Canchas y gimnasio	0.144	0.144	2.165.80	
Administración barrio, amoblamiento	0.072	0.072	1.082.80	
Centro de salud	0.144	0.144	2.165.80	
Biblioteca	0.12	0.096	1.624.32	
Iglesia	0.192	0.288	3.609.60	
Escuela secundaria	0.528	1.512	15.340.80	
Subtotal 2			1379006.1	137.90 Has

* Cantidad estimada con una densidad de 5 personas por familia

c.) Zonas verdes proyectadas

Datos Generales

Total de la población proyectada	30.232.15 habitantes
Índice de crecimiento por año	2.2%
Área actual de zonas verdes	1.140 M2
Área verde propuesta por habitante	15 M2

ESTIMATIVO DE DEMANDA DE TIERRA A UTILIZAR EN ZONAS VERDES PARA CUBRIR EL DEFICIT DE ZONAS DE RECREACION ACTIVA Y PASIVA

DESCRIPCION	Área const./hab. M2	Área libre/hab. M2	Total Área M2 (Total población)	Total Demanda de tierra (Has)
Áreas de zonas verdes		15	453482.36	45.34
Subtotal 3				45.34 Has

- Cantidad descontando 1.140 M2 de zonas destinadas a áreas verdes existentes en el área urbana

DEFICIT DE EQUIPAMIENTO URBANO

Datos Generales

Número de población beneficiada	30.232.15 habitantes
--	-----------------------------

**ESTIMATIVO DE DEMANDA DE TIERRA A UTILIZAR EN EQUIPAMIENTO
URBANO**

DESCRIPCION	Area const./hab. M2	Area libre/hab. M2	Total Area M2 (Total población)	Total Demanda de tierra (Has)
Sala múltiple - teatro	0.15	0.05	4.264.05	0.426
Guarderías	0.02	0.01	639.60	0.069
kinder	0.02	0.01	639.60	0.069
Juegos de niños		0.50	10.660.14	1.066
Parques comunales	0.25	0.10	7.462.09	0.746
Canchas y gimnasio	0.40	0.06	9.807.32	0.980
Administración barrio, amoblamiento	0.02	0.01	639.60	0.063
Centro de salud	0.03	0.01	852.81	0.085
Escuela secundaria	0.05	0.02	1.492.41	0.149
Establecimientos educación pregrado	0.35	0.10	9.594.12	0.959
Establecimientos educación posgrado	0.25	0.10	7.462.09	0.746
Plaza de Mercado *	0.50	0.10	12.792.16	1.279
Terminal de Transporte	0.35	0.25	12.792.16	1.279
Servicio de Carga				
Parque Cementerio	0.01	0.25	5.543.27	0.554
Subtotal 4			84641.42	8.46 Has

* Area estimada para su reubicación, teniendo en cuenta que la construcción actual sea utilizada por la Administración Municipal.

RESUMEN TOTAL DE DEMANDA DE TIERRA EN EL AREA URBANA

DESCRIPCION	DEMANDA TOTAL DE TIERRA (Has)
Reubicación de viviendas en zona de riesgo	3.32 Has
Déficit de vivienda proyectada	137.90 Has
Déficit de zonas verdes de la población actual	45.34 Has
Déficit de equipamiento en la población actual	8.46 Has
Total demanda estimada	195.02 Has

Teniendo en cuenta el total de la demanda de tierra estimada, se propone el crecimiento del área urbana así:

TIPO DE AREA	NUMERO DE HAS. PROYECTADA
EXPANSION URBANA	181.00 Has
REDENSIFICACION	14.02 Has

- Perímetro Urbano

En virtud de las proyecciones realizadas, la propuesta del Plan Básico de Ordenamiento del área urbana de La Plata, comprende la ampliación del perímetro de servicios hasta la zona de expansión urbana, bajo la ejecución de planes de servicios que permitan tanto el mejoramiento de la calidad y cantidad de los servicios públicos como el aumento de la calidad de vida de la población.

Teniendo en cuenta que los servicios actuales requieren de mejoramiento de cobertura, se plantea la necesidad de realizar un estudio de proyecciones y demandas para cada sector bajo el establecimiento de aspectos relevantes como:

- La cota del servicio de acueducto permite la incorporación de nuevas áreas al sistema bajo el aumento de la cobertura y el mejoramiento de la planta de tratamiento no solo en su capacidad, sino en el tratamiento de la calidad del recurso, conservando la fuente hídrica actual, cuya captación puede en términos generales ser suficiente, requiriendo de un estudio detallado de acuerdo a las demandas previstas.
- El servicio de alcantarillado y disposición de aguas servidas deberá contemplar en el diseño del Plan Maestro, los sitios establecidos para la ubicación de las plantas de aguas residuales así como el mejoramiento de la cobertura y calidad del servicio, por cuanto se considera que las proyecciones establecidas se pueden articular al sistema existente una vez se realicen los estudios detallados de demandas previstas.
- A nivel de los servicios de energía eléctrica, gas, telefonía, recolección de basuras, estos servicios en las zonas de proyección previstas, requieren de la articulación con las redes existentes, para lo cual deberán establecerse planes maestros por cada uno, teniendo en cuenta las proyecciones estimadas y la capacidad de soporte de las redes actuales y propuestas.

Para la definición del perímetro urbano, se propone dejar el perímetro existente incorporando las áreas denominadas de Expansión Urbana. Cabe destacar que el perímetro actual no ha sido reglamentado, razón por la cual él se encuentra delimitado en el plano a escala 1:5.000 anexo al presente documento:

- Densificación

La densificación es otro de los mecanismos de la política de crecimiento urbano, la cual es importante para la reactivación tanto de áreas aún sin desarrollar como de áreas que se encuentran mal aprovechadas o en periodo de franco deterioro.

En lo relacionado con las áreas a desarrollar, la propuesta elimina todo tipo de restricción en cuanto a densidades, alturas e Índices de Ocupación o de Construcción, lo cual deberá ser asimilado en los planes parciales a ejecutar en cada zona y establece una densidad regulada por variables que tienen que ver con el perfil urbano, con el respeto de predios vecinos, con la observancia de patrones mínimos de vivienda, con el equipamiento comunal requerido y con equilibrio entre las áreas libres y contruidas.

La propuesta de ordenamiento pretende obtener para el área urbana de La Plata una utilización racional de los terrenos y un incremento de la densidad promedio territorial. Estos rangos de densidad podrán ser aplicados en cualquier punto de la ciudad donde el urbanizador lo plantee a excepción de las áreas de protección y Manejo ambiental, donde los valores ambientales establece una densidad mínima que permita preservarlos.

Con relación a las áreas ya desarrolladas se propone la delimitación de las áreas con tratamiento de rehabilitación, redesarrollo y conservación, en las cuales se busca obtener una densidad resultante mayor a la actual, producto de nuevas estructuras o de la adecuación de las existentes a los nuevos patrones de vivienda.

b. Política de Renovación

Con el propósito de permitir que la renovación urbana se pueda aplicar a la recuperación de sectores de la ciudad construida o que actualmente presenta marcada significancia de deterioro o zonas que tienen potencial de desarrollo desaprovechado, el Plan Básico de Ordenamiento contempla como acciones:

- Desarrollar actuaciones urbanísticas públicas, que permitan el desarrollo de proyectos integrales de renovación urbana que tengan por objeto suplir las carencias de áreas, bienes de servicios de uso público y equipamientos colectivos.
- Promover la renovación urbana de acuerdo con los mecanismos plasmados en la Ley de Ordenamiento Territorial.
- Estimular mediante el desarrollo de normas especiales e inversión pública en infraestructura y equipamiento, la generación de procesos de redensificación en vivienda en sectores de la ciudad construida, que por sus características físicas y

urbanas, localización y capacidad de prestación de servicios públicos, poseen un potencial superior al de su actual utilización.

- Impulsar la reutilización de sectores desarrollados de la ciudad que han perdido su vigencia urbana.

→ **TERCER NIVEL DE ZONIFICACION:** Política de Estructura concerniente a la forma y los diversos elementos que componen la estructura urbana a saber, las áreas de actividad, sus usos e intensidades y las relaciones entre ellas.

Las políticas de crecimiento urbano son complementadas por políticas de forma y estructura urbana interna que estuviesen acorde con el crecimiento propuesto y que permitiesen al entorno físico y ambiental necesario para el sustento adecuado, para las densidades poblacionales propuestas.

Es así como se establece en el marco de la política los siguientes criterios que permitirán abordar la problemática identificada en la estructura urbana existente bajo el esquema de zonificación propuesto, el cual comprende:

- **Zonificación para la división de las Areas Urbanas de Actividad Múltiple y Especializada**, como criterio de distinción entre aquellos sectores en los cuales no se establece como exigencia urbanística la consolidación del área a partir de usos principales o predominantes, sino a partir de la mezcla de usos permitidos y los sectores en los que en mayor o menor grado deban predominar ciertos usos, calificables de principales, y que, como tales, coexisten con otros que han sido permitidos solo como complementarios o compatibles con respecto de los usos principales.
- **Zonificación para la división de las Areas de Actividad Especializada** como criterios de selección y distribución espacial de los usos predominantes o principales para: Zonas Residenciales, Zonas industriales y Zonas Institucionales

a. Forma Urbana

La forma urbana propuesta es la de una configuración alargada, orientada básicamente a promover el crecimiento bajo la linealidad del Río La Plata. Esta forma permite el crecimiento sin afectación de las zonas de paisaje así como el crecimiento sobre zonas que no presentan alta incidencia de amenazas y riesgos.

La forma adoptada además de presentar flexibilidad suficiente para permitir a la ciudad adaptarse a futuras políticas de integración regional, permite contemplar y dar la integración de la ciudad al Río La Plata, el cual siempre ha sido marginado del desarrollo de la ciudad.

b. Estructura Urbana

En lo referente a la estructura urbana interna, la estructura propuesta busca promover y facilitar la descentralización de las actividades bajo los patrones de uso de la tierra y de implantación de actividades. ,

La estructura urbana propuesta, contempla un desplazamiento de la actividad Múltiple central a lo largo de corredores lineales de actividad múltiple que se estructuran sobre ejes viales de tráfico lento, rematando en corredores viales de nodos o plazoletas que permitan el desenvolvimiento de la malla vial. Estos corredores de actividad múltiple, sirven de eje sobre el cual se estructuran las zonas de manejo ambiental y cinturones verdes que se encuentran complementando a su vez los corredores viales de tráfico rápido en los cuales las actividades múltiples se encuentran restringidas.

Esta estructura pretende descentralizar las actividades urbanas, respetando los patrones de implantación de actividades terciarias a lo largo de los corredores de transporte público, donde se suprimen las zorras de tracción animal por vehículos colectivos que permitan el desplazamiento de la población sin afectación del medio ambiente. En cuanto a la malla vial, la estructura propuesta identifica los ejes viales de tráfico rápido con las vías de acceso a la ciudad para lo cual se propone la Avenida Circunvalar y la Avenida Longitudinal Regional, la cual se proyecta como eje dorsal del transporte de carga y tráfico intermunicipal, las cuales se articularán a la estructura urbana inicial bajo la conexión de nodos o plazoletas que permitan su vinculación con vías locales y con la red primaria. Esta malla vial se complementa en el sentido transversal con ejes que clasifican y jerarquizan el tráfico de acuerdo a las actividades de sus zonas circundantes. Es así como el sistema pretende articular las redes propuestas con las redes existentes, permitiendo además de servir de base de la estructura urbana, la integración de las áreas existentes con las propuestas de expansión bajo la conexión de nodos como parte fundamental del sistema vial.

En cuanto al sistema de parques, zonas verdes y recreativas, se concibió una propuesta de estructura urbana que respondiese más a las necesidades de verde de la ciudad que a las necesidades puntuales de cada uno de los barrios que componen el área urbana de La Plata. Como punto máximo de consolidación de áreas verdes, se propone el Parque Lineal sobre el Río La Plata, el cual se constituirá en el pulmón, eje y sitio de esparcimiento de la ciudad, con el propósito de volver la ciudad al Río y evitar que se consoliden desarrollos habitacionales que pueden fácilmente convertirse en áreas de riesgo. A partir de este parque se continuará el sistema verde bajo el mejoramiento de las áreas verdes de andenes articulados a plazoletas,. Nodos, parques existentes y zonas de preservación y Manejo Ambiental tanto existentes como de las zonas de expansión y suburbanas propuestas.

d. Usos y Asignación Espacial de los establecimientos

Teniendo en cuenta que la estructura urbana propuesta requería para su implementación de una clasificación de usos y de las intensidades en que éstos deberían ser asignados a las respectivas áreas de actividad, se procedió a agrupar los diferentes usos según el impacto producido y según las áreas de actividad, generando finalmente su ubicación espacial en el contexto urbano.

A nivel de la clasificación de los usos, los establecimientos comerciales, industriales, institucionales y recreativos se agruparon en función del impacto ambiental, urbanístico y social que pudiesen producir. Es así como se determinaron aspectos como el impacto ambiental se analizaron aspectos como el ruido, contaminación atmosférica, visual, hídrica; el aspecto urbanístico bajo el cual se tuvo en cuenta la generación de tráfico y para el aspecto social se tuvo en cuenta el rechazo de algunas actividades por parte de los habitantes de determinado sector. Para esta clasificación se utilizó también como variable, la dimensión e intensidad del área ocupada para un determinado establecimiento.

Una vez definida la clasificación de los establecimientos, se procedió a asignarlos a las áreas de actividad múltiple, residencial, especializada y agrológica en función de alto, mediano y bajo impacto producido sobre cada una de ellas para así lograr definir qué usos y establecimientos eran compatibles con el uso principal del área y cuáles deberían ser restringidos y prohibidos en estas.

Finalmente, del análisis de esta asignación comparativamente a la estructura urbana propuesta se llegó a la asignación espacial de los diversos tipos de usos y establecimientos. La intensidad en que éstos aparezcan, estará regulada por las cesiones que se generen, por el equipamiento comunal que se requiera, así como por el tratamiento correspondiente a nivel de desarrollo, rehabilitación, redesarrollo o conservación.

2.6.3. PREVALENCIA DE NIVELES SUPERIORES DE ZONIFICACION

Las normas que regulan materias relativas a los niveles superiores de zonificación, prevalecerán sobre las que regulan aspectos propios de los niveles inferiores, en orden descendente, desde el primero hasta el tercero.

Teniendo en cuenta que la naturaleza de la zonificación puede tener un ámbito propio de aplicación, y dado que en un mismo sector pueden concurrir normas que regulan materias propias de los distintos niveles de zonificación propuestos, ello obliga a la selección de aquellas que tutelan valores superiores de la estructura urbana, mediante la aplicación de criterios de prevalencia.

2.6.4. MECANISMOS DE IMPLEMENTACION

La formulación de las políticas de protección de los recursos, crecimiento y adopción de la forma y estructura para la ciudad de La Plata, dan las directrices para el logro del ordenamiento espacial definido como uno de los objetivos principales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

La Implementación de estas políticas hace necesario dotar a la administración municipal de instrumentos, mecanismos y herramientas que le permitan ejercer acciones tendientes a lograr el desarrollo armónico de las diversas áreas propuestas así como la materialización de la forma y estructuras definidas. Es así como se proponen como herramientas los tratamientos por dar a las diversas áreas de la ciudad y el Régimen que regulará el desarrollo de los terrenos y la tramitación a seguir ante la Administración.

a. Tratamientos

El espacio urbano se caracteriza en sus áreas por múltiples elementos que le imprimen su carácter y estructura propios. Es así como en áreas de actividad residencial, múltiple o especializada se encontraron sectores del área urbana de La Plata cuyo origen difiere en el tiempo, cuyas edificaciones presentan diferentes grados de vetustez, cuyos usos predominantes y complementarios aparecen en intensidades variables y cuyas estructuras son escenarios de procesos económicos y sociales diversos. Así mismo, el espacio urbano es esencialmente dinámico y su carácter y estructura varían en el tiempo y dependen de los procesos productivos de la ciudad. Con el propósito de asimilar el carácter y estructura propia de cada sector, y permitir que las normas urbanísticas y arquitectónicas respondan a ellos, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Urbano propuesto previó la definición y delimitación de tratamientos a nivel de:

- ✓ Tratamiento de Desarrollo: Garantiza la incorporación al proceso de urbanización de la ciudad, de bs predios sin desarrollar y de aquellos de desarrollo incompleto.
- ✓ Tratamiento de Rehabilitación: Permite la adecuación y reutilización de estructuras o edificaciones localizadas en sectores urbanos cuyo uso original ha venido perdiendo vigencia a causa de su nueva localización con relación a la ciudad actual.
- ✓ Tratamiento de Redesarrollo: A diferencia del anterior que se aplica predio a predio, éste tratamiento está previsto para la renovación de sectores enteros de la ciudad, cuyo deterioro es irreversible debido a la tasa de valorización negativa y a la nula rentabilidad que los caracteriza.

- ✓ Tratamiento de Conservación: Busca que los procesos de desarrollo, rehabilitación y redesarrollo se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales, arquitectónicos y urbanísticos, los cuales por todo aquello que representan para la ciudad, serán objeto de un tratamiento especial.

b. Régimen

El desarrollo del área urbana de La Plata y los complejos fenómenos que en ella se presentan, requieren para su manejo de herramientas que permitan a la Administración Municipal dar el trato y procedimiento adecuado a cada una de las situaciones que se generen en el contexto urbano. Es decir, así las normas sean lo suficientemente claras, precisas e impositivas para impedir interpretaciones caprichosas, la ley debe amparar situaciones especiales en las que las decisiones aún por tomar o circunstancias inciertas relacionadas con el tipo de desarrollo a proponer, se hace necesario definir o concertar su reglamentación según sea el caso.

Es así como en el presente Plan se proponen dos tipos de régimen:

- ✓ **El régimen definido**, a aplicar en todos aquellos casos en que se tiene claridad sobre el tipo de tratamiento que se desea.
- ✓ **El régimen diferido**, correspondiente a las situaciones que se encuentran pendientes de decisiones a ser tomadas en el futuro cercano. Este tipo de régimen se establece para las zonas agrológicas propuestas para lo cual si el Gobierno Nacional quien define directamente el desarrollo del área recibirá el nombre de régimen impositivo y al ser promovido su desarrollo por la participación de terceros, este régimen recibirá el nombre de régimen concertado.

2.7 PRIMER NIVEL DE ZONIFICACION URBANA

ZONIFICACIÓN PARA EL MANEJO DE LAS AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

OBJETIVO

El objetivo de esta zonificación es el de mitigar los impactos producidos por la intervención antrópica al sistema hídrico y al sistema de zonas verdes, como el producido por aspectos tales como contaminación atmosférica, hídrica, visual,

sonora, del suelo y mejorar las condiciones de los mismos para el manejo de los recursos naturales del área urbana.

POLITICA

Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológico-ambientales de La Plata, en particular sobre el sistema Hídrico y el sistema de Parques, zonas verdes y forestales, bajo los siguientes conceptos:

SISTEMA HIDRICO

- ✓ **El Sistema Hídrico del área urbana de La Plata**, en lo que se refiere a las áreas y elementos naturales que conforman el mismo y que sin ser de uso público, requieren de un tratamiento especial para la protección del mencionado sistema y su integración a los usos urbanos circundantes determinados bajo adecuación de hidráulica, saneamiento, tratamiento físico y arborización ornamental de las rondas, zonas amortiguadoras y de reserva, espacios públicos adyacentes al río La Plata
- ✓ A nivel del área urbana de La Plata este sistema se plantea en el Plano propuesto para el POT urbano, como la conformación del cauce natural de los cuerpos de agua, tales como el Río La Plata y sus afluentes como son las quebradas Guamito, Zapatero, El Pomo, Quebramuelas, Los Muertos, La Colorada, Museñas y Cuchayaco, junto con las áreas y los elementos naturales que se requieren para su protección y preservación ambiental, es decir, las rondas hidráulicas y las zonas de manejo y preservación de las mismas.
- ✓ Este sistema, en virtud de su valor ecológico y ambiental, se considera de primer orden en la estructura del espacio público, ya sus elementos conectores naturales de las partes altas de la microcuenca y cuenca articulan el desarrollo del área urbana de La Plata, razón por la cual se determinan como conceptos básicos para las áreas de manejo y preservación ambiental:

a) **Ronda o Area forestal protectora:** Es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hidráulica de los ríos y quebradas.

b) **Ronda Hidráulica:** Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos y quebradas hasta de 30 metros de ancho, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

c) **Cauce natural:** Es la faja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias. Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera las cuales se definen así:

d) **Lecho:** Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia.

e) **Playa fluvial o ribera:** Es la superficie de terreno de uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquella donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

f) **Acotamiento:** La Superintendencia de Servicios Públicos de La Plata realizará el acotamiento y demarcará en el terreno, todas las rondas tanto del Río La Plata como de las quebradas Guamito, Zapatero, El Pomo, Queiebramuelas, Los Muertos, La Colorada, Museñas y Cuchayaco, para lo cual velará por su preservación y solicitará a las autoridades municipales la protección que las leyes le otorga a los bienes de uso público. El acotamiento tendrá una representación cartográfica asesorada por la Oficina de Planeación Municipal.

g) **Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las rondas:** Para la protección de la ronda, se prevé una zona de Manejo y Preservación Ambiental, que aunque no está incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio público y se define como la zona contigua de la ronda, que contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el propósito de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales. Estas zonas de manejo y preservación ambiental - Z.M.P.A. de rondas, deberán tener en cuenta:

- Las Z.M.P.A. de rondas son áreas no explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento cabal de su función propia.
- El área de afectación de las Z.M.P.A., estarán condicionadas por el caudal previsto en la máxima precipitación que ellas pudiesen tener, así:

RANGO (Lts / seg.)	Zona de Ronda prevista*
De 0 - 2.5 lt.	10 m a lado y lado de la corriente hídrica
De 2.5 - 5.0 lt.	15 m a lado y lado de la corriente hídrica
De 5.0 a 10 lt	20 m a lado y lado de la corriente hídrica
De 20 lt en adelante	30 m a lado y lado de la corriente hídrica

* Determinase como punto de partida el límite inundable de la corriente hídrica.

- Las Z.M.P.A de las rondas que se encuentren dentro de las áreas urbanas solo podrán ser utilizadas para usos forestales.

- Las Z.M.P.A. de las rondas no podrán ser subdivididas, ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para efectos de dominio público.
- Las Z.M.P.A de las rondas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas.
- Las Z.M.P.A. de las rondas ubicadas en zonas suburbanas no podrán ser incorporadas como nuevas áreas urbanas, sino que su tratamiento será concertado por cesión gratuita como zonas verdes de urbanizaciones bajo la delimitación de las zonas de Manejo y Preservación ambiental.

f. **Afectaciones:** Entiéndese por afectación para el Manejo y Preservación de rondas, la restricción por causa de protección ambiental que limita la obtención de licencia de funcionamiento.

SISTEMA DE PARQUES, ZONAS VERDES Y FORESTALES :

- ✓ **El Sistema de Parques, Zonas verdes y forestales** y Zonas de Preservación de elementos estéticos Naturales del paisaje naturales o creados de los predios destinados a usos recreativos al aire libre, prados, arborización ornamental y construcciones integradas a los mismos, así como la conservación del uso recreativo como tal, ya sea que los inmuebles estén destinados al uso público o al uso privado.

ZONAS RECREATIVAS PUBLICAS

- a. **Recreación Pública:** La recreación puede ser activa o pasiva, de donde la primera requiere de una viabilidad específica de las estructuras para albergar usuarios y la segunda demanda viabilidad de las estructuras para fines estéticos, paisajísticos, ornamentales y ambientales. Tanto las zonas que se destinen para la recreación activa como para la recreación pasiva forman parte del Espacio Público.
- b. **Bienes de Uso Público destinados a la recreación Activa:** Son bienes recreativos de uso público para la recreación activa como uso principal:
- Los parques públicos que se registran en el Plano propuesto de Ordenamiento territorial Urbano en los que el uso recreativo se asigna como principal. Entre ellos se destacan el Parque García Rovira, el parque del Barrio San Rafael, parque del Barrio La Pola, parque del Barrio Obrero, parques del Barrio Villa del Prado, parque Camilo Torres y la Villa Olímpica .
 - Las áreas y edificaciones a cargo de la Administración Municipal destinadas a la recreación pública.

c. **Bienes de Uso Público destinados a la recreación Pasiva:** Dentro de este tipo de bienes se consideran:

- Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones en general, que constituyen espacios abiertos empradizados de uso público, comunal o privado, destinados a la ambientación, que no sean por sus dimensiones o topografía o por sus condiciones de riesgo apropiadas para la recreación activa.
 - Las zonas verdes de aislamiento o de protección ambiental de las vías.
 - Las zonas especializadas de reserva de ronda de ríos y quebradas.
 - Las áreas verdes correspondientes a Cesión tipo A .

d. **Zonas de Reserva para constitución de futuras afectaciones** en terrenos destinados a la ejecución de parques y proyectos recreativos públicos: Son las áreas o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de las obras y proyectos que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento. Corresponde a la Oficina de Planeación determinar en detalle las zonas recreativas de uso público, con base en los estudios técnicos que prepare la entidad encargada a nivel municipal de la prestación de los servicios recreativos y ordenar y aprobar su demarcación.

ZONAS RECREATIVAS PRIVADAS

- El uso recreativo de carácter privado o restringido a determinadas personas, gremios o colectividades, debe ser conservado como tal en la totalidad del área del predio destinado para tal uso. Son zonas recreativas de propiedad privada:
- Los clubes campestres y áreas recreativas de propiedad privada de servicio restringido las demarcadas en el POT urbano propuesto, entre las que se destacan el polideportivo y ñoncha Acústica del Pomo y el casino de Obras públicas.
- Las áreas destinadas a zonas verdes de propiedad privada en las agrupaciones de vivienda, condominios o conjuntos en general.

ESTRATEGIAS

- ☞ Determinar y delimitar los usos principales, compatibles y condicionados de estos espacios así como establecer las alternativas urbanas articuladas con las actividades propias del habitante del área urbana de La Plata.

- ☞ Establecer acciones administrativas encaminadas a demarcación, creación, regulación, conservación, rehabilitación, recuperación y aprovechamiento de las Areas de Manejo hídrico y de zonas verdes de acuerdo con el POT urbano propuesto.
- ☞ Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación de los recursos hídricos, zonas de Manejo y preservación ambiental y zonas verdes como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y la naturaleza.
- ☞ Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que conscienticen a a las comunidades que tienen viven en el área urbana, sobre la importancia de mantener un “**ambiente sano**”, entendiendo éste no solo como el adecuado manejo de los recursos naturales existentes en el área urbana, sino la adecuada articulación que debe existir entre el espacio público, urbano y privado, así como la importancia de las normas y reglamentaciones vigentes que le permitan mejorar la calidad de vida en el sector urbano.
- ☞ Establecer un tratamiento de Conservación que busque que los procesos de desarrollo, rehabilitación y redesarrollo se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales, arquitectónicos y urbanísticos, los cuales por todo aquello que representan para la ciudad, serán objeto de un tratamiento especial.

PROGRAMAS

Se proponen como programas:

- ☞ Programa de Fortalecimiento del Manejo de Areas de amortiguación ambiental, áreas de protección de rondas hídricas y Parques urbanos el cual permita establecer la delimitación de las áreas de protección ambiental y las condicionantes de uso.
- ☞ Programa de Educación para la conservación de Areas de protección ambiental.

PROYECTOS

Teniendo en cuenta los programas establecidos, se proponen los siguientes proyectos:

PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DEL MANEJO DE AREAS DE AMORTIGUACION AMBIENTAL:

Proyecto: Delimitación, Diseño paisajístico y Ejecución del Parque Lineal del Río La Plata

Objetivo: Para la protección de la zona de manejo y preservación ambiental del Río de La Plata se determinará una franja de 150 metros lineales por un área de 15 metros de zona de Manejo y Preservación Ambiental, la cual se suma a la ronda hidráulica del mismo de 30 metros, para producir una franja total de 150 metros lineales por 45 metros de ancho. Esta franja, paralela al eje de su cauce natural está destinado a conformar **el Parque lineal del Río La Plata**. Este parque se define como una zona recreativa pasiva activa, concordante con la protección del sistema hídrico, limitado por los camellones y vías paisajísticas del Río La Plata, que establece un recorrido a lo largo del río, definiendo físicamente el borde de la zona de manejo y protección de la ronda.

La ejecución de este diseño está encaminado a detener el el proceso de deterioro ambiental actual, haciendo las provisiones y reservas para que el río se constituya en uno de los elementos básicos de la estructura pública urbana a nivel recreativo, paisajístico y ambiental, ya que trasciende su nivel local para convertirse en un elemento de escala e impacto regional.

Ubicación: Zona de Manejo y Preservación Ambiental sobre el Río La Plata.

Valor: \$ 1.000.000.000,00

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

Proyecto: Reubicación de Aproximadamente 200 familias

Objetivo: Proveer a las familias ubicadas en zonas de ronda predios adecuados para su reubicación evitando que se ubiquen nuevamente en las zonas de protección ambiental u otras áreas protegidas, garantizando a estas familias condiciones de estabilidad y bienestar social.

Ubicación: En las zonas de desarrollo progresivo donde se ubicarán los programas de vivienda de interés social.

Valor: \$ 1.000.000.000,00

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

Proyecto: Diseño, Revegetalización Participativa de rondas hídricas y parques en el Area Urbana de La Plata

Objetivo: Realizar la adecuación de diseño paisajístico y ejecución de obras de restauración ecológica en las rondas de las quebradas y parques del área urbana de La Plata.

Ubicación: En las zonas preservación y conservación ambiental y zonas verdes

Valor: \$ 200.000.000

Tiempo de Ejecución: Corto y Mediano Plazo

PROGRAMA DE EDUCACIÓN PARA LA CONSERVACION DE AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL

Proyecto: Organización, Desarrollo Comunitario y Medio Ambiente

Objetivo: Este proyecto tiene como objetivo implementar procesos que permitan entender la organización y participación de la comunidad como un mecanismo para legitimar el programa ambiental propuesto y su repercusión directa en la protección y buen manejo de los recursos naturales del área urbana.

Ubicación: En las zonas preservación y conservación ambiental y zonas verdes

Valor: \$ 35.000.000

Tiempo de Ejecución: Corto y Mediano Plazo

Proyecto: Educación Ambiental para autoridades municipales, comunidad y docentes del área urbana

Objetivo: El principal propósito de este proyecto es el de vincular a las autoridades municipales, líderes comunitarios y docentes en la dinámica ambiental con el propósito de generar multiplicadores que vinculen a los pobladores del área urbana en la protección y defensa de los recursos naturales.

Ubicación: En las zonas preservación y conservación ambiental y zonas verdes

Valor: \$ 180.000.000

Tiempo de Ejecución: Corto, Mediano y largo Plazo

ZONIFICACIÓN PARA EL MANEJO DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

OBJETIVO

El objetivo de esta zonificación es el de establecer acciones que permitan identificar y demarcar las áreas que requieren un manejo adecuado de zonas de áreas expuestas a amenazas y riesgos, por considerarse pueden afectar no solo el espacio urbano sino, la integridad de la personas del área urbana de La Plata, dependiendo del tipo y grado de amenaza que estas presenten.

POLITICA

Reubicación de comunidades y establecimiento de áreas sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellas áreas demarcadas en el Plano de Ordenamiento territorial urbano propuesto. Dentro de las principales amenazas naturales existentes en el área urbana se tienen sectores que se identificaron con el tratamiento de de Manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos así:

- ✓ **Sector de Amenaza y riesgo por inundación:** Corresponde a las zonas susceptibles a ser inundadas por el aumento en el nivel de las corrientes originados por altas precipitaciones en las cabeceras de los drenajes. El casco urbano de La Plata se encuentra en zonas de riesgo latente por su localización en las márgenes del río La Plata y por la presencia de corrientes afluentes tales como las quebradas Guamito, Zapatero, El Pomo, Quiebramuelas, Los Muertos, La Colorada, Museñas y Cuchayaco, que recorren la zona urbana y que drenan las aguas procedentes de la zona montañosa.
- ✓ **Sector de riesgo por inundación en las márgenes del Cauce del Río La Plata,** de donde las principales se concentran en áreas bajas adyacentes al cauce susceptibles a inundación se encuentran como franjas en ambos márgenes del río, estas son:

Márgen Oeste:

- ☞ Franja comprendida entre la Calle 2 y la Calle 4B Sur, entre la Carrera 4 y el margen del río.
- ☞ Franja comprendida entre el margen oeste de la quebrada Quiebramuertos y el cauce del río hasta el sector donde el río cambia de curso hacia el este (Ver mapa).
- ☞ Tramo localizado sobre el margen norte del cauce de la quebrada Los Muertos y la vía a Inzá-Belalcazar.

Márgen Este:

- ☞ Franja comprendida entre la Calle 10 y la Calle 7, y entre la Carrera 1 Bis Este y el margen del río.
- ☞ Franja localizada en la desembocadura de la quebrada Cuchayaco (Ver Mapa)
- ✓ **Sector de riesgo por ocupación de viviendas en zonas de ronda**, de donde el establecimiento de viviendas en estas zonas obstaculiza el flujo normal de las corrientes y por lo tanto origina desbordamientos y afectaciones a la infraestructura localizada en sus márgenes. Los drenajes catalogados como de riesgo por inundación se localizan en ambos márgenes del río La Plata, estos son:

Márgen Oeste:

- ☞ Quebrada Guamito, Zapatero, Quiebramuelas, Los Muertos y El Porno, los cauces de estas dos últimas se encuentran altamente ocupados.
- ☞ En el año en curso se han reportado inundaciones de las quebradas Zapatero y Quiebramuelas que han afectado viviendas y ocasionado la destrucción de viviendas en algunos casos, así mismo estas quebradas han ocasionado inundaciones en años anteriores..

Márgen Este:

- ☞ Quebradas Cuchayaco, Museñas y El Estadio (nombre dado por el autor de este informe, ya que se encuentra cerca del complejo deportivo).
- ✓ En el año en curso se han reportado inundaciones de la quebrada Museñas y Cuchayaco, así mismo estas quebradas han ocasionado inundaciones en años anteriores.
- ✓ **Sector de riesgo por avalancha** originados por la creciente súbita del Río de La Plata así como por la presencia de otros eventos como altas precipitaciones, erupciones volcánicas y terremotos, estas crecientes van acompañadas por un alto volumen de sedimentos de carga que ponen en riesgo los asentamientos localizados en su área de influencia y la infraestructura. Las zonas de amenaza por Avalancha para el área urbana de La Plata están ubicadas sobre la margen norte del río La Plata en una franja comprendida entre la calle 4 y el matadero desde el margen del río hasta la Cra. 2.

- ✓ **Sector de Amenaza y Riesgo por Socavación lateral**, el cual es un proceso de erosión que afecta laderas localizadas en las márgenes de las corrientes desestabilizando el terreno y generando deslizamientos a lo largo de los cauces poniendo en riesgo viviendas localizadas en sus márgenes. Las zonas más susceptibles a socavación se localizan principalmente en los márgenes del río La Plata y la quebrada Los Muertos, estas son.

Márgen Oeste del río:

- ☞ Franja localizada entre la calle 2 y calle 4.
- ☞ Franja localizada sobre la carrera 4 al norte de la calle 12.
- ☞ Franja localizada entre las carreras 7 y 8 , al norte de la Calle 11A sobre la margen norte de la quebrada Los Muertos.
- ☞ Franja localizada sobre la carrera 4 al norte de la calle 12 sobre la margen sur de la quebrada Los Muertos.

Márgen Este del río:

- ☞ Sobre la carrera 3E con la calle 4A
- ☞ Al oeste de la desembocadura de la quebrada Museñas.
- ✓ **Sector de Amenaza y riesgo por deslizamientos**, los cuales son movimientos de remoción en masa, en los cuales ocurre un movimiento rápido de la masa rocosa, suelo residual o detritos en una pendiente, en el cual el centro de gravedad se desplaza; además muestra particularidades fácilmente reconocibles, como la de ocurrir en un corto período de tiempo, a lo largo de superficies bien definidas, grietas y escarpes. Los deslizamientos en el área urbana de La Plata son ocasionados por socavamiento lateral de las laderas por acción de las fuentes hídricas presentes en el área y pueden originar agrietamientos o desplome de viviendas.
- ☞ Los sectores más vulnerables a deslizamientos se localizan sobre la margen este del río La Plata en los sectores comprendidos entre:
 - ☞ Calles 4 a 2 y carreras 3E y 4E
 - ☞ Sobre la Cra. 3E entre calle 6 y 7.

- ✓ **Sector de Amenaza por Actividad Sísmica**, la cual aunque históricamente el área urbana de La Plata no tiene registros de sismos de altas magnitudes, el sismo de Paéz de escala 6.4 en la escala de Richter puso en evidencia que el área donde está localizado el municipio de La Plata corresponde sismológicamente a una zona de actividad sísmica intermedia a alta. Adicionalmente el valle del río La Plata es un valle tectónico limitado por dos fallas, la falla de La Plata al oeste y la falla de Itaibe al este, ambas son zonas de fractura que actúan como disipadores de energía en caso de un movimiento sísmico y por lo tanto se consideran zonas de alta amenaza para el casco urbano.

ESTRATEGIAS

- ☞ Encaminar programas de reubicación de la población asentada en las zonas de riesgo que garanticen la permanencia y recuperación de los valores ambientales y ecológicos.
- ☞ Determinar y delimitar los usos principales, compatibles y condicionados de las áreas expuestas a amenazas y riesgos así como establecer las alternativas urbanas articuladas con las actividades propias del habitante del área urbana de La Plata.
- ☞ Establecer acciones administrativas encaminadas a demarcación, regulación, conservación, rehabilitación y recuperación de las Areas expuestas a amenazas y riesgos con el POT urbano propuesto.
- ☞ Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación de los tratamientos especiales a las zonas expuestas a amenazas y riesgos como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y su entorno.
- ☞ Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que conscienticen a a las comunidades que tienen viven en el área urbana, sobre la importancia de recuperar áreas que por alguna acción están expuestas a amenazas y riesgos.
- ☞ Establecer tratamiento de Conservación a las áreas expuestas a amenazas y riesgos que permitan ejecutar procesos de desarrollo, rehabilitación y redesarrollo se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales, arquitectónicos y urbanísticos, los cuales por todo aquello que representan para la ciudad, serán objeto de un tratamiento especial.

PROGRAMAS

Se proponen como programas:

- Programa para el mejor conocimiento de Areas expuestas a amenazas y riesgos con el fin de permitir tanto la recuperación de los espacios urbanos como la protección de la integridad de los ciudadanos.
 - Programa de recuperación ambiental de áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- PROYECTOS

Teniendo en cuenta el programas establecidos se proponen como proyectos:

PROGRAMA PARA EL MEJOR CONOCIMIENTO DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

Proyecto: Promoción, Divulgación Organización, Desarrollo Comunitario y Medio Ambiente

Objetivo: Este proyecto tiene como objetivo implementar procesos que permitan entender la organización y participación de la comunidad como un mecanismo para lograr la promoción, divulgación y conocimiento de las áreas expuestas a amenazas y riesgos localizadas en el área urbana.

Ubicación: En las zonas expuestas a Amenazas y riesgos

Valor: \$ 25.000.000

Tiempo de Ejecución: Corto y Mediano Plazo

PROGRAMA DE RECUPERACION AMBIENTAL DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

Proyecto: Diseño y Ejecución de obras de ingeniería para defensa de la torrencialidad

Objetivo: El objetivo de este proyecto es el de llevar a cabo obras de defensa por torrencialidad sobre las márgenes del cauce del Río La Plata con el fin de mejorar la seguridad de los habitantes y proteger obras civiles de importancia.

Ubicación: En las zonas de Manejo de areas expuestas a Amenazas y riesgos

Valor: \$1.200.000.000

Tiempo de Ejecución: Mediano y largo Plazo

Proyecto: Reubicación de viviendas ubicadas en zonas expuestas a amenazas y riesgos

Objetivo: Proveer a las familias ubicadas en zonas expuestas a amenazas y riesgos condiciones adecuadas para su reubicación evitando que se ubiquen nuevamente en las zonas expuestas a amenazas y riesgos u otras áreas protegidas, garantizando a estas familias condiciones de estabilidad y bienestar social.

Ubicación: En las zonas de manejo de Areas expuestas a amenazas y riesgos.

Valor: \$ 800.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

ZONIFICACIÓN PARA EL MANEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD A NIVEL DE CONJUNTOS URBANOS, HISTÓRICOS Y CULTURALES

OBJETIVO

El objetivo de esta zonificación es el de establecer acciones que permitan garantizar la permanencia de construcciones y valores urbanísticos del área urbana de La Plata.

POLITICA

Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas o conjuntos de edificios y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana, bajo los siguientes conceptos:

Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica y Artística: Corresponden a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional, o constitutivos notables aciertos en el campo de la creación artística, que forman parte de los elementos de la estructura urbana, el cual es demarcado en el plano propuesto de Ordenamiento territorial urbano. Es así como a nivel urbano es reconocida la Parroquia de San Sebastian de La Plata, declarada Monumento Arquitectónico departamental mediante ordenanza 007/92

Inmuebles y Zonas de Conservación Arquitectónica o Urbanística: Corresponde a las áreas, elementos urbanos y estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época de la ciudad, que aportan formas valiosas de urbanismo y arquitectura para la consolidación de la identidad urbana de La Plata y el enriquecimiento de su estructura urbana. Estos inmuebles se identificaron en el plano propuesto del POT urbano.

ESTRATEGIAS

- ☞ Encaminar programas de Conservación y restauración de determinadas edificaciones, zonas, conjuntos u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana.
- ☞ Determinar y delimitar los usos principales, compatibles y condicionados de las áreas de Conservación arquitectónica o urbanística así como establecer las alternativas urbanas articuladas con las actividades propias del habitante del área urbana de La Plata.
- ☞ Establecer acciones administrativas encaminadas a demarcación, creación, regulación, conservación, rehabilitación, recuperación y aprovechamiento de las Areas de Conservación arquitectónica y urbanística con el POT urbano propuesto.
- ☞ Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación de los tratamientos especiales a zonas y edificaciones con valor artístico, cultural, arquitectónico y urbanístico como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y su historia urbana.
- ☞ Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que concienticen a a las comunidades que tienen viven en el área urbana, sobre la importancia de mantener culturalmente edificaciones que evoquen la historia de la ciudad y la adecuada articulación que debe existir entre el espacio público, urbano y privado, así como la importancia de las normas y reglamentaciones vigentes que le permitiran mejorar la calidad de vida en el sector urbano.
- ☞ Establecer un tratamiento de Conservación que permita ejercer los procesos de desarrollo, rehabilitación y redesarrollo se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales, arquitectónicos y urbanísticos, los cuales por todo aquello que representan para la ciudad, serán objeto de un tratamiento especial.

PROGRAMAS

Se propone como programa el rescate de los Bienes culturales no solo con el fin de conocerlos e identificarlos, sino también de proporcionar las herramientas de trabajo para su protección ya que son testimonios del desarrollo histórico de los pueblos, los cuales tienden a definir su identidad cultural y las raíces de su pasado.

PROYECTOS

Teniendo en cuenta el programa establecido, se propone como proyecto:

Proyecto: Inventario detallado de bienes muebles e inmuebles para conservación y/o restauración

Objetivo: Este proyecto tiene como objetivo determinar detalladamente los bienes culturales existentes en el área urbana de La Plata, tanto a nivel de bienes muebles como a nivel de bienes inmuebles.

Ubicación: En las zonas conservación Arquitectónica o Urbanística.

Valor: \$ 10.000.000

Tiempo de Ejecución: Corto y Mediano Plazo

PLANES GENERALES DEL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACION

Se denominan así a los Sistemas generales urbanos que componen la estructura básica, ellos son:

- ➔ Plan vial y de transporte
- ➔ Plan de Acueducto
- ➔ Plan de Saneamiento básico
- ➔ Plan de Equipamientos urbanos
- ➔ Plan de Espacio Público Construido: Parques y Espacios peatonales.

PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

OBJETIVO

El Plan vial y de transporte pretende redefinir, mejorar y complementar la red vial existente para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- ☞ Una eficiente movilidad en la ciudad mediante la racionalización y diseño de sus corredores viales que soportarán el sistema articulado de transporte y el establecimiento de un cinturón perimetral que actúe como vínculo con la red regional.
- ☞ Una articulación adecuada y eficiente entre el sistema vial de la ciudad con el ámbito regional y nacional.

- ☞ Establecimiento de una clasificación vial que tenga en cuenta tanto la morfología urbana y el paisaje como las actividades propias de los diferentes sectores de la ciudad.
- ☞ Garantizar que el sistema de transporte propuesto solamente se desplacen por los corredores viales previstos.

ESTRUCTURA DEL PLAN VIAL ARTERIAL

El Plan vial general de la ciudad, se plantea con proyectos específicos relativos a la malla vial arterial, alamedas vías locales, ciclovías, caminos peatonales y todos aquellos espacios y sus servicios complementarios, puestos al servicio del desplazamiento de personas, carga y vehículos.

Se consideran zonas viales a las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

Áreas de control ambiental o aislamiento: Se definen como las franjas de terreno no edificable que se extienden de lado a lado de determinadas vías, (ver plano propuesto de Ordenamiento territorial urbano), con el objeto principal de aislar el entorno del impacto urbano generado por la misma vía y mejorarlas paisajística y ambientalmente.

El Plan vial está constituido tres subsistemas viales complementarios: El sistema vial de relación entre la ciudad y la región; el sistema vial de periférico con sus vías de conexión y un sistema vial interno de la ciudad.

a. Subsistema vial de Conexión Regional

El subsistema de conexión regional está compuesto por una gran Avenida Regional que sirve de soporte exclusivo a los diferentes sistemas de transporte a nivel inter-municipal e inter-departamental. Por su continuidad, extensión, dimensión e impacto dentro de la estructura urbana es considerada como elemento básico de la estructura de espacios públicos de la ciudad.

VIA	DESDE	HASTA
Cra. 3 E	Límite del área urbana entrada a La Plata	Límite del área urbana salida a Popayan
Calle 4	Cra 3E	Límite del área urbana salida a Garzón
Avenida Belalcazar	Cra. 3E	Cra 4. Límite del área

Proyectada 1		urbana salida a Belalcazar
--------------	--	----------------------------

b. Subsistema vial periférico

El subsistema de conexión de la ciudad con las áreas de vivienda y las de suelo de expansión, está compuesto por una red de vías primarias que permiten la accesibilidad a todos los sectores de la ciudad, bajo el planteamiento de articular las mismas con la construcción de la Avenida Circunvalar (propuesta 2) y la Avenida el Carmelo (Propuesta 3). Es un sistema de Avenidas que sirven de soporte exclusivo a los diferentes sistemas de transporte del área urbana, con uso restringido para el transporte inter-municipal.

VIA	DESDE	HASTA
Avenida Circunvalar Proyectada 2	Avenida Belalcazar Proyectada 1	Calle 9
Avenida el Carmelo Proyectada 3	Avenida Circunvalar Proyectada 2	Cra. 3 E

c. Subsistema vial interno

El subsistema vial interno es una red ortogonal y continua de calles de bajas especificaciones que se conectan con las vías de conexión regional y periféricas con el fin de categorizar y controlar el transporte público como el privado. Este subsistema contempla el rediseño geométrico de estas vías con la adecuación de giros e intersecciones en los puntos más críticos y la dotación de áreas básicas de estacionamiento y paraderos en las zonas de mayor demanda.

VIA	DESDE	HASTA
Calle 6	Cra 3E	Cra 7
Cra 7	Calle 6	Avenida el Carmelo Proyectada 3-
Calle 1	Cra 7	Cra 4
Cra 4	Calle 1	Calle 10
Calle 10	Cra 4	Avenida Circunvalar Proyectada 2

d. Malla vial local

La malla vial local hace parte de la red secundaria del área urbana y comprende la red ortogonal de vías existentes que sirven de soporte a las actividades propias de la ciudad. Está conformada en su gran mayoría por una retícula de 80 metros por 80 metros aproximadamente y se enfatiza en la solución mediante la generación de

nodos para articularlas con las intersecciones con las Avenidas Circunvalar y Regional.

e. Clasificación Vial

Se establece una clasificación vial que contempla secciones flexibles para cada tipo de vía, bajo las siguientes tipologías de vías:

VIA	TIPO	DIMENSION
Vías de conexión Regional	V-2	30 metros
Vías periféricas	V-3	18 metros
Vías Internas	V-4	14 metros
Vías locales	V-5	8.5 metros

La dimensión de los separadores de es variable, pero deberá considerarse que ellos serán elementos urbanísticos que al mismo tiempo deberán servir como elementos de canalización y de seguridad para la circulación vial.

Se deberá establecer según cada vía la fijación de los anchos de carril acordes con el entorno y con las velocidades deseadas de operación.

Se deberá tener especial cuidado en las vías de emplazamiento en zonas de laderas por cuanto las especificaciones técnicas deberán ser particulares.

f. Ciclorruta

Con el propósito de incrementar y mejorar los espacios vitales se propone una cicloruta en el parque lineal sobre el Río La Plata.

ESTRATEGIAS

- Establecer acciones administrativas encaminadas a la regulación, conservación, rehabilitación y recuperación de las Areas de uso público con el POT urbano propuesto.
- Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación de las zonas de uso público como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y su entorno.
- Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que permitan conscientizar a las comunidades que tienen viven en el área urbana, sobre la importancia de recuperar el espacio público.

PROGRAMAS

Se proponen como programa el Mejoramiento del Plan vial de La Plata

PROYECTOS

Proyecto: Recuperación, ampliación y mejoramiento de la malla vial en el área urbana de La Plata

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con la recuperación, ampliación y mejoramiento de la malla vial que le permitan a la población residente y visitante de La Plata disfrutar de un recorrido urbano tranquilo así como mejorar el nivel de vida de la población.

Ubicación: En las zonas de uso publico

Valor: \$ 850.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y largo Plazo

Proyecto: Diseño y Construcción de puente sobre el Río La Plata

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con el diseño y construcción del puente sobre el Río La Plata , que permita mejorar las condiciones de conectividad, espacio público y establecimiento de un entorno más acorde con las actividades que allí se desarrollan.

Ubicación: En las zonas de Manejo y Preservación de equipamientos colectivos

Valor: \$ 2.000.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

Proyecto: Mejoramiento del puente vehicular actual sobre el Río La Plata

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido mediante el mejoramiento del puente vehicular actual sobre el Río La Plata con fin de mejorar las condiciones de conectividad, espacio público y mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Ubicación: En las zonas de Manejo y Preservación de equipamientos colectivos

Valor: \$ 950.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Largo Plazo

PLAN DE ACUEDUCTO

Las determinaciones del Plan de Acueducto están encaminadas a garantizar el abastecimiento de agua potable para la ciudad, mejoramiento de redes existentes, mejoramiento de la calidad actual del servicio y superación del déficit actual y de las áreas de expansión propuestas en el Plan Básico de Ordenamiento propuesto.

OBJETIVO

Como objetivos básicos de este plan se tienen:

- ☞ Garantizar el abastecimiento futuro de la ciudad, mediante el aprovechamiento óptimo de las fuentes e infraestructuras instaladas.
- ☞ Actualizar y mejorar la redes existentes con prioridad en algunos sectores de los barrios de La Plata. :
- ☞ Garantizar la expansión ordenada de las redes de abastecimiento, con coordinación con las demás obras de expansión de los diferentes planes, que permitan articular los trabajos de ejecución sin el detrimento de los espacios urbanos.
- ☞ Establecer un Banco de datos que permita obtener información acerca de las redes existentes, nuevas y proyectadas mediante el levantamiento de fichas catastrales del servicio que deberán ser levantadas por la Empresa de Servicios Públicos del municipio de la Plata Huila EMSERPLA E.S.P.

ESTRATEGIAS

- Establecer acciones administrativas encaminadas a la regulación y mejoramiento de las redes de acueducto con el POT urbano propuesto.
- Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación de las zonas de uso público como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y su entorno.

- Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que permitan conscientizar a las comunidades que tienen viven en el área urbana, sobre la importancia de tener servicio de acueducto para el mejoramiento de su calidad de vida.

PROGRAMAS

Se proponen como programa el Mejoramiento del servicio de Acueducto de La Plata

PROYECTOS

Teniendo en cuenta el programa establecido, se propone como proyecto:

Proyecto: Abastecimiento de agua en el mediano y largo plazo a barrios

Objetivo: Este proyecto tiene como objetivo proveer del servicio de acueducto a los barrios del área urbana de La Plata.

Ubicación: Barrios: J. Dario Oviez, Jardín, Rafael Ramírez, San Antonio, Las Américas, Las Brisas, B. Paez, Provivienda, Las Brisas, Obrero, la Libertad, La Pola, Las Acacias, La Estancia, La Floresta, El Libertador, El Portal, Guamito, Villa del Rosario, Camilo Torres, Canada y Diego Ospina.

Valor: \$ 1.000.000.000

Tiempo de Ejecución: Corto y Mediano Plazo

Proyecto: Ampliación del tanque de agua existente

Objetivo: Este proyecto tiene como objetivo mejorar la calidad del servicio de acueducto en el área urbana de La Plata.

Ubicación: Planta de tratamiento del acueducto en el área urbana de La Plata.

Valor: \$ 70.000.000

Tiempo de Ejecución: Corto y Mediano Plazo

Proyecto: Estudio de Revisión, cualificación y determinación del estado de la red existente

Objetivo: Este proyecto tiene como objetivo identificar el estado de la red del servicio de acueducto a los barrios del área urbana de La Plata.

Ubicación: Area urbana de La Plata tanto existente como proyectada

Valor: \$ 200.000.000

Tiempo de Ejecución: Mediano y largo Plazo

PLAN DE SANEAMIENTO BASICO

El Plan de Saneamiento Básico está compuesto por la red de alcantarillado sanitario, pluvial, el sistema de tratamiento de aguas servidas y el sistema para la recolección, tratamiento y disposición de final de residuos sólidos.

OBJETIVO

Como objetivos básicos de este plan se tienen:

- ☞ Consolidar a largo plazo los sistemas separados para la conducción de aguas negras y lluvias, bajo los estudios que para tal efecto deberá efectuar la Empresa de Servicios Públicos del municipio de la Plata Huila EMSERPLA E.S.P.
- ☞ Superar el déficit de alcantarillado del área urbana y prever la demanda futura de las zonas de expansión.
- ☞ Generar espacios de coordinación, que permitan la intervención de redes articuladas con los otros planes propuestos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- ☞ Programar y desarrollar las obras establecidas sobre la construcción de Plantas de tratamiento para el área urbana de La Plata.
- ☞ Garantizar una solución integral que permita articular el proyecto contratado por la Empresa de Servicios Públicos del municipio de la Plata Huila EMSERPLA E.S.P., correspondiente al Manejo y disposición de residuos sólidos el cual actualmente se encuentra en estudio por parte del Ministerio del Medio Ambiente.

ESTRATEGIAS

- Establecer acciones administrativas encaminadas a la regulación y mejoramiento de saneamiento básico con el POT urbano propuesto.
- Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación de las zonas de uso público como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y su entorno.
- Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que permitan conscientizar a las comunidades que tienen viven en el área urbana, sobre la importancia mejorar el saneamiento básico en la ciudad.

PROGRAMAS

Se proponen como programas:

- Programa de Mejoramiento del servicio de alcantarillado
- Programa de Mejoramiento, Tratamiento y disposición de residuos urbanos

PROYECTOS

Teniendo en cuenta los programas establecidos, se proponen como proyecto:

Proyecto: Reducir el deterioro de los recursos hídricos del área urbana

Objetivo: Este proyecto tiene como objetivo establecer acciones que permitan el manejo coherente de las corrientes hídricas que recorren el área urbana de La Plata, bajo la conducción de aguas negras a las plantas de tratamiento en estudio

Ubicación: Rondas tanto del Río La Plata como de las quebradas Guamito, Zapatero, El Pomo, Quiebramuelas, Los Muertos, La Colorada, Museñas y Cuchayaco en el área urbana de La Plata.

Valor: \$ 600.000.000

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

Proyecto: Estudio para reducir la amenaza en el Río La Plata y sus afluentes

Objetivo: Este proyecto tiene como objetivo identificar, analizar y evaluar las alternativas constructivas que permitan reducir el riesgo de inundación identificado en los sectores cercanos al Río La Plata y sus afluentes.

Ubicación: Rondas tanto del Río La Plata como de las quebradas Guamito, Zapatero, El Pomo, Quiebramuelas, Los Muertos, La Colorada, Museñas y Cuchayaco en el área urbana de La Plata.

Valor: \$ 50.000.000

Tiempo de Ejecución: Corto Plazo

Proyecto: Estudio para reducir la amenaza en el Río La Plata y sus afluentes

Objetivo: Este proyecto tiene como objetivo identificar, analizar y evaluar las alternativas constructivas que permitan reducir el riesgo de inundación identificado en los sectores cercanos al Río La Plata y sus afluentes.

Ubicación: Rondas tanto del Río La Plata como de las quebradas Guamito, Zapatero, El Pomo, Quiebramuelas, Los Muertos, La Colorada, Museñas y Cuchayaco en el área urbana de La Plata.

Valor: \$ 50.000.000

Tiempo de Ejecución: Corto Plazo

PLAN DE EQUIPAMIENTO URBANO

El Plan de equipamiento urbano es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar social y prestar apoyo funcional a la administración pública de la ciudad.

Los equipamientos urbanos están dirigidos a dotar a la ciudad de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades, así como proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida . Los equipamientos urbanos pueden ser públicos, privados o mixtos.

OBJETIVO

Como objetivos básicos de este plan se tienen:

- Aportar a los ciudadanos un nivel de vida que garantice la coexistencia de la estructura social con la ciudad.

- Servir de soporte colectivo y articulador de los usos residenciales, comerciales, productivos, rurales y administrativos de la ciudad

ESTRATEGIAS

Como acciones básicas de este plan se tienen:

- Orientar las inversiones sectoriales públicas y privadas de las diferentes instancias de la ciudad y proporcionar los lineamientos básicos que permitan establecer la articulación funcional del territorio con las actividades que en el se desarrollan.
- Determinar los parámetros y criterios necesarios para la producción de suelo público a través de la inversión directa o por medio de las cesiones obligatorias de los procesos de urbanización.
- Vincular a los ciudadanos y a la administración municipal en el desarrollo y control de equipamientos.

PROGRAMAS

El Plan de equipamiento urbano se sustenta en dos aspectos básicos :

Equipamientos comunitarios, los cuales son aquellos que agrupa las dotaciones relacionadas con la actividad residencial y con el bienestar civil de los ciudadanos. Es así como se determinan como programas sectoriales :

- Programa de Mejoramiento de Bienestar Social
- Programa de Mejoramiento de Educación
- Programa de Apoyo a la Cultura
- Programa de Mejoramiento de Salud
- Programa de Apoyo al Deporte y Recreación

Equipamientos de servicios Urbanos, los cuales agrupa aquellas dotaciones relacionadas con la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo o de gestión de la ciudad y los destinados al mantenimiento de la ciudad. Es así como se determinan como programas sectoriales:

- Programa de Mejoramiento de la Administración Pública
- Programa de Mejoramiento de recintos feriales y abastecimiento de bienes de consumo
- Programa de Defensa y Seguridad

PLANES PARCIALES

Los programas anteriores deberán ser elaborados por las entidades de cada servicio en colaboración con la Administración Municipal y la Oficina de Planeación, en el año siguiente a la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Para cada programa se propondrá un plan estimado para los próximos diez años.

Los equipamientos urbanos deberán definirse mediante Planes Parciales que se adoptan para complementar la normativa general del sector en donde estén localizados. Estos planes tendrán como objetivo principal lograr que los proyectos de equipamiento puedan incorporarse a las actuaciones urbanísticas específicas en donde se pueda intervenir el espacio público, la red vial y las condiciones de accesibilidad.

El contenido de estos planes, deberá contener:

- El plan de masas concertado que equilibre los requerimientos funcionales del proyecto con la capacidad del predio para soportar la intensidad propuesta
- El planteamiento general de ocupación del suelo, respondiendo a los valores ambientales del predio objeto del ordenamiento.
- Los requerimientos específicos de estacionamientos, cargue y otras exigencias propias de cada establecimiento, con relación a la dinámica propias y los patrones de uso específico del proyecto.
- Los requerimientos de adecuación o ampliación de la red vial regional, periférica, interno o local así como las condiciones de acceso.
- Todos los demás aspectos ambientales, paisajísticos y sociales que exijan considerar los usos específicos que alojará el proyecto de equipamiento.

PROYECTOS

Los planes parciales y programas propuestos deberán tener en cuenta como proyectos prioritarios:

Proyecto: Reubicación de la Plaza de Mercado

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con la reubicación de la Plaza de mercado, que permita mejorar las

condiciones de conectividad, espacio público y establecimiento de un entorno más acorde con las actividades que allí se desarrollan.

Ubicación: En las zonas de Manejo y Preservación de equipamientos colectivos

Valor: \$ 1.065.000.000.oo

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

Proyecto: Remodelación y adecuación de las instalaciones donde funcionaba la Plaza de Mercado

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con la utilización de las instalaciones donde funcionaba la Plaza de mercado, de tal forma que permita la habilitación de éstas para desarrollar un diseño que reubique la administración municipal en este predio con todos y cada uno de los análisis requeridos para llevar a cabo este proceso.

Ubicación: En las zonas de Manejo y Preservación de equipamientos colectivos

Valor: \$ 600.000.000.oo

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

Proyecto: Diseño y Construcción del Terminal de transporte

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con el diseño y construcción del terminal de transporte de La Plata, que permita mejorar las condiciones de conectividad, espacio público y establecimiento de un entorno más acorde con las actividades que allí se desarrollan.

Ubicación: En las zonas de Manejo y Preservación de equipamientos colectivos

Valor: \$ 1.500.000.000.oo

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

Proyecto: Diseño y Construcción parque industrial

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con el diseño y construcción del parque industrial de la Plaza de mercado, que permita mejorar las condiciones de conectividad, espacio público y

establecimiento de un entorno más acorde con las actividades que allí se desarrollan.

Ubicación: En las zonas de Manejo y Preservación de equipamientos colectivos

Valor: \$ 450.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Largo Plazo

Proyecto: Diseño, Reubicación del Matadero Principal

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con el diseño y construcción del matadero principal, que permita mejorar las condiciones de sanitarias de este servicio y establecimiento de un entorno más acorde con las actividades que allí se desarrollan.

Ubicación: En las zonas de Manejo y Preservación de equipamientos colectivos

Valor: \$ 300.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

PLAN DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO: PARQUES Y ESPACIOS PEATONALES

El Plan de Espacio Público construido está integrado por los parques urbanos, locales, zonas verdes, plazas y espacios públicos de desplazamiento de los ciudadanos en el área urbana de La Plata.

OBJETIVO

Como objetivos de este plan se tienen:

- Garantizar que el espacio público responda a su función estructurante dentro del ordenamiento urbano, en coherencia con las características asignadas por el modelo a los diferentes sectores de la ciudad.
- Consolidar una red de parques, zonas verdes y plazas en la ciudad.
- Aumentar el índice de zonas verdes por habitantes en el área urbana del municipio de La Plata, que permita garantizar la consecución de un promedio de 15 M2 de parque por habitante en el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- Equilibrar las diferentes zonas de la ciudad en materia de espacios recreativos mediante la construcción y recuperación de parques.
- Construir espacios públicos de alto valor simbólico y garantizar su uso y disfrute por parte de los ciudadanos.
- Recuperar, construir y garantizar para el uso peatonal la red de andenes en toda la ciudad.

ESTRATEGIAS

- Establecer acciones administrativas encaminadas a la regulación, conservación, rehabilitación y recuperación de las Areas de uso público con el POT urbano propuesto.
- Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación de las zonas de uso público como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y su entorno.
- Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que permitan conscientizar a las comunidades que tienen viven en el área urbana, sobre la importancia de recuperar el espacio público.

PROGRAMAS

Se proponen como programa el Mejoramiento del espacio público de La Plata

PROYECTOS

Proyecto: Recuperación, ampliación y mejoramiento de andenes en el área urbana de La Plata

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con la recuperación, ampliación y mejoramiento de andenes que le permitan a la población residente y visitante de La Plata disfrutar de un recorrido urbano tranquilo así como mejorar el nivel de vida de la población.

Ubicación: En las zonas de uso publico

Valor: \$ 550.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y largo Plazo

Proyecto: Recuperación de zonas verdes en calles y carreras del área urbana de La Plata

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con la recuperación, ampliación y mejoramiento de las zonas verdes de las calles y carreras del área urbana de La Plata que le permitan a la población residente y visitante disfrutar de un recorrido urbano tranquilo así como mejorar el nivel de vida de la población.

Ubicación: En las zonas de uso publico

Valor: \$ 50.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y largo Plazo

Proyecto: Recuperación, Mejoramiento y Ampliación de Parques

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con la recuperación, ampliación y mejoramiento de parques que le permitan a la población residente y visitante de La Plata disfrutar de espacios de recreación pasiva y activa así como mejorar el nivel de vida de la población.

Ubicación: En las zonas de uso publico

Valor: \$ 150.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y largo Plazo

Proyecto: Diseño e Instalación de elementos de mobiliario urbano

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con el diseño e instalación de elementos del mobiliario urbano que le permitan a la población residente y visitante de La Plata disfrutar de un recorrido urbano tranquilo así como mejorar el nivel de vida de la población.

Ubicación: En las zonas de uso publico

Valor: \$ 68.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y largo Plazo

Proyecto: Diseño e Instalación de Señalización urbana

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones del espacio construido con el diseño e instalación de la señalización urbana que le permitan a la población residente y visitante de La Plata disfrutar de un recorrido urbano tranquilo así como mejorar el nivel de vida de la población.

Ubicación: En las zonas de uso publico

Valor: \$ 15.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y largo Plazo

Proyecto: Rediseño y ejecución de los planes maestros para el mejoramiento de la cobertura de servicios públicos en el área urbana de La Plata

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo ampliar la cobertura y eficiencia en los servicios públicos a la población residente del área urbana de La Plata, mediante el diseño y re-estructuración de los planes maestros de servicios públicos que permitan mejorar la calidad de vida de la población.

Ubicación: En las zonas de uso publico

Valor: \$ 1.000.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y largo Plazo

2.8 SEGUNDO NIVEL DE ZONIFICACION URBANA

ZONIFICACIÓN PARA LA DEFINICION DE AREAS URBANAS Y AREAS DE EXPANSION

OBJETIVO

El objetivo de esta zonificación es el de establecer acciones que permitan sectorizar la cabecera municipal de La Plata en áreas urbanas, y de expansión con el propósito de racionalizar la incorporación de áreas y la determinación del respectivo perímetro que permita establecer una separación conveniente entre el área construida y el área rural.

POLITICA

Incorporación de áreas urbanas de los sectores de la actividad agrológica que hayan perdido o pierdan su vocación como suelos agrícolas y adquieran un cambio hacia vocación urbana, en virtud de su accesibilidad, posibilidad de instalación y prestación de servicios públicos para el desenvolvimiento de usos urbanos a costos razonables, cercanía de los centros de trabajo, satisfacer necesidades sociales, acelerar la generación de riqueza, fortalecer y regular el mercado inmobiliario e incrementar los ingresos fiscales de la administración municipal de La Plata.

Para la definición del perímetro urbano, se propone el establecido en el plano de Ordenamiento Territorial urbano propuesto, el cual está determinado en escala 1:5.000, el cual se encuentra referido con las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (Ver anexo)

Teniendo en cuenta las imprecisiones que surjan de las limitaciones técnicas del Plano propuesto del POT urbano, se informará a la Oficina de Planeación Municipal sobre las impresiones de este instrumento de trabajo, para lo cual éstas según el caso, adoptará soluciones cartográficas que serán adoptadas oficialmente por resolución motivada, de tal manera que se garantice:

- La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y en general de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano.
- La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.
- La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos que a diferentes escalas se presentan.

Las soluciones cartográficas y las respectivas resoluciones, podrán ser adoptadas y corregidas en cualquier tiempo y son, para todos los efectos legales, actos administrativos de carácter general; por ende no son constitutivos de situaciones jurídicas de carácter particular y concreto, ni dan lugar a invocar derechos adquiridos por parte de los particulares.

En el plano propuesto de Ordenamiento territorial urbano se determinaron las siguientes áreas:

- ✓ **Areas Urbanas:** Son aquellas cuyo desarrollo debe definirse en usos urbanos, con arreglo al plan de usos del suelo urbano que se adopte a los diferentes sectores, determinando entre otros los sectores residenciales, cívicos, comerciales, semi-industriales y de recreación, mixtos, así como zonas oxigenantes y amortiguadoras. El desarrollo en usos urbanos estará sujeta a la reglamentación que prevea entre otros aspectos:

- Definición de los usos urbanos principales, complementarios y compatibles, estableciendo las restricciones de ubicación de los establecimientos que se destinen estos últimos.
- La ejecución de obras de Infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.
- La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad, calidad y cobertura requerida para tales usos.
- La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.
- El Plan vial y las definiciones relativas a las cesiones.
- Las características del espacio público en general así como del equipamiento comunal privado.

Para el área urbana de La Plata, se estableció en el plano propuesto del POT urbano, lo siguiente:

- Se determina como área urbana los sectores de la cabecera municipal que eran ya calificables de áreas urbanas antes de la ejecución del presente Plan de Ordenamiento Territorial Urbano.
- Así mismo, se incluyen en esta área los sectores que originalmente no fueron urbanizados y se encontraban ubicados dentro del perímetro identificado en el Acuerdo 20 de 1960, incluyendo las variaciones del 28 de Noviembre de 1977.
- ✓ **Usos Urbanos:** Se consideran usos urbanos los usos no agrícolas de la tierra, que demandan de un proceso de urbanización previo así como de edificaciones idóneas que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos. Los usos urbanos requieren que se den determinadas características para su funcionamiento, tales como:
 - Interrelación; Que generan una relación de interdependencia económica y funcional.
 - Frecuencia: Que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de tal manera que utilicen la infraestructura de servicios y generen zonas de actividad.
 - Calidad: Que no sean nocivos para la salud y la vida.
 - Magnitud: Que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva a limitaciones de tales usos.

- ✓ **Áreas de Expansión Urbana:** Comprende el territorio que se deberá ajustar a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques, equipamiento colectivo de interés público y social.

ESTRATEGIAS

- Establecer acciones administrativas encaminadas a la definición de Áreas Urbanas, Suburbanas, de desarrollo progresivo y de expansión con el POT urbano propuesto.
- Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación de Áreas Urbanas, Suburbanas, de desarrollo progresivo y de expansión urbana como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y su entorno.
- Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que permitan conscientizar a las comunidades que tienen viven en el área urbana, sobre la importancia de las Áreas Urbanas, Suburbanas, de desarrollo progresivo y de expansión.
- Establecimiento de instrumentos de control como licencias de urbanización, construcción, sanciones, enajenación voluntaria y expropiación.

PLANES

Se proponen como planes básicos:

- Plan de Vivienda de Interés social y Prioritaria
- Plan de Renovación Urbana
- Plan de Mejoramiento Integral

PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIA

OBJETIVO

El objetivo del Plan de vivienda de Interés Social y Prioritaria tendrá por objeto el establecimiento de mecanismos que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda orientándola hacia los hogares más necesitados del área urbana de La Plata.

ESTRATEGIAS

Para el cumplimiento del objetivo propuesto se proponen como acciones básicas:

- Canalizar los recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda que otorga el gobierno nacional a través de INURBE, preferencialmente hacia la adquisición de vivienda de interés social y prioritaria.
- Establecer un organismo municipal articulado con la Oficina de Planeación que cumpla la función de coordinar el programa de vivienda de Interés social y prioritaria.
- Diseñar mecanismos que permitan a la Administración Municipal , adecuar y ofrecer el suelo apto para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y prioritaria. Evitando que la plusvalía que generan normalmente la incorporación de tierra a los usos urbanos y el proceso urbanístico afecten el precio final de las viviendas destinadas a este Plan.
- Condicionar la aprobación y adopción de planes parciales que regulen el desarrollo de inmuebles en suelo de expansión, a que se destine como mínimo una parte de la tierra a la ejecución de proyectos de vivienda de interés social.
- Generar al proyecto urbanístico o a las partes de ellos que sean destinadas a la construcción de viviendas de interés social y prioritaria la alternativa de establecer un desarrollo progresivo de las obras de urbanismo y saneamiento respectivos, siempre y cuando se garantice a cargo del urbanizador responsable, la obligación de provisionar la totalidad de las áreas destinadas a usos públicos y a equipamientos completables, y de construir la totalidad de las redes de servicios públicos básicos domiciliarios.
- Contemplar construcciones progresivas, cuyas etapas iniciales permita unas condiciones mínimas de habitabilidad y cuyos diseños finales estén debidamente aprobados.

PROYECTO

Proyecto: Estudio de Factibilidad, Diseño, y construcción del programa de vivienda de interés social

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo generar las acciones tendientes a lograr la ejecución del programa de vivienda de interés social, mediante la formulación de un estudio de factibilidad, diseño y construcción de viviendas por desarrollo progresivo.

Ubicación: En las zona de Desarrollo progresivo

Valor: \$ 1.500.000.000.oo

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

PLAN DE RENOVACION URBANA

El Plan de Renovación Urbana plantea como objetivo principal la realización de acciones tendientes a promover actuaciones urbanísticas privada en zonas estratégicamente localizadas de la ciudad., para lo cual se deberán coordinar acciones con las intervenciones en infraestructura de servicios públicos, vialidad y espacio público.

OBJETIVO

El objetivo de esta zonificación es el de establecer acciones que permitan introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental de las áreas urbanas con el propósito de mejorar el nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación así como el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida.

ESTRATEGIAS

Con el fin de cumplir con el objetivo propuesto, se establece como acción:

- Identificar y poner en marcha proyectos estratégicos de Renovación Urbana a través de normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para lo cual se localizan las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas, tanto por la factibilidad de desarrollar allí los programas de renovación, como por su necesidad frente a las exigencias del modelo de desarrollo territorial.
- Establecer acciones administrativas encaminadas a la definición de Areas de Renovación Urbana con el POT urbano propuesto.
- Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación de Areas de Renovación Urbana como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y su entorno.

- Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que permitan conscientizar a las comunidades que tienen viven en el área urbana, sobre la importancia de las Areas de Renovación Urbana.
- Establecimiento de instrumentos de control como licencias de urbanización, construcción, y sanciones.

PROYECTO

Proyecto: Renovación urbana de viviendas

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo generar las acciones tendientes a lograr la ejecución del programa de renovación urbana, mediante la habilitación de sectores residenciales deteriorados.

Ubicación: En la zona de Renovación Urbano

Valor: \$ 800.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

2.9 TERCER NIVEL DE ZONIFICACION URBANA

ZONIFICACIÓN PARA LA DIVISION DE AREAS URBANAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE Y ESPECIALIZADA

OBJETIVO

El objetivo de esta zonificación es el de establecer acciones que permitan no solo la consolidación del área a partir de usos principales o predominantes, sino a partir de la mezcla de usos permitidos y los sectores en los que en mayor o menor grado deban predominar ciertos usos, calificables de principales, y que, como tales, coexisten con otros que han sido permitidos solo como complementarios o compatibles con respecto de los usos principales.

POLITICA

Segregar dentro del área urbana algunos sectores que se denominarán Areas de Actividad Múltiple en las que se puedan dar otros usos permitidos sin que predomine ninguno, y otros sectores que se denominan Areas de Actividad Especializada, en las que predominan determinados usos urbanos principales, de manera que dichas áreas se consoliden tales usos, sin perjuicio de que con ciertas restricciones, se

puedan dar otros que sean complementarios o compatibles respecto a los principales.

En el tercer nivel de zonificación, se acuerdo con el POT urbano propuesto, las áreas urbanas se dividen en Areas de Actividad Múltiple y Areas de Actividad Especializada y éstas a su vez se dividen en Usos residenciales, Usos comerciales, Usos industriales y Usos Institucionales, Usos recreacionales las cuales se establecen el plano propuesto.

AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE (AAM).

Son aquellas áreas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por ser centros de generación de empleo y prestación de servicios se han consolidado constituyéndose en sectores de atracción de la actividad urbana. Las áreas de Actividad Múltiple comprenden:

Usos Principales :

- Vivienda Multifamiliar.
- Comercio Tipo A - Grupo 1 y 2
- Comercio Tipo B -
- Industria Grupo 1
- Institucionales Grupos 1, 2 y 3
- Recreativos - Grupos 1 y 2 .

Usos Compatibles :

- Comercio Tipo A - Grupo 3.
- Industria Grupo 2.

Usos Restringidos :

- Comercio Tipo A - Grupo 4.
- Servicios Municipales.

Artículo 27. Areas de Actividad Residencial (AAR).

Usos Principales :

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Usos Complementarios :

- Comercio Tipo A - Grupo 1.
- Institucionales - Grupo 1 y 2.
- Recreativos - Grupo 1 y 2 .

Usos Restringidos :

- Industria - Grupo 1
- Comercio Tipo B

- Institucional - Grupo 3.

AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA (AAE)

Son aquellas áreas que presentan un uso predominante que las caracteriza y a partir del cual se establecen las características y restricciones de los otros usos permitidos en el área urbana. Las áreas de Actividad Especializada se dividen en:

- ✓ **Usos residenciales:** Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad. Se establecen como modalidades del uso residencial aquellas relacionadas con las características de su desarrollo y el régimen de propiedad de las mismas, entre ellas se tienen:
 - Vivienda Unifamiliar, la cual corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada al uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
 - Vivienda Bifamiliar, la cual corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales que comparten en común la propiedad del terreno.
 - Vivienda Multifamiliar, correspondiente a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente edificios de varios pisos. Los elementos comunales se definen bajo un Régimen de Propiedad horizontal.
 - Agrupaciones o Conjuntos: Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten además de las estructuras zonas de servicios comunes.
 - Vivienda compartida: Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente ni sometidos a un régimen de propiedad horizontal a pesar de compartir bienes y servicios.
- ✓ **Usos Comerciales:** Los establecimientos comerciales o sea aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social ; así :

Grupo 1 :

Son los establecimientos compatibles con el uso residencial por bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como :

Venta de Bienes

- a- Alimentos al detal para consumo diario: Cigarrerías, expendio de carne y pescado, salsamentarías, tiendas de esquina y similares.
- b- Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal : Droguerías, farmacias y perfumerías.
- c- Artículos de línea múltiple y al detal : Misceláneas, boutiques.
- d- Artículos de librería y papelería al detal.

Venta de Servicios

- a- Servicios personales : Salón de belleza y peluquerías, agencias de lavandería y tintorería.
- b- Servicios alimenticios al detal : Fuente de soda
- c- Servicios profesionales : Estudio de Arquitectos, Ingenieros, Abogados y similares, consultorios médicos, odontólogos y laboratorios clínicos.
- d- Servicios florales : Floristerías y similares

Grupo 2 :

Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico tales como :

Venta de Bienes :

- a- Textiles al detal : Almacenes de ropa, almacenes de telas y paños, almacenes de cortinas.
- b- Artículos para el hogar.
- c- Artículos de cuero: Almacenes de zapatos y carteras, almacenes de artículos de cuero varios.
- d- Artículos fonográficos: Almacenes de discos.
- e- Artículos de lujo : Joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.
- f- Instrumental, equipo científico y aparatos fonográficos.
- g- Repuestos eléctricos y electrónicos.
- h- Artículos de ferretería
- i- Exhibición y venta de vehículos
- j- Combustibles y similares : de petróleo, carbón, y lubricantes.
- k- Venta de artículos funerarios (funerarias).
- l- Insumos industriales : artículos de insumos agropecuarios.

Venta de Servicios :

- a- Recreativos : Cine, tabernas, café - concierto, bolos, juegos de mesa permitidos, club social.

- b- Personales : saunas, baños turcos, academia de gimnasia y academia de enseñanza.
- c- Profesionales : Oficinas de Arquitectos, Abogados, Ingenieros, etc.
- d- Turísticos : Hoteles, apartahoteles y residencias.
- e- Financieros : Compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
- f- Bancarios : Corporaciones de ahorro, bancos, caja de ahorros.
- g- Alimenticios : Restaurantes y cafeterías.
- h- Parqueaderos : Provisional y permanente.
- i- Casas distribuidoras o importadoras.

Grupo 3.

Son establecimientos comerciales o de servicios que no requieren cercanía a la vivienda, por razón de sus actividades de mercadeo al por mayor, dado que su utilización es generalmente ocasional.

Estos establecimientos ocasionan molestias o problemas de alto impacto sobre el espacio público urbano y residencial. No son compatibles con la vivienda.

Se deberá disponer de áreas de estacionamiento o bahías de cargue en caso de agrupación de varios establecimientos afines o cuando un establecimiento individual lo requiera.

Al grupo 3 pertenecen los siguientes establecimientos :

- a- Alimentos y bebidas : Distribuidores mayoristas de granos y abarrotes, víveres, huevos, pescados, pollo, gaseosa, grasas y aceites, hielo, helados y similares, productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos y conservas.
- b- Combustibles y similares : Estaciones de servicio o bombas de gasolina, venta de gas propano petróleo, ACPM, y otros.
- c- Drogas : Depósitos de drogas al por mayor, depósitos de artículos de tocador, jabones, detergentes y similares, productos químicos, fungicidas, herbicidas y similares.
- d- Ferreterías y construcción : Depósitos de venta de materiales de construcción, cemento, hierro, maderas, porcelana, tubería, tejas en general láminas.
- e- Maquinaria y equipo: Venta de repuestos y maquinaria pesada en general, venta de chatarra y artículos de segunda, diagnosticentros, reparación y mantenimiento de mecánica de automotores eléctricos y electrónicos.
- f- Varios : Depósito para el mercadeo de desperdicios de papel, chatarra y recipientes, velas y cebos, depósitos de cueros, trilladoras y compraventa de café, clínicas y plazas de mercado.

Grupo 4

Son establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones en su localización.

- a- Industria Molinera y de productos químicos.
- b- Mecánica e Industria pesada.

Venta de Servicios :

- a- Recreativos : Griles y discotecas, bares, cantinas, cafés, casa de lenocinio.
- b- Turísticos : Moteles amoblados, estaderos y similares.
- c- Funerarios : Salas de velación.

Los establecimientos no compatibles con lo dispuesto en el presente Artículo y que a la aprobación de este Acuerdo ya estén en funcionamiento, no podrán realizar ensanches o ampliaciones en sus instalaciones y deberán reubicarse en las zonas establecidas para tal fin en un término no superior a diez (10) años.

COMERCIO

De acuerdo a su grado de homogeneidad del comercio y su forma de ocupación del suelo, éste se divide en dos tipos:

TIPO A :Comercio que se desarrolla predio a predio.

TIPO B :Comercio por departamentos o en centros comerciales que se desarrolla en áreas previstas para éste uso y que presentan una misma unidad arquitectónica y/o urbanística.

Los establecimientos comerciales Tipo A. Podrán albergar los grupos de comercio que se permitan en cada una de las áreas de actividad.

En los establecimientos comerciales Tipo B. Podrán localizarse comercios del grupo 1 y 2 además con restricciones los servicios recreativos pertenecientes al Grupo 4.

- ✓ **Usos Industriales:** Comprende los establecimientos y zonas destinados a la explotación y tratamiento de materia prima, se clasifican así:

TIPO A : Industria Extractiva.

TIPO B : Industria Transformadora.

Industria Transformadora : De acuerdo al impacto ambiental y urbanístico que genera dicha actividad industrial, se divide en tres (3) grupos así :

GRUPO 1 :

Es aquella Industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. (Microempresas).

GRUPO 2 :

Es aquella Industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y a la congestión peatonal y flujo vehicular. (Empacadora de leche pasteurizada, comercio al por mayor).

GRUPO 3 :

Es aquella Industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, la magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico. (Fábrica gaseosa, ácidos, etc.).

Para la clasificación de los establecimientos industriales, la oficina de Planeación Municipal deberá considerar las siguientes variables :

- A. Tamaño de la Industria teniendo en cuenta : Número de empleados, capacidad instalada, área del lote y área construida.
- B. Impacto ambiental teniendo en cuenta : Consumo de servicios públicos, agua, energía y aseo.
 - Producción de contaminantes (Sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos).
- C. Impacto urbanístico teniendo en cuenta : La generación de tráfico y la generación de usos conexos.
- D. Tipo de productos.

Para efectos del otorgamiento de las respectivas licencias de construcción, se deberá adjuntar el concepto favorable de la CAM sobre el estudio del impacto ambiental respectivo.

- ✓ **Usos Institucionales:** Son aquellas edificaciones destinadas a la prestación a diferentes niveles de servicios sociales, asistencia, administrativos requeridos por la población, se clasifican de acuerdo a si magnitud ambiental, social y urbanísticos así:

GRUPO 1 : Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico tales como:

Servicios culturales y Educativos, a excepción de universidades y similares, de culto a excepción de cementerios.

GRUPO 2 : Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto social y ambiental, aunque tienen restricciones diferenciales de localización según su magnitud el impacto urbanístico derivado tales como :

Servicios Administrativos : Educativos, como: Universidades y similares, sociales y asistenciales como Hospitales y similares y servicios de seguridad según su magnitud.

GRUPO 3.

Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado al alto impacto social que producen, por lo tanto tienen restricciones en su localización, tales como : Servicios de seguridad (instalaciones militares).

- ✓ **Usos Recreacionales:** Son aquellos establecimientos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos así:

GRUPO 1 : Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como : Clubes campestres, parques y zonas verdes.

GRUPO 2. : Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como : Centros deportivos, centros de espectáculos, Clubes sociales y parques de diversión.

ESTRATEGIAS

- Establecer acciones administrativas encaminadas a la definición de Areas de delimitación de Actividad con el POT urbano propuesto.
- Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación de Areas de delimitación de Actividad como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y su entorno.
- Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que permitan conscientizar a las comunidades que viven en el área urbana, sobre la importancia de las Areas de delimitación de Actividad.
- Establecimiento de instrumentos de control como licencias de urbanización, construcción, y sanciones.

PROGRAMAS

Se propone el programa para el fortalecimiento de las áreas de Actividad Múltiple.

PROYECTO

Proyecto: Impulso a las áreas de Actividad Múltiple

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo generar las acciones tendientes a lograr la ejecución de obras que permitan constituirse en sectores de atracción urbana.

Ubicación: En la zona de Actividad Múltiple y Actividad Especializada

Valor: \$ 120.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo

ZONIFICACIÓN PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA

OBJETIVO

El objetivo de esta zonificación es el de establecer acciones que permitan la reglamentación de sectores residenciales, comerciales, industriales, recreacionales e institucionales en las áreas de actividad a fin de que estos se ubiquen convenientemente y se seleccionen los usos permitidos así como su intensidad de uso y las exigencias de la viabilidad por parte de la estructura urbana.

POLITICA

Segregar dentro del área urbana algunos sectores que se denominarán Áreas de Actividad Especializada, para lo cual se definen como puntos básicos: .

- Zonas comerciales
- Zonas Industriales
- Zonas de Servicio Municipal
- Zonas Institucionales
- Zonas Recreativas
- Zonas de Reserva
- Zonas Viales

De las zonas Industriales.

Usos Principal :

- Industria Grupo 1, 2 y 3.

Usos Complementarios :

- Comercio Tipo A y B todos los grupos.
- Recreativos Grupos 2 y 3

De las Zonas Servicio Municipal :

Las zonas de Servicio Municipal se dividen así :

De abastecimiento, de transporte, de servicios públicos, de servicios funerarios, de servicios carcelarios y disposición y tratamiento de basuras.

A. DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO

Usos Principales :

- Mataderos, centrales de abasto y acopio.

Usos Complementarios :

- Restaurantes, cafeterías, vivienda del celador, oficinas, talleres de reparación y mantenimiento, bancos y bodegas, siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

B. DE LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE :

Usos Principal :

- Terminal terrestre, aéreos y férreos de pasajeros y carga.

Usos Complementarios :

- Todos aquellos necesarios para el buen funcionamiento del uso principal, a condición de estar con él relacionado como parte integrante de dicho uso.

C. DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

Usos Principales :

- Instalaciones de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y gas.

Usos Complementarios :

- Oficinas, restaurantes y cafeterías, (vivienda del celador siempre y cuando sean parte del uso principal).

D. DE LOS SERVICIOS FUNERARIOS

Usos Principales :

- Cementerios, jardín. (hornos crematorios), salas de velación, salas de culto.

Usos Complementarios :

- Funerarias, cafeterías y floristerías y vivienda del celador.

E. DE LOS SERVICIOS CARCELARIOS

Usos Principales :

- Cárceles

Usos Complementarios :

- Industria artesanal y talleres siempre y cuando sean parte integrante del uso principal.

F. DE LAS DISPOSICIONES Y TRATAMIENTOS DE DESECHOS

Usos :

- Planta de tratamiento, transferencias de basuras y lagunas de estabilización.

De las zonas Recreativas .

Usos Principal :

- Recreativos - Grupo 1 y 2 .

Usos Compatibles :

- Institucional, Grupo 1 y fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías, pertenece a los grupos 1 y 2 del comercio Tipo A.

De las Zonas de Reserva.

Las zonas de reserva se clasifican así :

A. DE RESERVA DE RONDAS DE RIOS

Uso Permitido :

- Forestal

Uso Restringido :

- Recreativo Grupo 1

B. DE RESERVA AMBIENTAL

Uso Permitido :

- Forestal

Usos Restringidos :

- Vivienda unifamiliar
- Institucional Grupo 1

De las zonas Viales.

Usos Permitidos :

Circulación vehicular, peatonal, bahías de parqueo ocasional y áreas de reserva de control ambiental. Las zonas viales están reglamentadas por el Plan Vial de la ciudad.

ESTRATEGIAS

- Establecer acciones administrativas encaminadas a la definición de Areas de Actividad Especializada con el POT urbano propuesto.
- Establecer mecanismos de participación ciudadana que permitan la apropiación Areas de Actividad Especializada como una forma de mejorar la interacción entre el hombre y su entorno.
- Generar procesos de Educación Ciudadana Integral que permitan conscientizar a las comunidades que viven en el área urbana, sobre la importancia de las Areas de Actividad Especializada
- Establecimiento de instrumentos de control como licencias de urbanización, construcción, y sanciones.

PROGRAMAS

Se propone el programa de apoyo para el fortalecimiento de las áreas de Actividad Especializada

PROYECTO

Proyecto: Impulso a las áreas de Actividad Múltiple

- **Objetivo:** Este proyecto tiene como objetivo generar las acciones tendientes a lograr la ejecución de obras que permitan la ubicación conveniente de actividades urbanas.

Ubicación: En la zona de Actividad Especializada

Valor: \$ 100.000.000.00

Tiempo de Ejecución: Mediano y Largo Plazo