

**AJUSTE DEL ESQUEMA DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE BUENAVISTA
SUCRE**



Libertad y Orden

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO
Y AGUA POTABLE
MUNICIPIO DE BUENA VISTA.

AJUSTADO Y ACTUALIZADO AÑO 2008 – 2011 PRESENTACION

A fin de asegurar el interés colectivo de un medio ambiente sano y adecuadamente protegido y de garantizar el manejo armónico y la integridad del patrimonio natural de la Nación, el ejercicio de las funciones en materia ambiental por parte de las entidades territoriales, se sujetara a los principios de armonía regional, gradación normativa y rigor subsidiario.

Tres escenarios son posibles en nuestro devenir como comunidad; el primer escenario consiste en tratar de resolver las situaciones diarias sin considerar la perspectiva de mediano y largo plazo; el resultado de esta actitud no podrá ser diferente al agravamiento de las condiciones futuras de deterioro ambiental, pobreza, inequidad, desamparo social y carencia de recursos financieros que impediría gravemente una correcta gestión administrativa y de gobierno del Municipio.

El segundo escenario conjuga las aspiraciones y sueños individuales y colectivos de nuestra gente en busca de unas condiciones de vida que mediante un desarrollo a escala humana garanticen un entorno de vida amable, salud física, social y mental; es la situación ideal de largo plazo y se constituye en la imagen objetivo que debemos tener siempre presente.

El tercero es el escenario que resulta de unir esfuerzos de todos para avanzar paulatinamente en la dirección correcta, es decir sabiendo construir y vivir el Municipio apoyándonos como utilizando una brújula eficaz en la imagen del Municipio que anhelamos.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

En los tres escenarios el futuro de Buenavista es el resultado de las decisiones, las acciones, las omisiones, la voluntad política, y sobre todo del grado de responsabilidad que tomemos todos desde el momento presente. Hemos optado por el tercer escenario, convencidos de la actitud hacia el cambio y de las fuerzas con que contamos, del entusiasmo y de la decisión que somos capaces de poner en juego para iniciar la construcción y acercarnos a ese tercer escenario, a esa imagen objetivo que nos demanda voluntad política, participación comunitaria, transparencia y comunicación permanente con todos los actores sociales.

El Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial que entregamos es el resultado del trabajo conjunto de la comunidad acompañada por la Administración del Municipio, el Honorable Consejo Municipal y acompañado por la prestación de servicios profesionales del Ingeniero Ambiental y Sanitario Edwin F. Martínez M., para lograr la concreción de la imagen de futuro que queremos. Culmina una primera fase y empiezan las responsabilidades que nos atañen a todos; adoptar las políticas y las estrategias y ejecutar los programas y los proyectos acordados en este Ajuste del Esquema. Todo este resultado del ajuste del EOT es presentado antes las diferentes instancias para su respectiva aprobación como son la Alcaldía Municipal de BUENAVISTA, la Secretaria de Planeación y Desarrollo del Municipio de BUENAVISTA y la Corporación Autónoma Regional de Sucre "CARSUCRE" en las cuales se formularon observaciones de forma y fondo, que la oficina de Planeación Municipal, a su bien tomo nota para su respectivo ajuste y actualización.

El ordenamiento y planificación de un territorio en su contexto Urbano y Ambiental es una tarea que requiere de un trabajo de compenetración del sentir de un territorio para plasmar dentro de un documento los objetivos, las metas, y estrategias a corto, mediano y largo plazo, todo los programas, planes y proyectos que entrarían a resolver en gran parte los problema, como también, vislumbrar el desarrollo y horizonte del municipio. Lo que nos induce a tener más arraigo en la zona donde vivimos, para cumplir con las diferentes propuestas que se plasman en este documento.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Cabe resaltar que para dar cumplimiento a lo plasmado en este documento, ajustado y actualizado, se debe contar con la orientación que presta la ley 388 de 1997 donde dice que el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales y la participación y el compromiso de la clase política y dirigente del Municipio de Buenavista; así, como del primer mandatario, en conformar una unidad adscrita a la Oficina de Planeación Municipal, para realizar el seguimiento, ajuste, actualización y captación de recursos.

YAMILE PISCIOTTI NUMA

Alcaldesa Municipal

1. DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO DE BUENAVISTA

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Localización y Extensión

Buena Vista es un municipio del departamento de Sucre, ubicado en la Costa Atlántica, se encuentra localizado a 9º 19' Latitud Norte y 74º 59' de longitud Oeste del Meridiano de Greenwich. El municipio cuenta con una extensión superficial de Catorce Mil Doscientos Sesenta y Ocho (14.268) hectáreas. Y limita por el Norte y Oriente, con el Norte del departamento de Bolívar, por el Sur, con el municipio de Sincé y por el Occidente con los municipios de Sincé y San Pedro del Departamento de Sucre

1.1.2 Población

Según el Censo Nacional de Población elaborado por el DANE en el año de 2005, el municipio de BUENAVISTA tenía una población total de 8.842 habitantes. De los cuales 7.213 habitan en la cabecera municipal, 1.057 en el sector rural disperso y en la vereda los ANONES: 76, La vereda PROVIDENCIA: 218 y en el corregimiento LAS CHICHAS 278 habitantes.

Actualmente el Municipio de Buenavista cuenta con una población aproximada, de 9.372,52 habitantes de los cuales 7.272 en la cabecera municipal y 2.100,52 en el resto del municipio esta información se estimó con base en la población ajustada por omisión censal de 2005 y su proyección definitiva; también se tuvo en cuenta la población desplazada por la violencia.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.1.3 División Política

El municipio de Buenavista está dividido en 13 barrios: El Carmen, La Paz, 7 de Agosto, El Carmen, San José, La Cruz, Centro, San Rafael, La Esperanza, Brisas del Paraíso, Santa Lucía, Divino Niño y Santo Tomás, un corregimiento: Las Chichas, Quince veredas, que son: Providencia, Los Anones, Plan Parejo, Costa Rica, California, China Roja, Las Flores, La Gloria, El Salto, Santa Elena, Bajos de Santa Inés, San José, Los Mayales y Santa Fe, dos parcelas, que son: La floresta y Portugués y aproximadamente 7 fincas, que son: La Fe, El Tendal, Por Ella, La Flojera, Colorao, Los Arenales y Finca Obal. (Ver Plano 1, División Política).

1.1.4 Actividades Humanas



El primero sector económico del Municipio lo constituyen las actividades primarias del renglón agropecuario.

De esta actividad tradicional los habitantes derivan sus ingresos y sustento entre otros, de los cultivos comerciales y de pan coger, siendo los principales productos la yuca, el maíz, ñame, patilla, algodón, tabaco, arroz, ajonjolí, ahuyama y sorgo.

La actividad pecuaria está conformada en su mayoría por el ganado vacuno y otras especies en menor escala como los caprinos, pavos, gallinas, patos y otros.

La actividad piscícola se da en menor escala, pero la explotación es para beneficio particular, en estanques localizados en predios privados.

La población también se dedica a la economía informal a través de actividades como rifas, ventas ambulantes de alimentos, negocios de víveres en tiendas, mototaxismo, etc.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.1.5 Evolución y proyecciones de la población

La evolución poblacional permite prever un crecimiento de la población del municipio del 2% anual aproximadamente de acuerdo a los datos estadísticos del censo del DANE, es decir, que el municipio en el año 2.010 la población será de 9.762,3 habitantes aproximadamente y en el año 2.020 la población será de a 11900,2 personas, cifra que puede superarse ampliamente si se mantiene la actual situación de orden público, de pobreza, si continúan los desplazamientos forzados de la población rural o de otra región y la más importante si no se da una educación sexual y una planificación familiar adecuada a la población. Si no, se aplican acciones de coordinación Institucional que reorienten las tendencias de las migraciones, el crecimiento lineal y desordenado de la cabecera y se fortalezcan los asentamientos rurales.

1.1.6 Vías de Comunicación



El municipio de Buenavista, se articula con la Vía Nacional en el Caserío de Providencia, con un carretable en asfalto con aproximadamente 4Km, que además permite la relación con el municipio de San Pedro, la ciudad de Sincelejo, en el departamento de Sucre, con el

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista



BUENAVISTA – PROVIDENCIA

BUENAVISTA – SINCE

BUENAVISTA - JUANARIAS

Municipio de Magangué en el departamento de Bolívar y se articula con los municipios de Galeras y Sincé por carretable. En el área rural la vía Buenavista - Providencia - Las Chichas, se encuentra asfaltada en su totalidad y en la vía Buenavista – Juan Arias (Corregimiento de Magangué) se encuentra asfaltada 2Km Aprox., permitiendo un fácil acceso a la cabecera municipal, las demás vías rurales que comunican a la cabecera con las veredas son caminos que facilitan el acceso únicamente en época de verano, no siendo así en la época de invierno por la dificultad del tránsito de vehículos de toda clase.

1.2 ASPECTO HISTORICO

1.2.1 Fundación y Desarrollo

El Municipio de Buenavista fue fundado por Antonio De La Torre y Miranda, quien organizó y demarcó una malla vial y urbanizable concéntrica girando en un punto central como lo es la plaza, la cual organiza y funda teniendo como base un caserío denominado Chisca, conformado por 19 familias, a éste caserío le dio el nombre de Santo Tomas De Bequer, por coincidir el día de su llegada, el 22 de octubre de 1776 con las fiestas patronales de su tierra natal (Villada, España).

Por ser éste, un caserío se convirtió en paso obligado por los arrieros viajeros que atravesaban la sabana, buscando llegar al río. Se le atribuye el actual nombre al municipio, por tener éste agradables paisajes. Buenavista comienza a ser punto de interrelación entre las sabanas adyacentes al golfo de Morrosquillo y el río Magdalena, el san Jorge y la Depresión Momposina.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Buenavista dependía en 1944 administrativa y políticamente del municipio de Sincé, luego de realizarse en la región una organización político administrativa por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se convierte en un corregimiento del municipio San Pedro, que para la época pertenecía al departamento de Bolívar. No obstante por gestión e iniciativa de líderes municipales logran que la administración se ejerciera directamente desde la ciudad de Cartagena.

En el año de 1966 en virtud de la Ley 47 del 18 de agosto de ese año, es segregado del departamento de Bolívar el actual departamento de Sucre, y Buenavista, nuevamente queda anexo al municipio de San Pedro. Por último es elevado a la categoría de municipio a través de la ordenanza N° 09 del 6 de noviembre de 1968.

En el año de 1949 se realizó en Buenavista, la primera obra con participación ciudadana al ser convocado los hombres del pueblo por medio del sacerdote Rosero, para consultar la comunidad acerca del sitio donde se reubicaría la iglesia. En ese entonces la población recurre al sistema subsidiario, el cual era una especie de impuesto voluntario, y consistía en un aporte que hacían los habitantes del municipio, una parte en jornales de trabajo y otra en dinero, para ser invertida en construir la nueva iglesia, cuyo valor era de un centavo y tres días de trabajo semanal; para esa época lo habitaban aproximadamente 1.200 personas.

Entre las actividades económicas que realizaban los habitantes, se encuentra la curtiembre en donde laboraban el cuero en forma artesanal. El método utilizado era el de la Cal, estas existieron entre los años 1920 - 1950 y sus propietarios eran: Carmen Acuña, Daniel Amell, Juan Benítez y Candelaria Escaño.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Existieron entre los años 1935 - 1960 otras industrias como la de los Hornos productores de almojábana, los productores eran: Saturnina Benítez, Tiotilda Silva, Ana Joaquina Rodríguez, con la producción se abastecía el pueblo y el resto se comercializaba en Magangué. En los años 1935 - 1950 existieron las fábricas de Babuchas, cuyos propietarios eran Salvador Tapia, Susana Pineda y Carmelo Dávila. En esta misma época de 1935 - 1950, floreció la era del cultivo y procesamiento del tabaco, cuyo producto fue el origen de las riquezas de varias familias del pueblo.

La industria del tabaco se realizaba en la “Casa de Dobles”, en cada Casa de Doble trabajaban en promedio 15 mujeres, donde desvaritaban, endullaban, lisaban, cortaban y lo doblaban.

En los despachos de Gilberto Rodríguez, trabajaban 100 personas. Existía un horno en el cual empacaban el tabaco para la exportación, de propiedad del señor Cipriano Salcedo, llamado “Compañía Tabacalera de Colombia”. Los comercializadores de este producto fueron los hermanos Felipe; Marcos y Emiro Cerro, Miguelito Corazón, Juan Chávez Marceliano Arrieta, Alcides Dávila, Jorge Atilano Rodríguez, Adolfo Sierra, entre otros.

Buenavista, era paso obligado de las mercancías que se transportaban para Medellín, lugar de reposo para los estudiantes de Sincé y el resto de las Sabanas que buscaban el puerto de Magangué, para tomar el buque que los llevara a Barranquilla ó Cartagena.

En el año de 1935 comienza la construcción de la carretera Puerta de Hierro, Magangué - Sincelejo, comienza a mermarse el constante comercio de Buenavista, por lo distante en que se encuentra el municipio de la carretera.

Quedando así marginado de ella, además decae el tabaco por la legalización de este y por las plagas. Buenavista se sumerge en un agudo olvido por la falta de intercomunicación directa.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Luego aparece el cultivo del algodón en 1970, que al realizarlo en tierras vírgenes, estas estaban en su máxima capacidad productora, es así, como este producto ofrece buenas bondades económicas, pero la desmedida utilización de los campos algodoneiros y la falta de planificación de las producciones fueron mermando la capacidad de las tierras. Al entrar la crisis algodoneira y no existir una alternativa en la economía, y tampoco se buscaba un mecanismo que remplazara el algodón, comienza entonces la crisis algodoneira que conlleva a la crisis económica del Municipio, la cual deja secuelas que aún afectan a sus habitantes.

En el año de 1976 se busca una salida directa del municipio hacia la troncal regional, se comienzan a construir los carretables hacia las veredas, acondicionándose las tierras, entre ellas tenemos: Finca la Tentación de propiedad de Emiro Cerro, Finca Portugués de Gertrudis Dávila y la Finca el Tamarindo de Enrique Acosta.

Buenavista a tenido un cambio físico, social y urbanístico en la última década, es así como se vienen proyectando a los jóvenes para forjar una inyección de conocimiento y vitalidad en la formación de líderes que contribuyan al desarrollo del municipio para explotar sus potencialidades, además, se perfilan cambios en la infraestructura de los Servicios Públicos y en su malla Vial, cuyas expectativas son forjadoras de progreso.

A continuación mencionamos las familias predominantes durante las décadas de 1910 hasta 1940:

1910	: Familias Amell, Arrieta.
1910-1920	: Familias Cerro, Rodríguez, Jiménez, Pinedo.
1920-1930	: Familias Hernández, García, Correa.
1930-1940	: Familias Zabaleta, Dávila, Acuña
1940-1950	: Familias González, Acosta, Naguib.

1.2.2 Evolución y Crecimiento



El municipio de Buenavista comenzó su densificación en la plaza central a partir de los años 1960 y 1970. Demarcadas por las carreras 5 hasta la 16 y las calles 5 hasta la 12 las cuales conforman el núcleo antiguo del municipio.

Hacia la década de 1980, el municipio muestra un crecimiento aleatorio, buscando como elemento de tensión la carretera troncal (Magangue – Puerta de Hierro - Sincelejo). Este crecimiento ha sido guiado por las dos salidas principales del pueblo que comunican esta carretera.

Este crecimiento se ha dado por invasiones, conformadas por asentamiento de desplazados de familias procedentes de los pueblos del Sur de Sucre (Mojana) y nuevas familias que presionan sobre la vivienda. Por esta característica, la zona no cuenta con una verdadera planificación, lo que origina un cordón de miseria en la parte perimetral del municipio.

El municipio ha tenido un crecimiento desordenado debido a la falta de una política de planeación urbana. Esto ha dado lugar a la ubicación de asentamientos subnormales, los cuales originan zonas de tugurios, teniendo como atractivo principal las distintas vías de penetración al municipio, de igual manera las emigraciones que dan lugar a los diferentes asentamientos se dan a raíz de la violencia que se vive en gran parte del sur de Bolívar y en todo el departamento de Sucre.

Los ejes de evolución en lo referente a las transformaciones de las edificaciones, como cambio de materiales de construcción, se orientan sobre las calles 8 y 9, y en el entorno de la Plaza principal, limitándose solamente al crecimiento horizontal debido a la ubicación de asentamiento perimetrales.

1.3 SISTEMA VIAL



La debilidad del sistema vial del municipio se convierte en un factor determinante del desarrollo económico de este; ya que sin una adecuada estructura de las vías se dificulta toda actividad de comercialización intercorregimental.

El sistema vial no se encuentra estructurado, no existe una clara jerarquización de sus vías, para las futuras proyecciones del municipio y su demanda vehicular, se prevé un caos ocasionando puntos de conflicto.

En cuanto al estado de las vías, encontramos que un 30% de ellas están en mal estado siendo intransitables durante el invierno, por lo general estas vías son las que enmarcan el perímetro urbano del municipio, como es obvio merecen una intervención rápida porque conforman los puntos de comunicación entre el municipio y su área rural.

El municipio carece de un sistema de transporte urbano consolidado, por no encontrarse organizado, lo que hace necesario y urgente implantarlo, por lo equidistante que se localizan los centros educativos y puntos comerciales de los diferentes barrios del municipio y su respectiva extensión territorial. De igual manera no se cuenta con un sistema de transporte intermunicipal organizado o una cooperativa de transporte que se encargue del control y despacho para prestar un buen servicio a la comunidad, haciendo necesario la construcción de una terminal de transportes.

Siendo el municipio punto de comunicación entre los municipios de Sincé - Sucre y Magangué - Bolívar, la puesta en funcionamiento de una carretera técnicamente

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

transitable entre estos dos centros urbanos, incrementaría un flujo vehicular hacia el municipio de Buenavista.

El municipio presenta una retícula urbana homogénea, lo cual facilita la intervención de propuestas de planificación vial, tanto en vías de penetración, vías residenciales y vías de descongestionamiento.

El acceso a Buenavista se puede hacer por las siguientes vías:

1. Providencia - Buenavista (carretera en buen estado).
2. Sincé- Buenavista (carreteable en mal estado).
3. Juan Arias (Corregimiento de Magangue Bolívar) - Buenavista (carreteable en regular estado).

Los carretable que comunican la cabecera municipal con las veredas están en mal estado, lo que hacen que se vuelvan intransitables en la época invernal.

En el casco urbano del municipio las vías están enmarcadas por calles, carreras, diagonales y transversales, la gran mayoría de estas se encuentran en buen estado, es decir, pavimentadas en concreto rígidos, en la cabecera en un 60%, para los barrios periféricos las calles se mantienen destapados y/o en tierra, pero en normal estado que permiten el tráfico vehicular. (Ver Plano 3 Plan Vial Urbano).

Es importante tener en cuenta en el sistema vial el proyecto de señalización de las calles y carreras del municipiocasco en el casco urbano.

1.3.1 Jerarquización Vial



La estructura vial del municipio está conformada de la siguiente manera; Vías principales: Calles 8-9 y carreras 8-9-10-11-4 (sector plaza, Alcaldía y Puesto de Salud).

Vías secundarias: Calles 6-7-11-12-13 y Carreras 4-5-6-7-13-14-15-16-17 todas estas comunican hacia los demás barrios del municipio.

1.3.2 Sistema de Transporte Urbano

El municipio de Buenavista en su área urbana no cuenta con un sistema de transporte organizado para comunicarse de un barrio a otro.

El municipio posee un servicio que denominan colectivos, son vehículos modelos 60 y 70 (Jeep) siendo la mayoría de servicio particular, en los cuales los habitantes se movilizan de un municipio a otro (comunicación entre municipio, corregimientos y veredas) y estos además circulan dentro del área urbana. También se ubican automóviles particulares en la zona centro (parque) los cuales ofrecen el servicio de transporte entre los municipio de BUENAVISTA – SINCELEJO pasando por todos los municipios y corregimientos intermedios.

Actualmente dentro del municipio se está dando el mototaxismo, como el medio de transporte más usado por los habitantes, para el traslado dentro del casco urbano y hacia las zonas rurales.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

El parque automotor del municipio es escaso y se encuentra en regular estado, lo conforman principalmente motos, vehículos livianos y tractores agrícolas. Como característica principal estos vehículos se abastecen de combustible en surtidores caseros, ubicados en la cabecera municipal y conformada principalmente por tanques y latas.

Se hace necesaria la construcción de una terminal de transporte para lograr una correcta prestación del servicio dentro de los parámetros que el municipio requiere.

1.4 ASPECTO URBANISTICO

1.4.1 Características de la Construcción

El municipio de Buenavista en el sector central presenta un buen estado en sus viviendas, y en los barrios La Cruz y San José, se observa un regular estado de la construcción, pero en la últimos años ha mejorado el sistema de construcción manteniendo el vernácular, es decir en paredes de bloque cemento con cubierta de Zinc y/o asbesto cemento tradicional de la región (Ver Plano 4, Zonificación Urbana)



Observamos que en el municipio se presenta una variedad de materiales de construcción tales como: Guadua, caña, esterilla, zinc, bahareque, bloques, ladrillos, piedras, y el sistema de construcción es vernácular, es decir, típico de la región con una distribución muy similares sala comedor y cocina y al otro lado las habitaciones.

Y como materiales de cubiertas: Paja o palma, láminas de zinc y teja de cemento, en general se define el estado de la construcción del municipio de la siguiente manera:

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

BUENO	32%
REGULAR	40%
MALO	28%

En el área urbana del municipio se presentan dos tipos de altura definidas de uno y dos pisos. Predominando en un 97% las viviendas o edificaciones de un piso y un 3% de dos pisos. En el área rural encontramos solamente viviendas de un piso.

Las edificaciones que se encuentran localizadas alrededor de la plaza son de las edificaciones más antiguas del municipio y estas oscilan entre los 35 - 40 años de haber sido construidas, a las cuales se les ha realizado reformas mínimas como en el cambio de cubiertas, paredes y pisos, el resto son construcciones nuevas.

El Municipio cuenta con una reglamentación urbana mediante un Código de Urbanismo que determina y rige lo referente a los usos del suelo, altura de la construcción, retiros y compatibilidades de uso para la determinación y clasificación de las zonas, como consecuencia el municipio presenta una ubicación aleatoria de los diferentes usos del suelo.

1.4.2 *Inventario de Viviendas*



El Municipio tiene un número de 2254 viviendas, de las cuales 409 están en el sector rural, 1682 en el sector urbano, 87 en el corregimiento de las Chichas, 52 en la vereda de Providencia y 24 en la vereda los Anones. El tipo de vivienda que más predomina es el de material de bloque cemento, con piso pulidos y techo de asbesto cemento o zinc.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.4.3 Valor de la Tierra

El valor del metro cuadrado de tierra en la zona urbana del municipio, según avalúo catastral es de \$9.000,00 y el valor de la hectárea es de \$9.000.000,f

1.5 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

1.5.1 Servicio de Saneamiento Ambiental

1.5.1.1 Acueducto



Buenavista cuenta con un acueducto abastecido por pozos profundos que se encuentran cerca al área urbana.

Actualmente el sistema incluye dos (2) pozos en funcionamiento que producen 33 litros por segundo, abastecen un tanque elevado con capacidad de 378 metros cúbicos. Ver Plano 6 Servicios Saneamiento Ambiental.

El servicio se presta a través de la Empresa Industrial y Comercial del orden Municipal llamada AGUAVISTA E.S.P., que atiende 1.451 usuarios, en el casco urbano con un porcentaje del 90.91% y 145 usuarios que no reciben el servicio dentro de la zona urbana, que dan el restante 9.09%. En el corregimiento Las CHICHAS se presta el servicio a 56 usuarios, en la vereda providencia 38 usuarios que suman un total de 93 usuarios, osea el 93.08% de estas poblaciones y 8 usuarios que no reciben el servicio que dan un porcentaje del 7.92%. la restante zona rural queda de la siguiente manera:

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

VEREDA- FINCA- PARCELA	ACUEDUCTO SI	ACUEDUCTO NO
Los Anones	31	13
Plan Parejo	3	38
Costa Rica	7	21
California	0	20
China Roja	0	18
Las Flores	0	4
La Gloria	0	31
El Salto	0	4
Santa Elena	1	27
Santa Ines	0	58
San Jose	15	5
Los Mayales	1	7
Finca La Fe	0	1
El Tendal	0	1
Por Ella	1	0
La Flojera	1	2
Colorao	0	2
P. La Floresta	1	0

SISBEN – COLOMBIA 06/03/2006

Se brinda todos los días con un promedio de siete (7) horas diarias de bombeo, se puede considerar como regular, su cobertura es del 95%. El agua es tratada con hipoclorito pero según concepto de DASSALUD, no llena los requisitos de potabilidad.

En el sector rural existe un acueducto ubicado en el corregimiento de las Chichas, cuenta con un pozo profundo que genera un caudal de 2 lts/seg., Del que se bombea el agua a un tanque elevado de 100 metros cúbicos.

De este acueducto se abastece el corregimiento de las Chichas y las veredas los Anones y Providencia. En el primero, el servicio se presta diario durante cuatro (4) horas en las horas de la tarde, cuenta con cuarenta y cinco (45) usuarios; en el segundo y tercero un día por medio en un lapso de cuatro (4) horas, la vereda los Anones cuenta con 31 usuarios y Providencia con 38 usuarios. El resto de las veredas del municipio no cuenta con este servicio, lo que implica que las comunidades consuman el agua de los jagüeyes, pequeños lagos y aljibes comunitarios para la realización de las actividades domésticas.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

CUADRO DESCRIPTIVO DEL SECTOR AGUA SANEAMIENTO BASICO

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR
1. Número de viviendas en la zona urbana	#	1682
2. Número de viviendas en la zona urbana conectadas al servicio de acueducto	#	1451
3. Número de usuarios del servicio de acueducto en la zona urbana	#	1451
4. Número de suscriptores del servicio de acueducto en la zona urbana	#	1451
5. Número de suscriptores con micro medición en la zona urbana	#	0
6. Número de suscriptores de los estratos 1 y 2 en la zona urbana.	#	1253
7. Número de suscriptores industriales y comerciales atendidos (en la zona urbana)	#	40
8. Metros cúbicos de agua captada durante el año 2007 (para la zona urbana)	M	130.000
9. Metros cúbicos de agua producida durante el año 2007 (para la zona urbana)	M	
10. Metros cúbicos de agua facturada durante el año 2007 (para la zona urbana)	M	110.000
11. Número de plantas de tratamiento en funcionamiento	#	0
12. Número de horas de prestación del servicio de acueducto en la zona urbana (promedio mensual)	#	210
13. Costo Medio de administración del servicio de acueducto	\$	
14. Costo medio de operación del servicio de acueducto	\$	
15. Costo de los insumos químicos para potabilización	\$	0
16. Costo de la energía consumida en procesos operativos del servicio de acueducto	\$	100.000
17. Costo medio de inversión del servicio de acueducto	\$	
18. Índice de agua no contabilizada	%	
19. Número de zonas del servicio de acueducto en la zona urbana	#	1

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.5.1.2 Alcantarillado

EL municipio cuenta en el sector urbano con un servicio de alcantarillado que tiene una cobertura del 53.7%, lo cual indica que están conectados al servicio 857 usuarios y no conectados a la red de alcantarillado 739 usuarios, representados en el 46.3% de la cobertura total de la red. El resto de la población realiza las necesidades fisiológicas en letrinas con ó sin inodoro y a cielo abierto, aún no se instalan al alcantarillado.

Usos y Estratos	Número de Suscriptores					
	Zona Urbana			Zona Rural		
	Acueducto	Alcantarillado	Aseo	Acueducto	Alcantarillado	Aseo
Buenavista	1451	857	1050	154	2	1



Lagunas de oxidación

La red del sistema de alcantarillado desemboca en una laguna de oxidación, ubicada en la margen norte de la vía que comunica la cabecera municipal con el corregimiento de Juan Arias – Magangué (Bol.). El tratamiento que se le da a las aguas servidas es deficiente originando serios problemas de contaminación y salubridad pública, actualmente existe un proyecto del nuevo sistema de acueducto y alcantarillado elaborado por la administración municipal el cual se encuentra en la etapa de consecución de recursos en los diferentes entes de cofinanciación. Estos servicios son prestados por el municipio a través de la empresa “AGUAVISTA E.S.P”. (Ver Plano 6 Servicios Saneamiento Ambiental.)

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.5.1.3 Recolección de Residuos Sólidos

En el área urbana se presta el servicio de aseo a través de la Empresa de Servicios Públicos “AGUAVISTA E.S.P”.

Este servicio se presta a través de un volteo de propiedad del Municipio de Buenavista, que se encuentra en óptimas condiciones, el cual arroja los residuos sólidos en la periferia en un camino público, a cielo abierto, y las basuras no se les aplica ningún tipo de tratamiento dado que no existe un relleno sanitario, este botadero de basura esta ubicado a 2 km de la cabecera municipal, en las márgenes izquierda y derecha de la vía que conduce al corregimiento de Juanarias, y atiende 1.050 usuarios, de los cuales 850 pertenecen al estrato uno (1), 195 al estrato 2 y 15 al sector Oficial.

El servicio como tal se presta en óptimas condiciones de acuerdo a las necesidades, pero no lo es así, en el sitio de disposición final, el cual es un gran foco de contaminación ambiental en todo el sector. Dentro de los propósitos del ajuste del EOT, es analizar una estratégica para la ubicación del relleno sanitario fuera del perímetro urbano que cumpla con parámetros ambientales de Ley.



Relleno a cielo Abierto o Botadero de residuos solidos

En el área rural no existen sistemas de disposición final de basuras por lo que las comunidades se ven abocadas a quemarlas, arrojarlas al final de sus patios ó vertirlas a las fuentes superficiales de agua durante la época de invierno. Muchos de estos residuos sólidos biodegradables, son utilizados como alimento para los animales domésticos. (Ver [Plano 6 Servicios Saneamiento Ambiental](#)).

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.5.1.4 Gas Natural

Solamente existe el servicio de gas natural en el sector urbano, el cual cuenta con redes domiciliarias que abastecen un total de 1063 usuarios, los cuales representan una cobertura del 66.6% del total de viviendas y 533 que no están instaladas que representan el 33.4% de los usuarios.

En el sector rural no existe este servicio, por lo que las comunidades utilizan el fogón de leña, kerosén o gas propano a través de cilindros de 20 y 40 libras para la cocción de los alimentos. (Ver Plano 6, Servicios Saneamiento Ambiental).

1.5.1.5 Matadero



El municipio cuenta con un matadero público que consta de una sala de administración con baño interno, tres (3) baños para los matarifes con sus respectivos vestieres, corrales sin embarcaderos. El establecimiento no cuenta con servicio de alcantarillado, por lo que las aguas residuales son vertidas mediante un sistema de tuberías hasta un depósito de sedimentación. (Ver Plano 6, Servicios de Saneamiento Ambiental).

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.5.1.6 Plaza de Mercado

En el municipio de Buenavista no existe una plaza de mercado constituida para tal fin, pero si un local ubicado en el centro del Pueblo, donde en una época los matarifes expendían la carne y algunas personas expendían productos agrícolas en pequeña escala, en la actualidad no funciona dicho local, por lo que los habitantes se abastecen a través de las tiendas y graneros localizados en los diferentes barrios del municipio, en los cuales se expenden los principales productos de la canasta familiar de la cual los habitantes se abastecen para satisfacer sus principales necesidades.

1.5.1.7 Energía Eléctrica

Este servicio tiene una cobertura casi total en la cabecera del municipio. Según datos suministrados por ELECTROCOSTA, oficina de Buenavista, se cuenta con 1.550 usuarios de este servicio, abasteciendo el 97.12% de la población y 46 usuarios que no están inscritos en las redes de la energía, ósea el 2.88%

En el área rural existen seis (6) veredas electrificadas, alcanzando una cobertura del 42.8%, faltando sin electrificar el 57,2%.

El servicio tiene que ser mejorado, puesto que si ocurre un accidente con las líneas o los postes el corte de la energía puede durar muchas horas y hasta más de un día de racionamiento, hasta que sea nuevamente conectada la energía.

1.5.1.8 Telefonía

El servicio de telefonía fija que se brinda en el municipio es el de la empresa TELECOM y COMPARTEL que presta también el servicio de internet. También se presta el servicio de telefonía móvil a través de las empresas de CONCEL, MOVIESTAR y TIGO. En la cabecera municipal se presta un servicio a 187 usuarios (11.72%), quedando por conectar 1409 usuario (88.28%),aproximadamente, en la telefonía fija.

1.6 EQUIPAMIENTO COMUNAL

1.6.1 Salud



En lo relacionado con la salud el municipio de Buenavista cuenta con el CENTRO DE SALUD SANTA LUCIA E.S.E., un solo centro- hospitalario que ofrece los servicios de primer nivel y atención de urgencia las 24 horas, dispone del siguiente recurso humano para la prestación de sus servicios: dos (2)

médicos generales, un (1) odontólogo, un (1) bacteriólogo, dos (2) enfermeras profesionales, cinco (5) auxiliares, cinco (5) promotoras de salud, dos (2) promotoras de sanidad, una (1) secretaria, y dos (2) conductores.

Existe un puesto de salud en el corregimiento de Las Chichas, pero los pobladores rurales manifiestan insatisfacción por la falta de penetración de médicos y enfermeras a la zona rural para la realización de brigadas o atención especializada. Igualmente la ausencia de promotoras de salud que puedan atender casos de emergencia o prevención de algunas patologías.

Además en el casco urbano existe un laboratorio clínico privado y se disponen de dos (2) consultorios de medicina general particulares.

No se cuenta con un sistema de disposición final y tratamiento de residuos sólidos y líquidos hospitalarios, elementos altamente peligrosos para la salud; actualmente estos residuos son arrojados al botadero público local, a campo abierto lo que obliga, a que se haga un estudio urgente de esta situación.

La cobertura en el régimen subsidiado para la población de los niveles 1 y 2 del SISBEN es insuficiente, de un 39% aproximadamente en el año 2004. La atención a la población pobre y vulnerable se realiza a través de la ESE Santa Lucía, pero en condiciones de precariedad dado el déficit fiscal que la afecta y la insuficiencia de equipos e insumos.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Tabla 1. Municipio de Buenavista. Personal atendido por las ARS

Entidad	Afiliados	Porcentaje
ASOC MUTUAL QUIBDO	1.421	30.65 %
COMPARTA SALUD	1074	23.17 %
CAPRECOM	1051	22.68 %
CAJACOPY	1089	23.35 %
TOTAL	4.635	100 %

Fuente: sisben – Colombia 04/05/2005

Actualmente la Red de Servicios de Salud existente en Buenavista y el Departamento de Sucre no está bien articulada, no existe integralidad en cuanto a la prestación de servicios de salud en los diferentes niveles de complejidad de atención del Municipio, generando inoportunidad, insatisfacción, agravamiento de las patologías.

Entre las diez primeras causas de morbilidad general se encuentran patologías que afectan en mayor proporción a la población infantil: Infección Respiratoria Aguda IRA, parasitosis, infecciones de la piel y tejido celular subcutáneo, Enfermedad Diarreica Aguda EDA, y la otitis.

Tabla 2. Municipio de Buenavista. Principales causas de morbilidad

Ord	Causa	Total	Grupos de edad					
			-1	1-4	5-14	15-44	45-59	60 +
1	Infección respiratoria aguda	215	36	74	56	39	5	5
2	Todas las demás enfermedades Infecciosas y parasitarias	90	1	19	28	30	5	7
3	Enfermedades de la piel y del tejido celular	71	5	8	22	20	6	10
4	Enfermedades de los dientes y sus estructuras de sostén	87	0	0	12	45	10	20
5	Enteritis y otras enfermedades diarreicas	60	22	18	5	12	1	2
6	Otras enfermedades del aparato urinario	47	0	3	4	30	3	7

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

7	Enfermedades del oído y del apófisis mastoides	35	1	10	12	7	3	2
8	Enfermedad hipertensiva	40	0	0	0	8	10	22
9	Anemia	42	0	0	18	17	3	4
10	Gastritis y duodenitis	25	0	0	0	20	2	3
	Subtotal	712	65	132	157	228	48	82
	Otras causas	485	25	31	69	290	37	33
	Total Causas	1197	90	163	226	518	85	115

Fuente: Secretaría de Salud 2.004

En las patologías que afectan a la población adulta se observa la hipertensión arterial como importante causa de morbilidad, la infección urinaria, la gastritis y duodenitis y la anemia. Estas patologías afectan a la población mayor de 15 años incrementándose las tasas de morbilidad a medida que aumenta la edad de la población. Las enfermedades de los dientes y tejidos de sostén se presentan como una de las primeras causas de morbilidad en todos los grupos etéreos.

Las principales causas de mortalidad en este municipio se dan por: Insuficiencia cardiaca congestiva, hipertensión arterial, accidentes, cerebro - vascular, cáncer, entre otras enfermedades. Llama poderosamente la atención el alto porcentaje de muertes ocasionadas por cáncer, lo que ameritaría una investigación con el fin de determinar la relación causa - efecto de esta patología en el Municipio.

1.6.2 Educación y Cultura



Colegio Bachillerato del Municipio de Buenavista

En el municipio se ofrece educación preescolar, básica primaria y secundaria, en once (11) establecimientos educativos del sector oficial, los cuales están distribuidos de la siguiente manera: siete (7) establecimientos de Educación Básica Primaria en la zona rural; tres establecimientos de Educación Básica Primaria y Preescolar y un (1) establecimiento de Educación Secundaria en la zona urbana con una extensión en el corregimiento de Las Chichas.

La cobertura de la población con acceso a la educación son bajas en el nivel preescolar (18%), regular en el nivel de primaria (86%) y en el nivel de secundaria (57%).

Existen algunos problemas para el ingreso a la universidad de los alumnos que culminan el último grado de enseñanza secundaria, ya que hasta estos momentos en la cabecera municipal no existe ningún centro de enseñanza superior que cubra esta demanda, por consiguiente algunos jóvenes logran ingresar a los centros de educación superior en las diferentes ciudades de la costa ó del interior del País, por tener condiciones económicas solventes y el resto no puede hacerlo por carecer de recursos y se dedican a las actividades del campo.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

CUADRO ILUSTRATIVO DEL SECTOR DE LA EDUCACION MUNICIPAL

CONCEPTO	ZONA URBANA	ZONA RURAL	TOTAL
Número de alumnos matriculados de Preescolar a Media en centros e instituciones educativas oficiales	2.305	533	2838
Número de docentes oficiales vinculados centros e instituciones educativas oficiales	71	19	90
Número de docentes directivos vinculados centros e instituciones educativas oficiales	5	2	7
Número de administrativos vinculados centros e instituciones educativas oficiales	9	0	9
Metros construidos de aulas centros e instituciones educativas oficiales	3421.44	880	4301.44
Número de alumnos de Preescolar a Media en establecimientos oficiales educativos atendidos con programas de alimentación escolar	2.039	533	2572
Número de alumnos de Preescolar a Media en establecimientos oficiales educativos atendidos con programas de transporte escolar	141	19	160
Número de centros e instituciones educativas oficiales	4	7	11
Número de centros e instituciones educativas oficiales con planes de mejoramiento de la calidad	4	7	11
Número de estudiantes de los centros e instituciones educativas oficiales que se presentaron a las pruebas ICFES durante la vigencia 2004	149	0	149
Número de alumnos de los centros e Instituciones educativas oficiales cuya calificación en el examen del ICFES fue medio, superior y muy superior	115	0	115
Número de computadores en funcionamiento en los centros e instituciones educativas oficiales para uso de los estudiantes	85	15	100

Secretaría de educación municipal. Buenavista mayo 2008

En el sector de la recreación, tenemos en cuenta que es de vital importancia para el desarrollo sociológico del ser humano, la que le permite un equilibrio orgánico emocional entre las dificultades de su condición social y la explotación de su emotividad, se hace necesario y urgente la configuración y puesta en marcha de un Plan de Desarrollo Cultural y Recreacional.

En el municipio no existe una casa de la cultura. Los eventos culturales que se realizan en el municipio son: El Festival de Acordeones y Compositores “Buenavista Tierra de Paz”, que se realiza en el parque central con cobertura regional. Hasta el momento se han efectuado dos versiones.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Las fiestas patronales de Santo Tomás, que se llevan a cabo el 29 de diciembre proseguido en el mes de enero por fiestas de corralejas.

La celebración de las festividades de San Pedro y San Pablo. Semana Cultural, que se efectúa en el Colegio Departamental de Bachillerato en el mes de octubre, merece especial atención por parte de la Administración Municipal, ya que es un evento cultural de gran importancia para los jóvenes de Buenavista, porque se convierte en base para el desarrollo de hábitos culturales de repercusión para todos los habitantes.

Existen además algunos grupos folclóricos municipales como bandas y conjuntos de acordeones.

1.6.3 *Recreación y Deporte*

En la cabecera municipal solamente existen tres polideportivos, uno se encuentra en los terrenos del Colegio Departamental de Bachillerato, para la práctica de deportes de los alumnos y dos polideportivos públicos que son utilizados por la ciudadanía, dos canchas de fútbol, una presenta un buen estado y la otra en regular estado y dos parques recreativos en la cabecera municipal y algunos otros pequeños localizados en los barrios San José, Divino niño, San Rafael, La Esperanza y La Cruz.



En este sentido el actual sistema deportivo y recreativo del municipio presenta las siguientes dificultades: La estructura actual del deporte y la recreación carece de planeación e integralidad de acciones que permita la optimización de la gestión y que contribuya al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes; el

municipio cuenta solamente con 3 polideportivos. Existe poca diversificación de los programas deportivos y recreativos del municipio, limitando la posibilidad de la práctica de deportes y juegos alternativos. Igualmente las construcciones siguen siendo diseñadas

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

para las modalidades deportivas tradicionales, sin alternativas bajo el principio de equidad.

El presupuesto es muy limitado e insuficiente para las necesidades y demanda potencial; además hace falta compromiso de la comunidad con el mantenimiento de los escenarios, originada por el poco desarrollo de la cultura deportiva, lo que no permite generar procesos dinámicos de cuidado y mejoramiento de los mismos.

La práctica del deporte en el municipio lo realizan fundamentalmente las personas jóvenes, los motiva primero estar físicamente bien, en segundo lugar la integración y en tercer lugar la competencia. El tiempo en horas semanales dedicada a la práctica deportiva muestra que la población joven realiza entre unas y dos horas, la preferencia deportiva de las personas en gran parte es por los deportes de conjunto. Los deportes más practicados son el fútbol, el micro fútbol y el softball. Mientras el sector rural carece totalmente de espacios recreativos.

1.6.4 Seguridad Ciudadana

1.6.4.1 Policía

El municipio cuenta con una estación de policía, conformada aproximadamente por diez (10) agentes que prestan en ella, el servicio de vigilancia y control del orden público de la población diariamente. La estación está constituida además, por dormitorios para los agentes y celdas para los detenidos.

La población cuenta con instituciones como la defensa civil, con grupos de apoyo en los diferentes establecimientos educativos.

1.7 ASPECTOS DEMOGRAFICOS

1.7.1 Asentamiento Poblacional

El desplazamiento forzado ha hecho que en Buenavista habiten aproximadamente 448 personas (5.5% de la población) que provienen de otros municipios y departamentos y que están registradas como desplazadas ante la Red de Solidaridad. Buenavista se constituye en municipio receptor de desplazamiento originado por la violencia, sin que

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

tenga los equipamientos urbanos y los servicios básicos necesarios para recibir nuevos asentamientos poblacionales.

Esta situación ha traído como consecuencia el afloramiento de asentamientos informales en el área urbana del municipio con graves carencias de servicios básicos sociales y hacinamiento. Actualmente el municipio presenta dos asentamientos, siendo el de mayor densidad el que se encuentra localizado al Noreste de la cabecera municipal, en la parte posterior de la casa campesina. Este asentamiento presenta un promedio de 120 viviendas las cuales cuentan con el mismo número de familias, estableciéndose un promedio de 5 personas por vivienda.

El otro asentamiento esta ubicado al Noroeste del municipio en las inmediaciones del tanque elevado, este asentamiento presenta un promedio de 20 viviendas.

1.7.2 Densidad Poblacional

La tasa de crecimiento poblacional de Buenavista es del orden del 2.0% anual, el grupo de edades de la personas que conforman el municipio, su mayor representación son los niños los cuales comprenden entre los 0 y 4 años, hallándose un total de 1.023 niños de los cuales 713 se encuentran en la cabecera municipal y 310 se localizan en el casco rural, el grupo de menor población está conformado por las personas que oscilan entre los 80 años y más, representado por 37 personas de las cuales 32 habitan en el casco urbano y 5 en el área rural.

El crecimiento del municipio está supeditado a las invasiones, correspondiendo estas al estrato bajo - bajo. La clase media tiende a crecer en el centro del municipio logrando así una densificación en sus lotes.

1.8 ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS

1.8.1 Actividad Agropecuaria e Industrial

1.8.1.1 Producción Agropecuaria



Entre los cultivos comerciales y de pancoger tenemos: Algodón, sorgo, yuca, maíz, ñame, ahuyama, ajonjolí, patilla y algunos árboles frutales. Cultivos como el algodón y el sorgo fueron establecidos con las técnicas de aplicación recomendadas, mientras que el resto de los cultivos han sido explotados con técnicas tradicionales.

La actividad agrícola ha presentado en los últimos años en el municipio, una disminución en las áreas sembradas de los diferentes cultivos, tanto comerciales como de pan coger. El principal renglón pecuario lo constituye el ganado vacuno. La tendencia en los últimos cuatro años ha sido la de un ligero incremento de hato ganadero, a pesar de las dificultades que presentan los ganaderos, como el boleteo, la extorsión y el secuestro. También el renglón pecuario del municipio posee otras especies de animales como ganado porcino, ganado caprino y aves de corral especialmente pavos, gallinas y patos. La comercialización del ganado vacuno se realiza en el ámbito local regional y nacional, mientras las especies menores son explotadas en forma extensiva y tradicional. En el municipio existen dos tanques piscícolas donde se explotan especies como la tilapia, cachama y mojarra entre otras. Estos estanques son de beneficio particular.

1.8.1.2 Producción Industrial



La actividad industrial propiamente dicha no se desarrolla en el municipio. Pero sí, se realizan pequeñas actividades agroindustriales, consistentes en la comercialización de la leche, como es la compra y venta de leche que realiza COOPROMA.

La transformación de la leche en queso, a través de queseras distribuidas en el área urbana y rural, en forma rústica y sin ningún tipo de saneamiento ambiental.

El municipio en su área urbana y rural no cuenta con centros de artesanías. Los procesos artesanales que se dan son mínimos y propios de los campesinos.

1.8.1.3 Potencial Turístico

La actividad turística en este municipio no es importante, ya que Buenavista no posee lugares turísticos fuertes que permitan la explotación de dicho sector. La entrada de otras personas a la población se da únicamente en época de festividades, sin que ello constituya explotación turística.

1.8.1.4 Estratificación Socio Económica

El municipio cuenta con los siguientes estratos definidos así:

ESTRATO 1 Bajo - bajo: conformado por el 80.14% de la población.

ESTRATO 2 Bajo: constituido por el 19.86% de la población.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

La metodología utilizada para la clasificación de la estratificación socioeconómica del municipio fue establecida por la Ley 142/94 donde se analizaron las características físicas externas de las viviendas, servicios públicos disponibles en cada una de ellas, zona de ubicación, estado de las vías adyacentes, antejardines y zonas verdes y demás elementos decorativos de fachadas de las viviendas, como también su entorno urbanístico. (Ver Plano 7, Estratificación Socioeconómica).

1.9 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

1.9.1 Estructura de la Administración Municipal

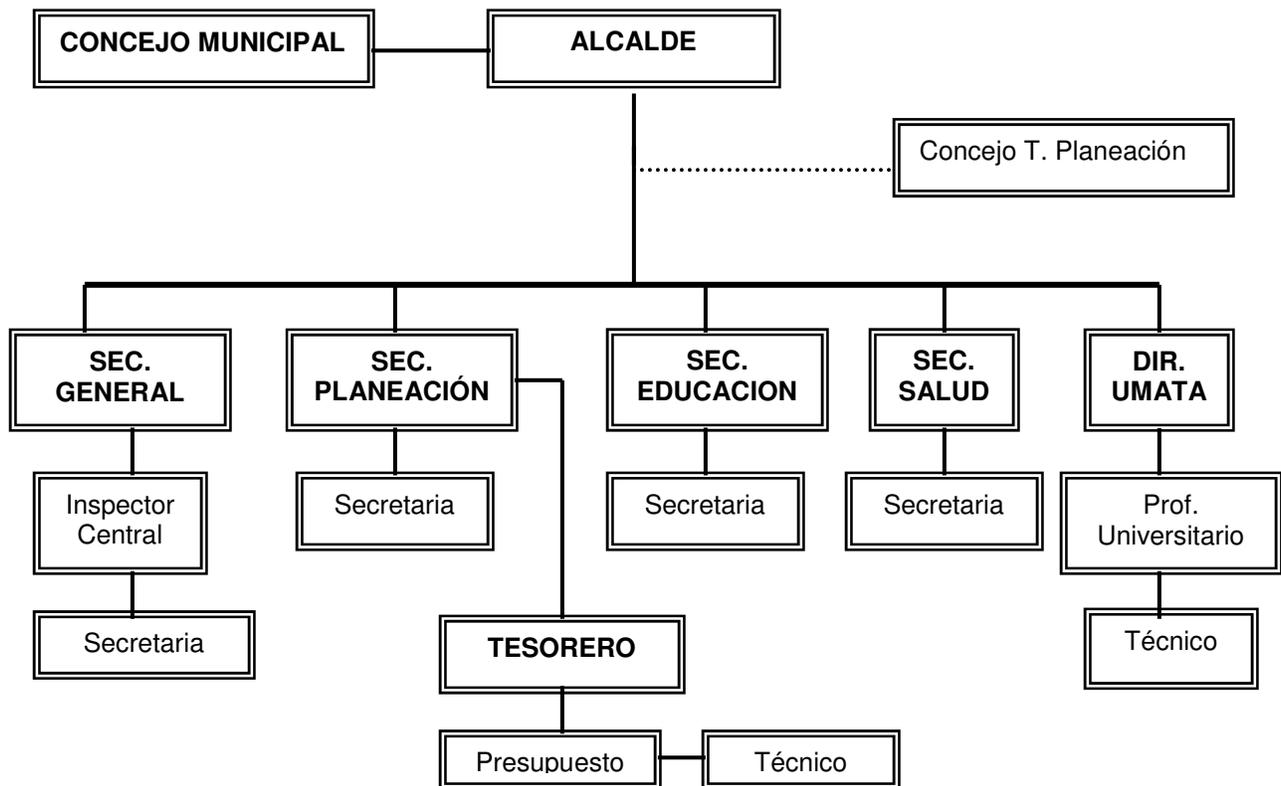


El municipio de Buenavista está conformado por un corregimiento y 14 veredas, en las cuales su principal autoridad y cabeza visible es el Alcalde Municipal.

La administración cuenta con una estructura administrativa conformada por cuatro (4) Secretarías, un (1) Director de Umata, un (1) tesorero y el Concejo Municipal, además de las entidades encargadas de coadministrar y velar por el desarrollo del municipio, que sirven como agentes comunicadores entre la administración, la comunidad y los entes Departamentales y Nacionales.

La estructura de gobierno del municipio de Buenavista está conformada de la siguiente manera:

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista



1.9.2 Políticas de Desarrollo Administrativo

El municipio no presenta una concentración definida y funcional de las edificaciones oficiales, lo que hace incomodas el desarrollo de las diligencias administrativas y judiciales requeridas por la población.

Para lograr un municipio pujante, es necesario fijar pautas para buscar una óptima calidad de vida de los habitantes, que conlleve al desarrollo integral del municipio.

Es así como se definen las siguientes políticas:

- Prestar de manera eficiente y con una gran cobertura los Servicios Públicos a la comunidad.
- Coordinar las acciones administrativas del municipio.
- Adoptar un Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

- Elaborar planes, programas de desarrollo económico social y de obras públicas para la buena marcha del municipio.
- Formular propuestas de inversión entre las autoridades nacionales, departamentales y municipales encargadas de la elaboración de los respectivos planes de inversión.
- Establecer alianzas estratégicas que beneficien a la comunidad.
- Las relaciones con la comunidad deberán ser abiertas y claras, desarrollarse a través de los espacios de participación ciudadana y con las organizaciones representativas de los ciudadanos.
- Las personas que trabajan en la Administración Municipal deben ser honestas, capaces e idóneas, comprometidas con los objetivos de desarrollo y el proyecto de Municipio delineado en el Plan de Desarrollo.
- El desarrollo del municipio de Buenavista es un compromiso compartido entre la Administración local y todos los ciudadanos y ciudadanas.

Todas estas políticas inciden en la promoción del ordenamiento del territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación de la defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo. Así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

1.9.3 *Conformación de Organizaciones de carácter comunitario*

Las organizaciones comunitarias en este municipio, tanto en la zona urbana como rural, el proceso organizativo había presentado muy poca evolución, existía mas bien estancamiento de las formas asociativas.

En los dos últimos años esta situación ha mejorado y es así como se han conformado más de quince (15) asociaciones nuevas.

Esta indiferencia de las personas a organizarse no permitía el desarrollo del municipio, pero gracia a los esfuerzos de la administración existen hoy tanto en la zona urbana como rural las siguientes organizaciones comunitarias:

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Siete Juntas de Acciones Comunales (dos en la zona urbana y una en la rural).

Tres Comités Campesinos

Dos Asociaciones municipales (una urbana y una rural)

Un Comité de la tercera edad, en la zona urbana

Una Cooperativa (COOPROMA) en la zona urbana

Juntas de padres de familia de las cuales tres se encuentran en la zona urbana y el resto en la zona rural.

1.10 ASPECTOS FISICO- BIOTICOS

1.10.1 Aspectos Físicos

1.10.1.1 Suelos

1.10.1.1.1 Geomorfología

La mayor parte de las rocas aflorantes en el departamento de Sucre, son de origen sedimentario, depositadas en un ambiente de transición marino – continental, plegadas y falladas.

Durante la orogenia del terciario y cubiertas por extensos y potentes depósitos cuaternarios de origen fluvial, fluviomarino y lacustre.

El lomerío correspondiente a un cuaternario antiguo (Q3) disectado se localiza al oriente del eje Chinú – Corozal – El Piñal, cuyos materiales son de arcillas subyacentes, en sectores arenas, cascajo y cantos redondeados del Pleistoceno, pertenecientes a la formación Betulia.

La topografía varía de ligeramente ondulada a ligeramente quebrada en lomas de baja altura. Es una sucesión de capas mal consolidadas, de textura gruesa, a menudo intercaladas con fragmentos de cuarzo.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

La disección es cada vez más débil a medida que se desciende hacia el oriente (Depresión Momposina); en algunos sitios la incisión deja al descubierto el material margoso, que forma suelos arcillosos básicos y carbonatados. El paisaje predominante lo constituye el pie de monte, conformados por pequeñas elevaciones (lomas) cuya litología sedimental, La conforman sedimentos finos a gruesos o finos a gruesos con capas de gravas o arcillocitas.

La característica principal de estos suelos es que son moderadamente ácidos, saturados en su base alta, superficiales y moderadamente profundo en su capa orgánica. Su textura es fina o moderadamente gruesa, lo que lo constituye a que sean moderadamente bien drenados.

Las principales limitantes para el uso del suelo son, las deficiencias hídricas, el alto contenido de arcilla en todo su perfil y la baja retención de humedad en los suelos arenosos. Químicamente estos suelos tienen alta saturación de base, capacidad cationica de cambio y bases totales; el fósforo es bajo, la reacción es moderadamente ácida, la fertilidad es alta.

1.10.1.1.2 Geotecnia de los suelos

Por ser su constitución general arcillosa los suelos del municipio son altamente drenables y de rápida evacuación de allí que los suelos no son encharcables. Los movimientos de masa de aguas subterráneas son importantes ya que existe la derivación de la formación Betulia, que se alimenta principalmente por las características anteriormente anotadas de estos suelos.

1.10.1.2 Hidrografía



1.10.1.2.1 Aguas Superficiales

El sistema hídrico del área del municipio está conformada principalmente por un sistema de arroyos, cuya función es la de recoger todo el potencial de escorrentías y drenajes de las aguas lluvias, permaneciendo la mayor parte del año con sus causas secas; por lo que no se constituyen en afluentes abastecedores de agua potable.

La red hidrográfica del municipio está conformada por los arroyos Grande, Membrillal, Arena, la Esperanza (chiquito), Ceja de agua, la Tapa, la Candelaria, el Guaimaro y Dagoberto.

Todos los arroyos que atraviesan el municipio se caracterizan por poseer aguas en el período de lluvias. La mayoría vierten sus aguas hacia el oriente del municipio donde se encuentran las ciénagas aledañas al río Magdalena. En las riberas del arroyo Membrillal, se encuentra una rica variedad de flora: Guadua, uvito, muñeco, orejero, etc. y de fauna: Mico colorado, iguana, pigua, etc, que en algunos trayectos se han conservado, convirtiéndose de esta manera en una importante reserva natural del municipio.

El resto de los arroyos se caracterizan por presentar vegetación escasa y focos de erosión y sedimentación, lo que hace que se desborden en algunos tramos, provocando inundaciones a lotes adyacentes, tal es el caso del arroyo Arenas.

En el sector urbano no existen arroyos o caños. (Ver Plano 8, Hidrografía).

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.10.1.2.2 Aguas subterráneas

En esta zona se da una importante recarga de acuíferos gracias a la alta permeabilidad de sus suelos por su constitución física, alimentando al sistema de formación Betulia principal abastecedor de aguas de uso humano a las poblaciones que conforman las sabanas de Sucre y Bolívar.

En Buenavista el área de alimentación comprende la parte Noroeste, donde hoy están ubicadas los pozos profundos que surten al acueducto local.

El área de recarga se constituye en una importante zona, cuyos suelos actualmente presentan usos agropecuarios y urbano; principalmente ganadería extensiva.

Se cuenta con tres pozos profundos de los cuales están en servicio dos y proporcionan conjuntamente un caudal de 18 litros por segundos. (Ver Plano 8, Hidrografía).

1.10.1.3 El Clima

En el área se encuentra según Holdridge un clima de bosque seco premontano (bs – PM), esta condición de sequía se transmite a los suelos originando condiciones críticas. Las precipitaciones pluviales oscilan entre 1.000 y 2.000 milímetros anuales.

Según los datos de la estación primales de coloso la distribución es de tipo monomodal, con un período de mayor sequía en los meses de Diciembre a Abril. La mayor intensidad de lluvias se presenta también en dos períodos alrededor de los meses de Junio y Septiembre.

Esta área geográfica cuenta con un alto grado de humedad debido a su ubicación y por que pertenece al clima de sabana tropical. Presentando una humedad relativa del 97%, debido a su posición geográfica el municipio de Buenavista recibe la influencia de los vientos alisios provenientes del Nordeste.

La altura del municipio de Buenavista sobre el nivel del mar es de 87 metros y presenta una temperatura media de 28º C.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.10.2 Aspectos Bioticos

1.10.2.1 Vegetación



La zona del municipio la constituirían principalmente, un bosque tropical seco conformada por una vegetación semixerofítica, estas áreas fueron sometidas a una fuerte presión antrópica, que eliminó en casi toda su totalidad los bosques, para dar paso al establecimiento de potreros y cultivos.

Los pequeños parches de vegetación natural tienen una distribución en formas de relictos de bosques en zonas quebradas o como árboles dispersos en sectores de topografía más suave. Las áreas de cultivos o potreros abandonados han sido ocupadas por especies herbáceas o arbustivos (rastros).

En las zonas planas subsisten algunos testigos de la vegetación arbórea primitiva dejados expresamente para sombríos de ganado en los bordes de fincas, caminos y carreteables.

Las especies dominantes son: Aromo (*Acacia farnesiana*), Santa Cruz (*Astromium graveolens*), Dividivi (*Libidibia coriaria*), Campano (*Pitheallobium saman*), jobo (*Spondias mombin*), Matarratón (*Gliricidia sepium*), Roble (*Tabebuia* sp), Ceiba (*Ceiba pentandra*), Guayacan (*Guaiacum* sp), Cañaguatate (*Roseadendron chayseum*), Barbasco (*Jacquinia aristale*), Cañafistule (*Casia fistula*), Naranjito (*Capparis* sp), Totumo (*Crescentia cujete*), Guasimo (*Guasuma ulmifolia*), Caracolí (*Anacardium excelsum*), Camajón (*Sterculia apetalo* y Uvito (*Cordia dentata*) entre otras.

1.10.2.2 Fauna

La fauna ha sido muy afectada por las actividades antrópicas, especialmente la deforestación, que ha ocasionado la desaparición de especies y la migración de otras hacia sitios distantes o inaccesibles.

Entre las especies que aún subsisten se encuentran:

Reptiles: Iguanas (Iguana iguana); serpientes como la Boa (Boa constrictor), Mapaná (Spilotes pullatus), Guarda camino (Dryadophis sp); lagartijas (Chemidophours lemniscatus); Lobo pollero (Tupinambis nigropunctatus); Babilla (Caimán crocodylus); Lobito (Aameiva ameiva); Camaleón (Polychrus marmoratus); Morrocoy (Kinosternon spurelli).

Aves: Garza ganadera (Cuvulcus ibis), Garrapateros, Gavilán (Buceo magnirostris), Gallinazos, Pisingos, Palomas, Loros (Amazona ochrocephala) y periquitos, Gallineta (Tinamus majar); Toche (Icterus sp); Canario (Sicalis flaveola); Chupaflor (Chtysolapis mosquiteis); Pigua (Milvaga chimachima).

Mamíferos: Conejos, Zorros, Armadillos.

La fauna silvestre constituye un factor importante en los ciclos vitales del medio, sin embargo a dicho recurso no se le ha dado la importancia que merece en cuanto a protección y conservación, por lo cual muchas especies se han extinguido y otras se han reducido considerablemente.

Entre las especies que han desaparecido se encuentran: tigrillo, venado, sahino, armadillo, ñeque, ardilla.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.10.3 Uso Actual del Suelo

Según el estudio de zonificación ambiental de CARSUCRE, la jurisdicción del municipio de Buenavista, está determinada como; Área de Producción Económica Sostenible; identificándose tres subzonas: Uso Agropecuario, Aprovechamiento Forestal y Zona Urbana, Actualmente el uso del suelo está dado por actividades agropecuarias en su mayor extensión y el resto como zona urbana. (Ver Plano 9, Zonificación Ambiental).

1.10.3.1 Uso Agropecuario

En la subzona ambiental de uso agropecuario, se identifica tres áreas; Área ganadera (PG2), Área Agrícola (PA), y Área Mixta (PM) Ganadera y Agrícola.

1.10.3.1.1 Area Ganadera(PG2)

La zona de ganadería extensiva, en clima cálido seco, relieve plano, ondulado con limitaciones por pendiente y erosión, está dada dentro de una extensión de 4.600 hectáreas, según Plano número 9 de Zonificación Ambiental de Buenavista, Área de Producción Económica Sostenible, Área Ganadera (PG2). Esta comprendida desde, Note pases, California, Calenturo, China Roja, Las Chichas, Los Mayales, Plan Parejo, La Gloria, Costa Rica, Las Flores y Los Anones.

Hoy en día el sector rural del municipio se encuentra subutilizado en lo referente al uso de la tierra, ya que en su gran mayoría están destinadas para ganadería extensiva, con un área aproximada de 11.000 hectáreas. Como resultado de la decadencia de los cultivos de algodón y sorgo de las décadas de los 70 y 80 se optó posteriormente por la ganadería extensiva la que se ha venido incrementando en forma notoria.

En estas tierras se presenta una subutilización del recurso suelo y a la vez esto influye en la carencia de una tecnificación para lograr aprovechar la máxima capacidad y calidad de ellos.

Debido a esto se detectó que de las 14.268 hectáreas que posee el municipio destinadas a la actividad agropecuaria, el 77 % está siendo subutilizado, es decir 10.986 Hectáreas.

1.10.3.1.2 Área agrícola (PA)

Las zonas agrícolas primordialmente en clima cálido seco, relieve plano a ondulado. Con cultivos comerciales se pueden incrementar la producción mediante riego y fertilización.

Las unidades en clima cálido húmedo, mal drenados ofrecen condiciones favorables para cultivo de arroz, estas zonas agrícolas están comprendidas en las veredas, La Esperanza, Santa Elena, Raizalito, El Salto y Santa Inés. Tiene una extensión aproximada de 3.800 hectáreas aptas para los diferentes tipos de cultivos que se dan en esta región, según se muestra en el Plano número 9 de Zonificación Ambiental de Buenavista, Área de Producción Económica Sostenible, Área Agrícola (PA).

Estas zonas agrícolas están constituida por cultivos de maíz, yuca, ahuyama, patilla y ajonjolí explotados por pequeños productores; además de los cultivos mencionados se siembra algodón y sorgo a pequeña escala.

Las técnicas empleadas en el desarrollo de estos cultivos conllevaron a la pérdida de su potencialidad de fertilidad, sumado al uso indiscriminado de agroquímicos lo que mermó su capacidad productiva, cambiándose su uso hacia ganadería extensiva. Esta situación originó la pérdida de la capa vegetal de unas 4.000 hectáreas, ubicadas principalmente en la zona norte del municipio; hay otras áreas que no tienen uso actual, conforman unas 8.000 hectáreas subutilizables.

Estas zonas presentan altos procesos de erosión laminar por cárcavas.

En las veredas es visible el incremento de la siembra de cultivos tales como yuca, ahuyama, patilla, maíz, etc. Debido a la redistribución de la tierra por parte de entidades competentes (INCORA), para con los pequeños campesinos, ya que existen políticas para beneficiar a estas poblaciones con aportes y subsidios

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.10.3.1.3 Área mixta (PM): Agrícola y Ganadera

Las zonas agrícolas y ganadera, en clima cálido húmedo, relieve plano a ligeramente inclinado, cuyo drenaje pobre a muy pobre permite cultivos transitorios y la ganadería la mayor parte del año, esta zona tiene una extensión aproximada de 4.600 hectáreas distribuidas en las veredas de China Roja, Santa Inés, Santa Elena, Pereira, El Salto, Los Anones, La Esperanza y la Gloria; según de muestra en el Plano numero 9 de Zonificación Ambiental de Buenavista, Área de Producción Económica Sostenible, Área Mixta (PM).

En las anteriores es importante anotar la trascendencia desde el punto de vista agrícola por la riqueza de los suelos que permiten cultivos transitorios o permanentes para buscar productividades agrícolas. Son suelos de topografía plana a ligeramente inclinados con humedad apropiada, drenaje regular a pobre que podrían ser utilizados en cultivos transitorios y/o permanentes, y además para utilizar en ganadería extensiva, y con tecnologías adecuadas en ganadería semi-intensiva.

1.10.3.1.4 Aprovechamiento Forestal - Aspectos Bioticos

Estas áreas de reserva forestal (RF), ubicadas en propiedades públicas o privadas que se destinan exclusivamente al mantenimiento y utilización racional de áreas forestales, productoras, protectoras y productoras protectoras.

La reserva forestal de Buenavista esta localizada en la vereda de Santa Inés con una extensión de 37 hectáreas de bosque natural en un predio privado; y unas 13 hectáreas de bosque secundario en la vereda Costa Rica dentro de unos predios de parcelas de INCORA. Ver Plano número 9 de Zonificación Ambiental de Buenavista, Área de Producción Económica Sostenible, Área de Reserva forestal (RF).

En predios del señor Víctor Cerro vereda de Colorado se encuentra en vía de siembra 22 hectáreas de Roble que se explotaran como bosque artificial y productor protector.

1.10.3.1.5 Zonas de Especial Significancia Ambiental

1.10.3.1.5.1 Recarga de Acuíferos

La zona noroeste del municipio se constituye en zona de recarga acuífera, gracias a la alta permeabilidad de sus suelos por su constitución física.

Según el mapa geológico de Colombia presentado por Ingeominas en 1.988, el área se encuentra ubicada sobre sedimentos recientes de edad cuaternaria, posiblemente aportados por los arroyos Grande y Membrillal y corresponden a secuencias areno arcillosas con algunos niveles de limo y gravas con diferentes grados de saturación y compactación.

El agua subterránea se encuentra en todos aquellos sitios, en donde si existen condiciones favorables para su infiltración y acumulación. Los depósitos de sedimentos poco consolidados y rocas sedimentarias de tipo arenoso, por su buena porosidad y permeabilidad, son considerados como los mejores materiales para su acumulación del recurso hídrico subterráneo.

En el área existe un paquete arcilloso limoso, con un espesor que varía entre 70 y 110 metros. Este paquete confina un posible acuífero, que presenta su recarga más favorable en las profundidades anteriores.

El área de recarga se constituye en una extensión de 50 hectáreas, cuyos suelos presentan uso agropecuario y urbano, principalmente ganadería extensiva. (Ver Plano número 10, correspondiente a Zonas de Especial Significancia Ambiental).

1.10.3.1.5.2 Zonas de Riesgos Naturales

Debido al cambio radical y total de la cobertura vegetal natural por pastos para la ganadería extensiva, se presenta una rápida evacuación de las aguas de escorrentías que han aumentado el volumen de aguas a descargar por el sistema de arroyos, excediendo su capacidad y acelerando las velocidades de flujo de las corrientes lo que ha originado que estos estén erosionados a altas ratas los taludes de sus causes, creando inestabilidad de suelos.

Las áreas más afectadas están comprendidas al norte del municipio con una extensión de 4.000 hectáreas, por donde cruza el arroyo Arena. Las zonas de riesgos se encuentran localizadas en el área rural, específicamente en las cercanías de los arroyos y en las zonas que fueron taladas indiscriminadamente para la implementación de cultivos comerciales como algodón y sorgo en la década de los 70 y 80.

Estas tierras presentaban condiciones propicias para estos cultivos lo que conllevó a ampliar y despejar zonas para que no obstaculizaran las fumigaciones aéreas.

El uso indiscriminado de pesticidas en los suelos generó también deterioro en muchas zonas del municipio; las más afectadas se encuentran en las veredas de Providencia, los Anones, Costa Rica, California, Plan Parejo, los Mayales, la Loma, la Montaña y predios ubicados a lado y lado de la carretera que conduce a Juan Arias. El área afectada es de aproximadamente 4.000 hectáreas, (Ver plano 10 Zona de Especial Significancia Ambiental.)

Existen otras zonas de riesgo que se encuentran ubicadas en su área rural y están dadas por inundaciones producidas por arroyos, erosión del suelo y tala indiscriminada de árboles, las cuales deben ser objeto de atención especial para lograr conservar un equilibrio entre los componentes ambientales del municipio.

En lo que respecta a la actividad ganadera el sobrepastoreo también es causa del deterioro de las tierras.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.10.3.1.5.3 Aguas Superficiales

Las aguas superficiales del municipio de Buenavista está conformada por los arroyos Grande, Membrillal, Arena, La Esperanza (Chiquito), Ceja de Agua, La Tapa, La Candelaria, El Guaimaro y Dagoberto.

Todos los arroyos que atraviesan el municipio se caracterizan por poseer aguas en el período de lluvias, la mayoría vierten sus aguas hacia el oriente del municipio donde se encuentran las ciénagas aledañas al río Magdalena.

En las riberas del arroyo Membrillal, se encuentra una rica variedad de flora: Guadua, uvito, muñeco, orejero, etc. Y de fauna: Mico colorado, iguana, pigua, etc., que en algunos trayectos se han conservado, convirtiéndose de esta manera en una importe reserva natural del municipio.

1.10.3.1.6 Conflictos de Usos del Suelo

El conflicto en el uso de los suelos se da por el cambio de vocación de los suelos agrícolas por actividades de ganadería extensiva, lo que origina perdida de la capa orgánica; realización de monocultivos y uso indiscriminados de agroquímicos.

La explotación del recurso hídrico subterráneo el cual es el abastecimiento de agua potable proveniente de pozos profundos y que están ubicados dentro de un área perimetral del municipio, en la cual se presentan percolaciones de lixiviados provenientes de la descomposición de cadáveres del cementerio local, los lixiviados de la descomposición de los residuos sólidos domésticos arrojados en un basurero a cielo abierto y dentro del perímetro del caso urbano. Los residuos líquidos producidos en el matadero público, y las percolaciones provenientes de letrinas de las viviendas no conectadas al alcantarillado.

Como también la existencia de una laguna de oxidación para aguas residuales sin control, ni manejo técnico de sus vertimientos. Al igual que un matadero público sin infraestructura locativa y manejo técnico de los vertimientos líquidos en el sacrificio de ganado dentro del casco urbano, contaminan el suelo.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

En menor escala los bares y cantinas ubicados cerca de la zona escolar y residencial alteran el derecho a vivir en un ambiente sano.

1.10.3.1.7 Tenencia de la Tierra

El municipio de Buenavista existe 2.085 predios que representan 14.268 hectáreas aproximadamente, distribuida en 1.728 propietarios.

Los programas de reforma agraria iniciados por los Gobiernos Nacionales a través del INCORA, han permitido la redistribución de la tierra en el municipio, es así como el instituto ha adjudicado 2.477 hectáreas pertenecientes a 13 fincas, distribuidas entre 345 usuarios, beneficiando a familias del sector tanto urbano como rural.

De la distribución de estas tierras se han conformado las veredas. (Ver Plano 13, Usos Actual de los Suelos).

1.10.3.2 Uso del Suelo Zona Urbana

La zona urbana del municipio de Buenavista tiene una extensión de 86.5 hectáreas, y la zona rural comprendida por Providencia, Las Chichas y Los Anones de las cuales se identifican, uso habitacional, institucional, no hay comercial a gran escala, ni recreacional tipo turístico. (Ver Plano 12, Usos del Suelo Urbano).

1.10.3.2.1 Sector Habitacional

El municipio cuenta con unas 1.878 viviendas de las cuales 245 están en el sector rural, y 1.635 en el sector urbano. Predominan las construcciones de bahareques con piso en tierra.

El casco urbano presenta una ocupación del 70% de su suelo y el 30% restante se encuentra subutilizado, propicio para que se originen invasiones. (Ver Plano 12, Uso del Suelo Urbano).

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

1.10.3.2.2 Sector Institucional y recreacional

El uso Institucional y recreacional se encuentran localizados en la zona céntrica del casco urbano. Comprende el Palacio Municipal, entidades públicas privadas y parques. (Ver Plano 12, Uso del Suelo Urbano, sector Institucional y recreacional).

En el área urbana observamos que el municipio cuenta con instituciones como La Alcaldía Municipal, Telecom, Surtigas S.A. E.S.P., y la Cooperativa de Producción y Mercadeo Agropecuario "COOPROMA".

Estas Instituciones se localizan sobre la calle 9 entre carreras 8-9-10, La Estación de Policía, Banco Agrario y la empresa "Aguavista" E.S.P., localizadas sobre la calle 8 entre carreras 10 y 12, y, El Centro de Salud, localizado en la calle 10 entre carreras 10 y 11.

Otros usos institucionales implantados en el municipio son las escuelas y colegios que se localizan en la concentración escolar ubicada en el barrio el Carmen y la escuela Nuestra Señora del Rosario localizada en el barrio la Cruz.

El sector recreacional del municipio está dado por los parques que se localizan en diferentes barrios y la plaza principal ya que es el sitio de encuentro de los habitantes, y las canchas deportivas. Tanto los parques como las canchas deportivas carecen de un buen equipamiento requerido para la realización de actividades recreacionales y deportivas.

1.10.3.2.3 Uso Comercial

El uso comercial en la zona urbana del municipio de Buenavista se encuentra localizando en su mayor parte sobre las calles 9 y 10, compuesta entre otras por misceláneas, estaderos, droguerías, compraventas y papelerías.

Otros puntos de usos comerciales son las tiendas y graneros localizados en los diferentes barrios del municipio. (Ver Plano 12, Uso del Suelo Urbano).

1.10.3.24 Servicios Básicos de Saneamiento Ambiental

El casco urbano cuenta con los servicios básicos de saneamiento ambiental de acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, matadero, energía eléctrica, gas natural, telefonía, como se describió inicialmente. (Ver Plano 6, Servicio Básico de Saneamiento Ambiental).

2. ACCIONES DE PROSPECTIVA

La Visión de Futuro se constituye la parte prospectiva de largo plazo del Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial en Buenavista y es un postulado que se ha construido con el concurso de los diferentes actores sociales en este territorio y el cual expresa la vocación justo del municipio y hacia dónde deben concentrarse los esfuerzos y acciones públicos y privados, así como de las mismas comunidades.

Para los diferentes representantes de las comunidades en Buenavista que han venido participando en la elaboración del Ajuste del Esquema, visualizan su municipio hacia:

“Municipio de Buenavista con una base económica estable en lo agropecuario, que permita la generación de un buen número de fuentes de empleo y de mayores ingresos, apoyados en obras para elevar la producción y con tecnología apropiada que proteja sus recursos naturales, así como, un mejoramiento y apertura de nuevas vías para una mayor comunicación entre sus veredas y el casco urbano y otras regiones, apoyadas en nuevas líneas de transporte.

Así mismo, como un municipio de paz, con unión entre sus habitantes y una mayor participación y organización de las comunidades que permita tener mayores servicios en educación, salud, recreación, vivienda, bienestar. Es importante tener definido su patrimonio cultural e identidad como los límites territoriales, una mayor vinculación de instituciones que apoyen el desarrollo de Buenavista y con mayores ingresos financieros por parte de la Administración local”.

En general, concretar la visión de futuro de Buenavista como:

“El mejor Municipio de Colombia”

“El número uno en Sucre, ejemplar en todo sentido”

“Un municipio progresista, organizados y superando el subdesarrollo y la miseria”.

En busca de un slogan al nivel de su visión se concreta como:

“Inversión para todos”

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

“Buenavista, municipio agroforestal y productor de agua subterránea con una base económica estable que genere empleo y mayores condiciones para el bienestar de sus comunidades, protegiendo su patrimonio cultural y recursos naturales”.

Así mismo, la visión de futuro va respaldada por la conceptualización por parte de las comunidades sobre DESARROLLO, el cual debe ir orientado a:

“Que las cosas sean más positivas, que se note un avance armónico en todo: vías de acceso, vivienda, acueductos de los corregimientos, de riego, capacitación comunitaria y crecimiento en la economía, en los servicios de salud, telefonía rural, mayor educación y mejorar las políticas de administración para canalizar los recursos en la mejor forma posible y distribuirlo de la mejor manera”.

“El desarrollo son los logros, los adelantos que se obtienen en beneficio de todos nosotros como habitantes de este municipio en aspectos como educación, salud, trabajo comunitario, vías; es un avance por medio de una serie de etapas para solucionar las necesidades que permitan vivir dignamente a toda la comunidad, que se vea un cambio y desarrollo”.

“Es progreso de los corregimientos, del municipio, de la región con participación comunitaria en busca de mejorar las condiciones de vida, de una mayor cultura y progreso científico, es dar respuesta a las inquietudes sobre salud, educación, recreación, vivienda, infraestructura, agua, y muchas relaciones humanas entre sus habitantes.”

“Mediante la planificación y el ordenamiento es buscar un adelanto, beneficios para las comunidades, mejorando la capacitación de jóvenes en un arte, promoviendo microempresas, dando soluciones a los conflictos que se presentan en los diferentes corregimientos; es el mejoramiento y el adelanto del pueblo y del campo en forma conjunta”.

“Es el proceso mediante el cual unas comunidades conocen sus problemas y los analizan para buscar soluciones a ellos e invertir recursos de la mejor forma, es sacar adelante el municipio con participación, con buscar cofinanciación de entidades públicas y privadas y

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

descubrir nuestras capacidades y ponerlas al beneficio de todos para el crecimiento del pueblo y el bienestar social de todos”.

“Es el poder desarrollarnos con unión, con participación de todos en la construcción de mejores servicios: centros de acopio, puntos de trabajo, infraestructura vial, de salud, educación, recreación, pero creciendo y progresando en todas las áreas, superando nuestras necesidades y la calidad de vida en lo social, económico, cultura, político y ambiental”.

“Es la interacción de factores sociales, físicos, culturales, religiosos y económicos que proyectan el mejor estar de la comunidad, el progreso de una región, bajo un funcionamiento de las comunidades organizadas con una mayor coordinación con la administración que debe ser eficiente”.

2.1 USO POTENCIAL DE LOS SUELOS

2.1.1 Zona Rural

Las principales actividades económicas del municipio son la agricultura y la ganadería. En la parte agrícola los sistemas productivos más explotados son: Maíz, Yuca, Ahuyama, Patilla, y Ajonjolí, explotados por pequeños agricultores; además se siembran cultivos comerciales como el Algodón y el Sorgo pero en pequeñas escalas.

El renglón pecuario se explota con ganadería extensiva de vacunos y ovinos; además se crían en los patios de las viviendas cerdos y aves de corral. Es importante anotar que muchos de los propietarios de las tierras realizan sobre pastoreo en los pastos para el ganado, produciendo así daños a la estructura del suelo.

El uso potencial de los suelos del Municipio de Buenavista esta dado de acuerdo al diagnóstico señalado en la cartografía digital.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

2.1.2 Zona Ganadera

La zona más apta para las actividades ganaderas tiene una extensión de 5.100 hectáreas y se encuentran ubicadas en ella las veredas de Providencia, China Roja, California, Los Anones, las Flores, Costa Rica, Note Pases, Plan Parejo y Los Mayales.

Estos suelos son adecuados para la ganadería extensiva porque presenta limitaciones por pendiente, erosión y muy arenosos.

En la vereda Los Mayales se presentan las características de que son de relieve mas plano, areno – arcillosos para mejores pastos que con mejores tecnologías se pueden considerar como de actividad semi-intensiva.

Otras zonas de actividad ganadera son las comprendidas en las veredas La Gloria, San José y Santa Helena de suelos planos a ligeramente inclinados cuyos propietarios son Campesinos beneficiarios del INCORA y son tierras propicias para la ganadería, y agricultura para subsistencia de sus propietarios con un área aproximada de 650 hectáreas. (Ver plano 13. Uso Potencial del Suelo).

2.1.3 Zona Mixta

Esta comprendida en un área aproximada de 3.850 hectáreas, hacia el sur de la cabecera municipal, dentro de las veredas Los Jovales, Santa Helena, San José, La Gloria, El Salto y Raizalito.

Son suelos de topografía plano a ligeramente inclinados con humedad apropiada, drenaje regular a pobre que podrían ser utilizados en cultivos transitorios y/o permanentes, y además para utilizar en ganadería extensiva, y con tecnologías adecuadas en ganadería semi-intensiva. (Ver plano 13. Uso Potencial del Suelo).

2.1.4 Zona Agrícola

La zona que presenta las mejores condiciones de fertilidad para las actividades agrícolas se encuentra ubicada en las veredas de Santa Inés y Pereira. Tiene una extensión aproximada de 2.800 hectáreas.

Los suelos son planos y ligeramente inclinados, húmedos en su gran mayoría, que ofrecen condiciones favorables para cultivos de arroz. Como también estos suelos de ligera inclinación son los indicados para cultivos de maíz, yuca, ahuyama, patilla y otros.

Un millar de esas hectáreas fueron adquiridas por el INCORA y adjudicadas a campesinos quienes la trabajan para su sostenimiento alimentario y unos remanentes que son vendidos a centros de acopio de otros municipios. (Ver plano 13. **Uso Potencial del Suelo**).

2.2 USO POTENCIAL DE LOS SUELOS

2.2.1 Zona Urbana

La zona de educación está ubicada en la zona Noreste del municipio, pero se hace necesario trasladar la escuela Piloto hacia la zona Sur Oeste, ya que el sitio no cuenta con la infraestructura adecuada, zona de recreación, ni posibilidades de ampliación.

La zona pública incluida galleras y pozos públicos, estos últimos pueden utilizarse como paradores turísticos por su extensión y belleza natural. Mientras la zona de expansión urbana debe dirigirse de Buenavista hacia el corregimiento de Juan Arias – Bolívar, y al caserío de Providencia Sucre, por presentar condiciones de suelo y de vías de penetración excelentes.

Con relación a la Recreación y Deporte se recomienda su masificación con la construcción de canchas de fútbol en los Barrios de San José, salida a raizalito, en el Barrio Belén. Y adecuación de la cancha aledaña al cementerio. Ampliación de tribuna y enmallado del Estadio de fútbol.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

La salud se encuentra en un estado de semiparálisis por la incapacidad locativa del Centro de Atención, se recomienda la construcción de un Hospital de II nivel en el sector sub – urbano del barrio el Divino Niño. Además se deben adquirir predios en la zona rural para puestos de salud, e igualmente adecuar el actual de las Chichas.

La zona industrial de este municipio, se recomienda el crecimiento de este sector, en el camino hacia el corregimiento de Juan Arias - Magangué. (Ver Plano 14. Prospectiva Uso del Suelo Urbano).

La zona de tolerancia se debe reubicar hacia la margen derecha de la vía que conduce al caserío de Providencia. Con el propósito de lograr una mejor zonificación del Uso del suelo del municipio, y conservar las zonas residenciales con un entorno adecuado y propicio para el crecimiento de los niños y niñas.

2.3 AREAS DE EXPANSION

2.3.1 Zona Urbana

Según el artículo 33 de la ley 388, las propuestas de áreas de expansión de las cabeceras municipales y de los corregimientos orientan los crecimientos hacia zonas exentas de amenaza de inundación y erosión, tiene en cuenta la capacidad (de carga) de soporte de los suelos la autosuficiencia de agua y la protección de la vocación agropecuaria.

La propuesta responde a las exigencias de la Ley 388 en el sentido de clasificar el territorio en el suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro urbano; en los términos definidos en las regulaciones del Ministerio del Medio Ambiente en cuanto a sus usos de suelo, exclusivamente en aspectos ambientales. Constituye suelo urbano las áreas que cuenta con posibilidad de construir un sistema de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado y la que amerita mejoramiento integral. (Ver Plano número 14 Prospectiva, Uso del Suelo Urbano).

El suelo urbano está conformado por los asentamientos de población: la cabecera municipal y la suma de las áreas y de los poblados rurales. En los cuales la concentración

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

de la población determina y facilita el incremento de oportunidades para su desarrollo humano individual y colectivo.

Propuesta para la definición del perímetro urbano de ciudad

Al hacer referencia al componente general del EOT, según el Parágrafo 2° del Artículo de la Ley 388 de 1997, en cumplimiento del mandato constitucional contenido en el Art. 367 de la constitución política y a fin evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios. En adelante el periodo urbano no podrá ser mayor que el denominado periodo de servicio. El perímetro urbano delimita el área urbanizada. Se propone el siguiente perímetro.

La expansión urbana de la cabecera municipal se desarrollará hacia las zonas norte, este y sur. De acuerdo a la expansión de los servicios públicos establecidos en la Ley 142/94. Esta Área de expansión comprende una extensión de 50 hectáreas. (Ver Plano número 14 Prospectiva, Uso del Suelo Urbano).

Aquí en esta gran zona se planteara una zonificación de actividades de uso del suelo donde convergerán zonas residenciales, mixtas, comerciales, institucionales, y zonas de recreación pasivas.

Además dentro de las zonas de futura expansión que conforma el nuevo perímetro urbano, se plantea definir una zona aledaña a la concentración escolar donde se podrá construir una gran concentración escolar y actividades compatibles a la educación intermedia y superior, también la zona sur del casco urbano con el propósito de lograr todo el entorno, con futura expansión

2.3.2 Zona Rural

La expansión rural se desarrollará hacia el corregimiento de Las Chichas y las veredas de Providencia, Santa Inés, debido a que estas tierras presentan unas buenas condiciones físicas. Dada su topografía plana y por contar con vías de penetración. (Ver Plano 14. Prospectiva Uso del Suelo Urbano).

Los demás centros poblados y veredas, se propone definir las áreas de expansión y un cordón verde de uso colectivo para actividades agropecuarias, de reforestación, de recuperación de vegetación y la fauna propias de las zonas, mediante concertación con los propietarios de los periodos que rodean los corregimientos como una forma de generar empleo, dar seguridad a la comunidad, reducir la pobreza y empezar la paz, en desarrollo de una primera experiencia.

2.4 SERVICIOS BASICOS DE SANEAMIENTO AMBIENTAL

2.4.1 Acueducto

2.4.1.1 Zona Urbana

Se propone ampliar las redes de distribución y el cambio de la dimensión de la tubería en algunas zonas del municipio, para una buena prestación del servicio y establecer una proyección de las redes del acueducto, acorde al crecimiento poblacional y la construcción de la planta de tratamiento, que de acuerdo a los exámenes físico - químicos realizados por DASALUD, el agua no se encuentra en optimas condiciones para el consumo humano convirtiéndolo en una prioridad para el municipio. Por lo tanto debe hacerse análisis físico - químicos permanentes a las aguas de consumo. Además se debe invertir en la exploración de nuevos pozos, como una alternativa de mantener un constante suministro de agua.

Sin embargo realizar un enmallado alrededor de los pozos existentes y declararlos como zona de recarga de acuíferos, y comprar los terrenos adyacentes a los pozos. La zona de recarga de acuífero, tiene una extensión de 50 hectáreas. (Ver Plano número 15. Prospectiva de Servicio de Saneamiento Ambiental).

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

2.4.1.2 Zona Rural

Fortalecer el acueducto de las Chichas mediante la exploración y explotación de pozos profundos, ampliación de las redes que abastecen a las veredas los Anones y Providencia, o la construcción de un nuevo acueducto para los Anones.

Construcción de nuevos pozos que abastezcan el resto de las veredas, además se hace necesario instalar una planta de tratamiento para optimizar la calidad físico - químico del agua que se obtiene a través de este sistema.

2.4.2 Alcantarillado

2.4.2.1 Zona Urbana

Se propone la elaboración de un proyecto para obtener recursos que subsidien la instalación de las acometidas domiciliarias para los usuarios que a la fecha no esta conectados a este servicio y de esta manera ampliar la cobertura del servicio al 100%. Con el fin de ampliar las redes del alcantarillado a todos los barrios que conforman el núcleo urbano del Municipio de Buenavista. También debe hacerse una optimización o mejoras de la laguna de oxidación, de acuerdo a las especificaciones técnicas dadas por un Diagnóstico Ambiental de Alternativas. Dada las características de la Laguna de Oxidación, deben ubicarse estaciones de bombeo en puntos estratégicos para conducir las aguas a los sitio de tratamiento. La nueva laguna esta ubicada en la vereda de Sabanas de Portugués, en la vía que de Buenavista conduce a Juan Arias, corregimiento de Magangué, margen izquierda. (Ver Plano 15. Prospectiva de Servicio de Saneamiento Ambiental).

2.4.2.2 Zona Rural

Para el corregimiento de las Chichas se propone la construcción de un sistema de alcantarillado y la construcción de pozas sépticas comunales o zonales en las diferentes veredas del municipio.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

2.4.3 *Recolección de Residuos Sólidos*

2.4.3.1 *Zona Urbana*

De acuerdo a la configuración urbana del municipio, al acelerado crecimiento de la malla urbana y el impacto ambiental negativo que actualmente genera el botadero de basura se recomienda la construcción de un relleno sanitario en una zona limite y/o fuera del perímetro urbano, que brinde las condiciones técnicas requeridas, de acuerdo a las exigencias mínimas establecidas por el organismo ambiental, la ubicación para el relleno sanitario es en la zona que se encuentra en la vía que conduce hacia el corregimiento de Juan Arias desviándose hacia la margen derecha del carretable que conduce hacia el corregimiento, por ser tierras que se encuentra a una distancia mayor de un kilómetro del área urbana. (Ver Plano 15. Prospectiva de Servicio de Saneamiento Ambiental).

Se tiene un vehículo adecuado para la recolección de residuos solidos que es optimo para las zonas de trabajo y cuyo mantenimiento sea a bajo costo, y aumentar la frecuencia de recolección.

Cercar y clausurar el actual botadero de basura e implementar un programa de recuperación de los suelos. Como también organizar cooperativas o micro - empresas de reciclaje que sirvan para generar ingresos a familias que se dediquen a esta actividad.

2.4.3.2 *Zona Rural*

Ampliar la cobertura de recolección de basuras hasta el corregimiento de las Chichas y las veredas de Providencia y los Anones, construir en estas veredas un centro de acopio de recepción temporal de basuras para posteriormente recogerla y llevarla al Relleno Sanitario municipal.

En general diseñar el plan de gestión integral de residuos sólidos para darle el manejo correcto y la disposición adecuada a los residuos, cuidando un ambiente sano.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

2.4.4 Gas Natural

2.4.4.1 Zona Urbana

Ampliar la cobertura de este servicio y establecer programas de apoyo para que los suscriptores potenciales se conviertan en usuarios del mismo.

Ampliación y enmallado del lote donde se encuentra ubicada la estación de rebombeo. Dentro de los planes del manejo ambiental en las zonas de altos riesgos, se implementaran medidas de mitigación, tales como, compra de los terrenos aledaños a la estación de rebombeo del gas y reubicación de las viviendas asentadas en este lugar.

(Ver Plano 15 Prospectiva de Servicio de Saneamiento Ambiental).

2.4.4.2 Zona Rural

Ampliación del servicio hacia el corregimiento de las Chichas y la vereda Providencia, con el fin de contribuir en la minimización de la deforestación florísticas, ya que se utiliza la leña, como combustible fósil en la cocción de alimentos.

2.4.5 Energía

2.4.5.1 Zona Urbana

Se propone la modernización y ampliación del sistema de distribución local para obtener un óptimo fluido eléctrico y una mayor cobertura. En todo el municipio, ya que el voltaje es deficiente.

2.4.5.2 Zona Rural

A largo plazo se propone la construcción de una sub-estación para abastecer de este servicio tanto al área urbana como rural del municipio, y así mejorar el voltaje. Para estos se debe hacer el estudio de las incidencias de las líneas de alta tensión, para ubicar dicha subestación en una zona fuera del perímetro y denominada de altos riesgos, libre de asentamientos humanos, en donde tampoco dañe la visual del paisaje

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

2.4.6 Telefonía

2.4.6.1 Zona Urbana

A corto plazo se propone la implantación de los teléfonos públicos en el área urbana del municipio, como además se propone la vinculación de la nueva telefonía celular con antenas que permita mejor la señal en el área urbana.

2.4.6.2 Zona Rural

Se propone la implantación de teléfonos públicos para el corregimiento de las Chichas y cada una de las Veredas.

2.4.7. Matadero

Se debe mejorar las condiciones técnicas de las labores del proceso de sacrificios de animales, establecerle una administración capaz de garantizar la ampliación de la cobertura comercial a nivel regional de los productos de ganado.

Se recomienda promover el mercadeo de sus productos para obtener un mejor manejo de la carne y la obtención en forma eficiente de todos los subproductos pecuarios.

De acuerdo a los planes de manejo ambiental se debe implementar un sistema de recolección de residuos sólidos y líquidos, compra de un incinerador, tratamiento de las aguas residuales y/o construcción de una laguna de oxidación para el tratamiento de los líquidos de procesos, para garantizar la salubridad en el proceso de sacrificio de ganado y obtener así, las mayores condiciones higiénicas al matadero.

De acuerdo a la configuración urbana del municipio el mejor lugar de ubicación de nuevo matadero debe estar ubicado a por lo mínimo a dos (2) kilómetros de la última vivienda del casco urbano. (Ver Plano 15. Prospectiva de Servicio de Saneamiento Ambiental).

2.4.8 Centro de Acopio o plaza de mercado municipal

A corto plazo se prevé la creación de una plaza de mercado para la comercialización de los productos agrícolas de la región y para el abastecimiento de los pobladores de la zona. La nueva Plaza de Mercado debe estar ubicada donde tendrá todo el espacio y las vías de accesos requeridas, (Ver Plano 15. Prospectiva de Servicio de Saneamiento Ambiental).

2.4.9 Cementerio Municipal

El cementerio del municipio se encuentra dentro del perímetro urbano cerca del radio de referente de los pozos profundos que surten el acueducto local, por lo que se recomienda realizar un estudio para determinar una nueva ubicación del cementerio, uno de los sitio que se plantea es la parte sur oeste de la cabecera municipal, concretamente en la vía que conduce a Raizalito. El municipio debe analizar la compra de los predios mencionados que sean requeridos para tal fin. (Ver Plano 15. Prospectiva de Servicio de Saneamiento Ambiental).

2.4.10 Salud

El objeto principal de los programas de salud es la ampliación de la cobertura asistencial del Centro de Salud de la cabecera municipal; para ello se deben realizar ampliaciones y remodelaciones de las instalaciones locativas de dicho centro. Como también se deben hacer nombramientos de personal médico y paramédico para atender toda la población del municipio. Y gestionar una dotación de equipos de atención y materiales médicos.

De igual manera el nombramiento de cuatro promotoras de salud para atención en la zona rural y dotación del puesto de salud de las Chichas, con atención médica permanente.

Se debe gestionar la construcción de tres (3) puestos de salud en las veredas de California, Costa Rica y San José, estos puestos se deben dotar de todos los elementos necesarios para la atención médica, que debe ser permanente.

2.4.11 Educación

La ampliación de la cobertura de la educación preescolar de la cabecera municipal. También se hace necesario la dotación de muebles y materiales didácticos, y una urgente ampliación y remodelación locativa en la escuela María Auxiliadora; la adecuación de cancha múltiple, la construcción del salón de artes y actos en las escuelas, Nuestra Señora del Rosario y San Francisco de Asís.

2.5 AREAS DE RECUPERACION FORESTAL

Esta zona comprende una extensión de 2.100 hectáreas y esta ubicada en las veredas de Calenturo y la Esperanza surcada por los arroyos Grande y Chiquito. Estos suelos sufrieron los rigores de talas indiscriminadas de su vegetación nativa en la implementación de cultivos comerciales de sorgo y algodón y sobrepastoreo excesivo, lo que los erosionó de tal manera que hoy deben someterse a una recuperación paulatina, de ésta hace parte también la zona de recarga de acuíferos donde hoy se encuentra los pozos profundos que surte el acueducto local.

El área de donde hoy se encuentra el botadero a cielo abierto hará parte también de esta zona, ya que se clausurará el actual y se comenzará allí una etapa de recuperación de los suelos y de la rivera de uno de los arroyos más importantes. (Ver Plano 10, Zona de Especial Significancia Ambiental).

2.5.1 Reserva Forestal

La reserva forestal de Buenavista tiene una extensión de 50 hectáreas ubicadas en la vereda de Santa Inés y Costa Rica según se muestra en el Plano 1, zonificación Ambiental, área de producción económica sostenible, área de reserva forestal.

También encontramos en predios del señor Víctor Cerro la siembra de 22 hectáreas de Robles, las cuales harán parte de la reserva forestal de Buenavista, para una extensión total de 72 hectáreas en el futuro inmediato.

2.6 ZONA DE ALTO RIESGO

Debe considerarse como zona de altos riesgos naturales la que está ubicada en una extensión de 4.000 hectáreas y bordeada por el Arroyo Arena, por ser zona de erosión y de altas inundaciones en épocas de lluvias.

Los riegos tecnológicos se encuentran en la estación de rebombeo del gas natural y en la estación de gasolina ubicada en providencia y en tanque elevado que surte al acueducto local.

2.7 PLAN VIAL

2.7.1 Zona Urbana

Rehabilitación de las vías que presentan un mal estado, mediante su pavimentación, vías que comunican al municipio con su área rural, tales como las que conducen a Granada, San Mateo, El Salto, Raizalito, y Santa Inés. (Ver Plano 16. *Prospectiva del Plan Vial*).

Establecer normas o medidas para estructurar una clara jerarquización vial en el municipio, para que en las proyecciones futuras se controlen los posibles puntos de conflicto que se puedan generar por la demanda vehicular y de tránsito. Además se debe implementar un sistema de transporte público mediante una cooperativa o microempresa con el fin de contar con un correcto desplazamiento de los habitantes del municipio hacia los diferentes sectores o barrios y hacia la zona rural, todo dispuesto en una terminal de transporte.

Establecer medidas de protección vehicular y peatonal sobre la vía de acceso principal que conduce al municipio, esto es de vital importancia ya que esta vía presenta un constante flujo de transporte, y permitiría garantizar la tranquilidad del transeúnte como también evitaría diferentes accidentes de tránsito en la cabecera municipal con el incremento de vehículos.

2.7.2 Zona Rural

Rehabilitar y acondicionar las vías de comunicación entre el municipio y las veredas, se hace necesaria esta inversión para aumentar la actividad comercializadora de productos agrícolas a nivel intermunicipal e interveredal.

Consolidación de una malla vial que permita una mejor intercomunicación de las veredas para que puedan convertirse en corredores comerciales y de servicios, generándose desarrollo en ellas.

2.8 PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y VIVIENDA NUEVA DE INTERES SOCIAL

2.8.1 Zona Urbana

Implementación de programas de vivienda nueva de interés social para la reubicación del barrio “Brisas del Paraíso”.

La construcción de Programas de vivienda de interés social que se desarrollaran hacia el Sur - Este del municipio, las cuales están determinadas por las condiciones optimas que presentan estos terrenos, y por estar consideradas como las zonas de expansión urbana.

Implantar programas de mejoramiento y vivienda nueva en las zonas rurales.

Impulsar programas de mejoramiento de vivienda dentro de los cuales se pretendan realizar acciones como:

- Impulsar la implementación de programas de auto - construcción, ayuda - mutua, lotes con servicios.
- Brindar asesorías a las comunidades en cuanto a construcción de vivienda, y legalización de lotes y mejoras.

**2.9 LINEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LA CULTURA, EL DEPORTE
Y LA RECREACION**

Se propone adecuar una casa habitacional de las catalogadas como de patrimonio histórico para el funcionamiento de la Casa de la Cultura en la zona preservada como de uso institucional, para que en este espacio se puedan realizar las diferentes actividades culturales que desarrolla la comunidad. Como también se pretende fortalecer la cultura con la creación de la biblioteca municipal la cual debe ubicarse en el espacio (lote) donde funcionará la administración municipal.

Se propone rehabilitar la plaza principal, los parques y las canchas de fútbol del municipio, equipándolos con los elementos necesarios y requeridos para el normal desarrollo de las actividades deportivas y el aprovechamiento del tiempo libre.

Para el corregimiento de las Chichas, se ofrece como solución la construcción de un parque y en su zona céntrica un polideportivo, para establecer una buena complementación recreacional.

En la zona rural se propone construir áreas de recreación para cubrir las necesidades población infantil.

2.10 IMPLEMENTACION DE LA SEGURIDAD.

A corto plazo establecer el servicio de vigilancia y seguridad mediante la construcción de una estación de policía, la cual debe cumplir con las exigencias requeridas (oficinas, dormitorios, celdas), y adecuarlos con equipos de movilización (motos, autos).

Para la óptima prestación de este servicio, y poder ampliar este servicio hacia la zona rural.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Además, se requiere equipar, la Defensa Civil, con el apoyo de la administración y la sociedad, ofreciéndoles el equipamiento necesario para la atención y prevención de desastres.

Crear en el ámbito municipal oficinas de la Cruz Roja, con el apoyo de las oficinas Departamentales y Nacionales, que esta tenga asiento dentro del municipio.

2.11 ASPECTO ECONOMICO Y PRODUCTIVO.

A mediano plazo se recomienda la tecnificación de la agricultura en las haciendas y las parcelas, para establecer los cultivos que se desarrollen en la región.

Es así como se propone implementar sistemas de riegos en las diferentes parcelas, adecuado por medio de redes de suministro, pozos profundos, motobombas y tanques de almacenamiento. Con estos sistemas de riego y unas adecuadas técnicas de siembra se pueden garantizar una buena producción agrícola.

Incentivar la creación de organizaciones de carácter pecuario para el fomento del sector.

Establecer programas de Reforma Agraria de carácter municipal. Con el ánimo de fortalecer el Fondo Microempresarial, y ampliar su cobertura y su valor por crédito. Creación del Fondo Ganadero Municipal.

3 PROSPECTIVA TERRITORIAL

La Prospectiva es una reflexión concertada sobre el futuro. Es dedicarse a pensar lo que será el municipio aplicando diferentes formas de llegar a la situación deseada y probable.

La Prospectiva aplicada a la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial permite construir el modelo territorial futuro para el municipio, mediante la construcción de escenarios de desarrollo territorial. Estos escenarios son:

Escenarios Posibles: Se refiere a todas las situaciones hipotéticas posibles de presentarse en el proceso del desarrollo municipal, vistas desde los diferentes puntos de vista de los diversos actores sociales.

Escenarios Probables: Son aquellos cuya viabilidad técnica, económica, social, política y administrativa les otorga la mayor probabilidad de ocurrir.

Escenario Tendencial: Representa las situaciones posibles de suceder si no se presenta una intervención planificadora u ordenada del desarrollo territorial municipal, es decir que se refiere a la continuación de las condiciones como vienen y van a seguir así:

Escenario Deseado o concertado: Se constituye en la propuesta o conjunto de situaciones deseables y alcanzables, producto de la selección participativa de las alternativas de desarrollo territorial, que a su vez representa el mayor consenso entre los actores sociales. Este se constituye en la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

3.1 DETERMINACIÓN DE ACTORES SOCIALES

En el análisis social y cultural se identificaron los diferentes actores que de una u otra manera tienen cierta representatividad en el municipio y/o un gran compromiso con él ya sea por motivos laborales, afectivos y/o económicos.

Tabla 1: Conjunto de Actores participantes.

Comunidad	Consejo Municipal de Planeación, Juntas de Acción Comunal (JAC). Líderes
Administración Municipal	Alcaldía, Consejo Municipal, Personería, UMATA, Oficina de Planeación, Saneamiento, Servicios Públicos.
Sector Productivo o Gremios	Ganaderos, Comerciantes, Transportadores, Agricultores.
Instituciones Técnicas	CARSUCRE, Gobernación, Planeación departamental, Equipo Técnico Consultor.

3.2 DETERMINACIÓN DE VARIABLES CLAVES

El territorio municipal se considera como un sistema territorial compuesto por cuatro subsistemas que definen las grandes áreas temáticas del análisis territorial, base de la formulación del E.O.T.M. Para cada uno de estos subsistemas se identifican las variables claves que son las de mayor incidencia en el desarrollo territorial. La determinación de las variables claves se hace mediante la priorización y jerarquización de problemas y objetivos de desarrollo. En la tabla 3 se presentan los aspectos o variables claves con base en los que se adelanta la construcción de escenarios.

3.3 CONSTRUCCIÓN DE ESCENARIOS

Para la construcción tanto de los escenarios tendenciales como de los escenarios deseados hasta llegar al escenario concertado que se constituye en la base del Esquema, fue necesario adelantar un trabajo participativo mediante talleres de percepción territorial con los diferentes actores.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

La primera parte del taller permitió identificar escenarios posibles y probables, que recogen el sentir de los actores en cuanto a su visión de futuro desde su propia perspectiva. Esta etapa se realizó con técnicas de lluvias de ideas, encuesta semi-estructurada, ábaco de Regnier y matriz de impacto cruzado.

La segunda parte del taller permite identificar los escenarios tendenciales y escenarios deseados, mediante las mismas técnicas usadas en la primera parte.

Así mismo, producto de los demás talleres con los actores sociales, las tablas 2, 3, y 4 presentan la percepción territorial y escenarios deseados para la administración municipal, el sector productivo y las instituciones técnicas, respectivamente.

Para facilidad de los participantes la organización de los talleres trabajó con grupos de actores afines así:

Tabla 2. Grupo de Actores

(Una Plenaria Foro)	Con todos los actores
Comunidad Rural: mesa de trabajo	Sector Agropecuario, Comerciantes.
Comunidad Urbana: mesa de trabajo	Líderes de Acciones Comunes, líderes de barrios, ancianos mas respetados del municipio.
Institucional: mesa de trabajo	Alcaldía y miembros de la Administración, Directores de los Servicios Públicos, y Centros de Salud.

3.3.1 Construcción del Escenario Tendencial

Para construir el espacio tendencial al año 2.008 se reunieron los principales objetivos de mayor peso planteados en la etapa anterior y las hipótesis formuladas se agruparon de acuerdo a las variables claves.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

El escenario tendencial construido mediante la percepción o visión territorial de los diferentes actores y el equipo técnico, que hicieron un análisis de las variables claves apoyado en tablas, gráficas y estadísticas.

El escenario tendencial parte del análisis de la situación descrita en el diagnóstico territorial, y en la evaluación integral del territorio.

3.3.1.1 Bosques y Vegetación Nativa

En el municipio de Buenavista la vegetación natural o nativa fue erradicada y sustituida por pastizales y cultivos agrícolas que han terminado por afectar el suelo, disminuyendo su capacidad productiva.

3.3.1.2 Recursos Hídricos

Una disminución notable en el caudal de los arroyos Grande o Buenavista, Arena, Membrillal, La Esperanza o chiquito, Dagoberto, debido a la degradación de las partes altas de las cuencas, por sobre utilización del pastoreo en la ganadería y la construcción de presas artificiales, solo poseerán sus caudales en época de lluvias, mermando sus lechos por la sedimentación al no contar con vegetación o zona de protección aledañas.

3.3.1.3 transformación y producción

A pesar de los altibajos de la producción y comercialización del Ajonjolí, la yuca, el maíz, y la Ahuyama, son los renglones más importantes de la producción agropecuaria, esta actividad ocupará la parte alta en las laderas y lomas.

El sistema agropecuario dominante será el de pasto en rotación que habrá aumentado en el 20%.

El sistema predominante es el mecanizado con un área total aproximada de 800 hectáreas la mayor parte de las cuales corresponderá a tierras de la llanura del caribe. La tecnología tradicional utilizará arado mecánico, uso intensivo de agroquímicos, variedades de pastos mejorados y de corte. Estas condiciones aumentarán los problemas de calidad y cantidad de aguas, de fertilidad de suelos, de erosión y deforestación.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

El aumento y la aparición de nuevas queseras sin las más mínimas condiciones técnicas de mitigaciones ambientales o de funcionamiento, y su industrialización, originarán alternativas de empleo, y consolidarán un mercado de otros productos derivados de la leche.

3.3.1.4 Aprovechamiento Forestal

No existirá aprovechamiento comercial de la vegetación existente, mientras exista la quema, tala indiscriminada y destrucción de estas zonas forestales.

3.3.1.5 Industria y Comercio

Las condiciones de materia prima y ubicación estratégica respecto a las zonas de la cabecera municipal consumidoras hará crecer la zona comercial manufacturera en los alrededores de la vía Magangué - Sincelejo y salidas, se instalaran empresas artesanales, centros de acopio, talleres, abastecimiento de combustible y comercio menor con problemas de contaminación atmosférica, compuestos tóxicos en el suelo, deforestación y erosión de áreas adyacentes.

3.3.1.6 Turismo

El turismo no tendrá importancia en el municipio. Para los alrededores de los pozos públicos la falta de controles, regulación y educación ocasionarán el deterioro general del paisaje, pérdida de especies, erosión, contaminación del agua, compactación del suelo entre otros.

Para los Pozos Bolaño y Nuevo se prevé el aumento de contaminación del embalse, comercio al menudeo si no tiene infraestructura comercial y encuentra condiciones técnica, y de igual manera la falta de un control por parte de la administración municipal en establecer una normatividad para el buen y sano uso de estos puntos recreativos.

3.3.1.7 Vivienda

Se asentarán viviendas a lo largo del corredor vial central, principalmente en la carretera Sincelejo - Magangué y en la zona Nor-Oriental del municipio, por cercanía con las fuentes de empleo y vías de comunicación, pero con serios problemas de hacinamiento, condiciones sanitarias de las viviendas, falta de agua potable y graves afecciones respiratorias e intestinales, producidos por el modelo económico y tecnológico (contaminante), la falta de gestión pública, los bajos recursos económicos.

3.4 CONSTRUCCION DEL ESCENARIO DESEADO

De la confrontación y aproximación a la imagen objetivo del Municipio, se origina el escenario deseado como parte del diagnóstico. Así mismo, frente a la imagen definida inicialmente y previa consulta de los resultados del diagnóstico se estableció como se espera que evolucionen las diferentes variables con sus respectivas consecuencias.

Se define inicialmente a Buenavista como un " municipio abastecedor de agua subterránea y agrícola" pero de acuerdo a la priorización y al diagnóstico, Buenavista debe proyectarse inicialmente como productor agropecuario y en la búsqueda de su consolidación de la base económica que es agroforestal. Se reafirma entonces la imagen del municipio buscando una inserción a nivel regional y superando su visión individual y concentrada en sólo sus fortalezas pero sin articular las posibles potencialidades.

Los demás basados en las encuestas, incluyen aspectos que la mayor parte de los actores consideró como favorables y que sugirió como objetivos dentro de sus acciones, adicionándole los proyectos positivos que actualmente vienen desarrollando los actores, principalmente las instituciones y la administración actual, que tienen gran percusión en el futuro desarrollo territorial municipal.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Aún cuando el escenario tendencial muestra una realidad compleja y difícil, es posible de acuerdo con la evaluación integral del territorio y de las unidades del paisaje, señalar algunas estrategias mediante las cuales se logre reducir en algunas áreas, el deterioro acelerado de los procesos de degradación ambiental, estabilizar otras e incluso revertir los procesos.

3.4.1 Bosques y en General Vegetación Nativa

A través del Sistema Nacional Ambiental SINA se desarrollan a partir de la ley 99 de 1993 en las escuelas y colegios, el estímulo tributario a la revegetalización, la búsqueda de trabajos ambientales con las ONG'S, el fortalecimiento de los convenios, la compra de lotes por parte del municipio, programas de concesión de tierras y el establecimiento de sanciones a los depredadores del medio ambiente, y en general entre otras actividades, la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, podría llegar a ocurrir lo siguiente:

La reforestación de las áreas de bosques y vegetación nativa es imposible por las dificultades de orden técnico y ambiental que genera la implantación o regeneración de la vegetación nativa, no obstante en términos generales la vegetación nativa se conservó, regeneración de arbustos bajos dispersos en arbustales densos, el bosque nativo se conserva en su totalidad y las áreas mixtas desaparecen, los bosques plantados con especies adaptadas al medio creció en un gran porcentaje gracias a los trabajos de UMATA.

El incremento del 16% de la tierra que se va colonizando merma su vegetación.

3.4.2 Recursos Hídricos

El agua subterránea que es uno de sus principales recursos hay que desarrollar ideas para su conservación y futuro mantenimiento.

No mantiene el caudal de los arroyos principales. Regulación del régimen hídrico de las sub - cuencas. Durante el período lluvioso el caudal superará el 1m³.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

3.4.3 Aprovechamiento Forestal

No existirá aprovechamiento comercial de vegetación existente, mediante control de las zonas de reserva ambiental y normas y medidas de control forestal.

3.4.4 Producción Artesanal y Paraderos Artesanales

Se consolidara una nueva alternativa de producción y comercialización, mediante fomento de microempresas artesanales y los paraderos turísticos para comerciar la producción y crear una prestación de servicios complementarios.

3.4.5 Industria y Comercio

Las condiciones de materia prima y ubicación estratégica respecto a las zonas consumidoras harán crecer el municipio hacia los alrededores de la vía Magangué - Sincelejo y a las salidas de la cabecera municipal y específicamente en el sector Las Chichas y Providencia

Además se instalaran centros de acopio, talleres, abastecimiento de combustible y comercio menor estrictamente organizada, la contaminación atmosférica e hídricas controladas, desechos industriales, en botaderos especiales y mantenimiento estético de la zona industrial arborización, iluminación, celaduría.

El turismo tendrá gran importancia en los alrededores de pozos públicos. Por los alrededores de los Pozos Bolaño y Nuevo, se crearan controles por parte de los propios campesinos y de grupos de estudiantes en vacaciones recreativas, turismo únicamente ecológico, con relación contemplativa.

3.4.6 Vivienda

Se controlará la construcción de vivienda en el corredor vial, principalmente entre el límite Sur y las salidas; se asentaran viviendas a lo largo del corredor vial central en la zona Nor - Oriental, organizado con lotes de tamaño adecuado estrictamente para vivienda y aislados del corredor vial y con todos los servicios públicos y normas urbanísticas.

3.5 CONSTRUCCION DEL ESCENARIO CONCERTADO.

Es el futuro proyectado a través de la concertación de las diferentes fuerzas del municipio, su éxito se debe al compromiso que en las fases previas exista, principalmente en la anterior, que tengan obviamente la propia comunidad y la administración. Se basa en las discusiones realizadas en los talleres anteriores y en la evaluación del ábaco de Regnier. Con este se determinó en cuales de las proposiciones sobre cada una de las variables claves hay mayor acuerdo y en cuáles definitivamente no.

En las proposiciones en que hay mayor acuerdo se deben elaborar estrategias, planes, programas y proyectos que en el futuro permitirán llegar al cumplimiento de dicho objetivo.

Uno de los proyectos que se desarrollan completamente en esta fase, es la reglamentación de los usos del suelo del municipio, los cuales muestra en texto y mapas el escenario concertado, el compromiso de los pobladores de darle un mejor manejo integral a los recursos, y establecer un mecanismo legal para proyectar un manejo adecuado de los recursos y una mayor calidad de vida de los pobladores.

4 PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCION

El municipio de Buena vista, una vez aprobado su Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial, debe enmarcar su desarrollo de acuerdo al Banco de Programas y Proyectos determinado en él; los cuales se harán de acuerdo a las prioridades a corto y mediano plazo.

Una vez aprobado el Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Buenavista, se debe trabajar de acuerdo a los programas y proyectos definidos en él mismo, como lo determina la Ley y Decretos Reglamentarios promulgado para tal fin.

(Ver anexo I).

5 PLANES DE MANEJO AMBIENTAL

La Corporación Autónoma Regional de Sucre - Carsucre, mediante la resolución N°.0673 de septiembre 30 de 1999 define los parámetros ambientales legales que deben tener en cuenta los municipios de su jurisdicción para incluirlos como referencias o determinantes ambientales en la elaboración y adopción de los planes de ordenamiento territorial, conforme a lo contemplado en la ley 388 de 1997.

Teniéndose en cuenta las características de los diferentes componentes ambientales del Municipio de Buenavista, se han diseñado Planes de Manejo Ambiental para la disposición de los Residuos Sólidos Domésticos, Residuos Sólidos Hospitalarios, Residuos Sólidos y líquidos del matadero, de las aguas residuales domesticas (Laguna de oxidación), suministros de agua potable y planes de manejo de las zonas de riesgos.

En estos Planes de Manejo Ambiental no se analizan a fondo los impactos ambientales negativos causados en el desarrollo de las actividades descritas; pero se dan como una guía general para la minimización de los mismos.

Pero todo esto mencionado anteriormente, más un análisis y estudio profundo determinara los procedimientos correctos para prevenir, mitigar, corregir y compensar, cualquier daño ocasionado al medio ambiente, esto con relación a cada proyecto planteado.

Por lo que en el desarrollo de cualquier obras civil que altere o modifique el medio ambiente, debe presentar Licencia Ambiental, según los condicionamientos de la Ley 99 de 1993, y su Decreto reglamentario 1753 de 1994, Artículo 8.

5.1 MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS

El Municipio de Buenavista no cuenta con un relleno Sanitario, las basuras se disponen en un basurero a cielo abierto ubicado a 2 km de la cabecera municipal, hacia la via del Corregimiento de Juanarias. Se calcula que diariamente se producen 0.4 Kilogramos, habitantes, día (Kg/Hab/día) de basuras, lo que equivale a 3749,008 Kilogramos por día,

"Inversión para todos"

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

lo cual tiene un equivalente 1.368.387,92 Kilogramos por año, lo cual se mantienen disperso en el botadero a cielo abierto, siendo intervenida por los carroñeros y animales domésticos. Se producen fuertes olores ofensivos y una desagradable panorámica en todo el paisaje de la zona, acompañada de una quema descontrolada, que ayudan a contaminar mas el medio ambiente.



5.1.1 Recolección y Transporte

La recolección se hace por los usuarios en tanques, canecas, sacos de polietileno o de fique, los cuales son colocados en las aceras de las casas de donde son recogidos por un volteo, dichos residuos son arrojados directamente al vehículo y transportados al sitio de disposición final, un basurero a cielo abierto y al pie del arroyo Grande o Buenavista .

5.1.2 Recomendaciones

Realizar un Diagnostico Ambiental de Alternativas, diseño y construcción de un relleno sanitario para la disposición de los residuos Sólidos Domésticos. Este estudio nos dará las pautas para la ubicación y cronogramas de actividades para la disposición final de los residuos sólidos. El estudio nos dirá cada una de las etapas del proceso, tales como: Recolección permanente, almacenamiento temporal, tratamiento o transformación, transporte interno, separación, reutilización, reciclaje y disposición final.

5.2 MANEJO DE LOS RESIDUOS HOSPITALARIOS

Los residuos sólidos hospitalarios producidos en el Centro de Salud están siendo arrojados en el basurero local, al lado de una fuente hídrica (arroyo grande) lo que se constituye en un foco constante de contaminación de patógenos provenientes de

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

operaciones, curaciones, drenajes de sangre y de muchas enfermedades contagiosas. Las aguas provenientes de limpiezas y curaciones se vierten al alcantarillado sin ningún tratamiento.

5.2.1 *Recolección y Transporte*

Las personas encargadas del aseo en el Centro de Salud recogen los desechos sólidos y demás basuras en bolsas de polietileno y los colocan en las aceras del Centro, para luego ser recogidas por el volteo y transportadas por este al mismo botadero de basura Municipal.

5.2.2 *Recomendaciones*

Para obtener un manejo correcto y racional de estos desechos hospitalarios se requiere de una infraestructura sencilla, barata y muy fácil de implementar. Solamente se necesita la voluntad Gerencial y la concientización de los trabajadores acerca de la cultura ecológica.

El Centro de Salud debe implementar un sistema de gestión ambiental, que incluya el montaje de un incinerador, recolección interna de los desechos sólidos y una correcta disposición final de todos los elementos utilizados con pacientes.

5.3 *MANEJO DE RESIDUOS DEL MATADERO*

Los residuos del matadero no están siendo tratados en forma adecuada, los sólidos como viseras, pezuñas, cuero y huesos son arrojados al basurero, los líquidos se vierten en los patios, infiltrándose hacia los pozos profundos o por escorrentías de aguas llegan a los arroyos circunvecinos.

Las instalaciones locativas están dentro del perímetro urbano, no cumplen con las normas ambientales y podría decirse que la infraestructura actual no es suficiente para cumplir con las especificaciones sanitarias que requieren estos.

5.3.1 Recomendaciones

Los mataderos deben estar ubicado mínimo a dos mil metros de distancia sobre la última vivienda, deben poseer sistema de insensibilización en animales, cuartos fríos, cuartos de lavado, buenas vías de acceso, lavadero de reses, laguna de oxidación para el tratamiento de líquidos y sangre, además debe considerarse la posibilidad que se convierta en un matadero regional.

En general hay que hacer una reubicación del matadero público, con todos sus componentes sanitarios ya que está en la zona de recarga hídrica de los pozos del acueducto que surten el municipio.

5.4 MANEJO DE AGUAS RESIDUALES DOMESTICAS - LAGUNA DE OXIDACION.

Buenavista cuenta con un sistema de alcantarillado el cual tiene una cobertura del 90% y al que no todas las viviendas están conectadas, pues solo existe un 55.8% conectado, algunas viviendas poseen letrinas propias, otras hacen sus deposiciones a cielo abierto.

Las letrinas y disposiciones a cielo abierto van a parar de acuerdo a la constitución física de estos suelos por infiltración a los pozos profundos, arroyos y fuentes de aguas aledañas.

Las aguas vertidas al alcantarillado son llevadas por gravedad hacia una laguna de oxidación ubicada dentro del perímetro urbano del municipio, a la que no se le hace ningún tipo de tratamiento, posee una tubería donde se vierte posteriormente a un arroyo local.

5.4.1 Recomendaciones

Hacer un diagnostico ambiental de alternativas para la administración y mantenimiento de la laguna de oxidación, ampliar la cobertura del alcantarillado en el perímetro urbano hasta el 100%, implementar sistema de almacenado y bombeo en zonas donde no es

"Inversión para todos"

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

posible por la gravedad llevarla hasta la laguna de oxidación. Hacer los tratamientos primarios de separación de sólidos y los secundarios de trituración y tratamientos. No arrojar los líquidos a los arroyos sin ningún tratamiento técnico y con un previo análisis físico-químico y bacteriológico de dichas aguas residuales.

5.5 MANEJO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

El agua potable de este municipio la suministra en la actualidad dos (2) pozos profundos ubicados muy cerca de la periferia, por los alrededores del cementerio y matadero local, existe un tercer pozo profundo que en la actualidad no está en funcionamiento. Los suelos de esta zona son de arcillas y areniscas por lo que son dados a las filtraciones. No es descabellado pensar que los lixiviados del cementerio y matadero pueden llegar algún día a contaminar estos pozos, por lo que se deben tomar las medidas posibles en la conservación de este recurso natural que le da vida a esta población.

5.5.1 Recomendaciones

Reubicación del Cementerio local. Como también dotar de infraestructura técnica al actual matadero público y ubicarlo donde cumpla una buena función. De igual manera realizar Análisis físico químico, bacteriológico y de metales pesados, periódico de las aguas de los pozos de suministro, y Ampliar su cobertura. Y por último, tratamiento de las aguas destinadas al consumo humano.

5.6 MANEJO DE ZONAS DE RIESGO -NATURALES Y ANTROPICAS

Dada la gravedad de las zonas de riesgo donde se presentan erosiones muy marcadas, producto del cambio del uso de los suelos, del sobre - pastoreo intensivo, usos indiscriminados de agroquímicos y tala de bosques nativos; encontramos una disminución de especies faunísticas que han tenido que emigrar hacia otras zonas. Los suelos de estas zonas son pobres y han perdido la capa vegetal arable, causando erosión en la vía principal que conduce al municipio de Buenavista y en las otras vías de acceso de una manera importante.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Existen otras zonas de riesgo producidas por el hombre, como es la ubicación del asentamiento poblacional denominado “Brisas del Paraíso”, ubicado al pie del tanque elevado que almacena para su distribución el agua para el consumo y sobre la tubería madre que conduce el agua del mismo tanque hacia el municipio de Buenavista. Otra zona de riesgo la constituye la ubicación de la bomba reguladora del gas natural, la cual se encuentra en el perímetro urbano a la margen izquierda de la carretera que de Buenavista conduce a Providencia, dentro del Barrio “El Divino Niño”.

5.6.1 Recomendaciones

Reforestar con especies nativas y exóticas las zonas afectadas.

Cambio de uso en los suelos afectados.

No dedicarlas a actividades agrícolas sino más bien a ganadería extensiva y a siembra de bosques artificiales.

Reubicar el Barrio Brisas del Paraíso por lo menos a 100 metros del tanque y de la tubería.

Ampliar el perímetro de ubicación y protegerla con un enmallado que no permita el acceso de personal ajeno al autorizado.

Reforestar las vías de acceso para evitar la erosión que se está desbarrancando la capa de asfalto y en general toda la vía.

5.7 PROGRAMAS DE MONITOREO Y SEGUIMIENTO

5.7.1 Seguimiento Ambiental

A todo Plan de Manejo Ambiental se le debe hacer su seguimiento para que se lleven a cabo las metas y objetivos propuestos, este debe ser permanente para que las empresas alcancen su mejoramiento continuo y puedan certificarse en las normas de calidad.

5.7.2 Planes de Contingencia

Los planes de contingencia son todas aquellas medidas que se deben tener a la mano en caso de accidentes o acciones fortuitas, tales como alarmas, planes de emergencia y recomendaciones de seguridad. Los Planes de contingencia deben contar con una asesoría profesional idónea.

5.8 COSTOS DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

ITEM	DESCRIPCIÓN	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
1	R.S. Domésticos Diagnostico Ambiental Altern. Diseño de Construcción.	30.000.000 250.000.000	280.000.000
2	R.S. Hospitalarios: Incinerador Canecas – Plásticas Bolsas.	50.000.000	50.000.000
3	R.S. Sólidos Matadero tratamiento- Líquidos Tuberías – Conexión del alcantarillado y reubicación.	450.000.000	450.000.000
4	Aguas R. Domesticas cobertura 100% mantenimiento de lagunas de oxidación Conexiones Domiciliarias	100.000.000 50.000.000 50.000.000	200.000.000
5	Jagüeyes (3): Santa Elena Agua Potable.- - Construcción Tanque Almacenamiento de los Anones. - Reubicación del Cementerio. - Ampliación y Dotación del Acueducto de las Chichas. - Construcción del Pozo Plan Parejo.	30.000.000 30.000.000 250.000.000 100.000.000 100.000.000	510.000.000
6	“ZONAS DE RIESGOS” - Naturales: Reforestación (3.500 Has) - Antropicas: Compra Lote para ampliar zona de regulación del Gas Natural. Reubicación Barrio Brisas del Paraíso.	5.250.000.000 15.000.000 216.000.000	5.481.000.000

5.9 LOCALIZACIÓN DE LOS BARRIOS DEL MUNICIPIO DE BUENAVISTA

5.9.1 BARRIO SAN RAFAEL

CALLES	ENTRE CARRERAS	ACERA
15	10-9	ORIENTAL
14	8-10	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
13	8-10	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
12	7-11	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
11	8-12	OCCIDENTAL
11	13-11	NORTE Y SUR
10	15-11	NORTE Y SUR
9	15-11	NORTE Y SUR
8	15-11	NORTE Y SUR

5.9.2 BARRIO SANTA LUCIA

CALLES	ENTRE CARRERAS	ACERA
10	7-11	NORTE Y SUR
10	6-7	NORTE Y SUR
11	4-7	NORTE Y SUR
12	4-7	NORTE Y SUR

5.9.3 BARRIO LA ESPERANZA

CARRERA	ENTRE CALLES	ACERA
11	11-13	ORIENTAL
10	11-13	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
9	11-13	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
8	11-13	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
7	10-13	OCCIDENTAL
7-11	11	NORTE Y SUR
7-11	12	NORTE Y SUR
7-11	13	NORTE Y SUR

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

5.9.4 BARRIO DIVINO NIÑO

CARRERA	ENTRE CALLES	ACERA
7	10-13	ORIENTAL
6	10-12	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
5	10-12	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
4	10-12	ORIENTAL Y OCCIDENTAL

5.9.5 BARRIO EL CARMEN

CALLES	ENTRE CARRERAS	ACERA
10	4-6	NORTE Y SUR
9	4-6	NORTE Y SUR
8	4-6	NORTE Y SUR
7	4 A-6	NORTE Y SUR
6	4 A-6	NORTE Y SUR
5 A	5 A	NORTE Y SUR
6	6-10	OCCIDENTAL Y ORIENTAL
5	6-10	OCCIDENTAL Y ORIENTAL
4	7 A-10	OCCIDENTAL Y ORIENTAL

5.9.6 BARRIO SAN JOSE

CALLES	ENTRE CARRERAS	ACERA
7	6-12	
5	6-12	
4	LIMITE RURAL – ORIENTAL	
3	LIMITE RURAL – ORIENTAL	
7 Límite rural	12	
5-3	11	
5-3	10	
5-4	9	
5-4	8	
6-4	6	

5.9.7 BARRIO LA CRUZ

CALLES	ENTRE CARRERAS	ACERA
8-5	13	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
8-5	14	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
10-8	15	OCCIDENTAL
8-5	16	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
10-5	17	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
9-5	17	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
9-5	18	ORIENTAL Y OCCIDENTAL
9	15-18	NORTE Y SUR
8	15-18	NORTE Y SUR
7	12-18	NORTE Y SUR
5	12-18	NORTE Y SUR

5.9.8 BARRIO SUCRE - CENTRO

CALLES	ENTRE CARRERAS	ACERA
8-9	9	
8-9	8	
8-9	7	
8-9	10 A	
8-9	9 A	
8-9	11	ORIENTAL
8-9	6	OCCIDENTAL

5.9.9 BARRIO LA PAZ

CALLES	ENTRE CARRERAS	ACERA
6	1-2 A	
	CARRETERA A JUAN ARIAS	

5.9.10 BARRIO 7 DE AGOSTO

CALLES	ENTRE CARRERAS	ACERA
9	2 A-4	
8	2 A-4	

6 PLANTEAMIENTO DE ZONIFICACION URBANA

6.1 ZONA R1

Está conformada por los barrios Centro y el Carmen.

6.1.1 TIPO DE SULO: se permite el uso mixto comprendiendo los diferentes usos comerciales tipo B (tiendas, misceláneas, farmacias, peluquerías, etc.) institucional, residencial y recreacional.

6.1.2 ACCION URBANISTICA: Conservación.

6.1.3 REGLAMENTACION

TIPO	ALTURA
COMERCIAL	DOS PISOS
INSTITUCIONAL	CUATRO PISOS
RESIDENCIAL	DOS PISOS

6.1.4 RETIROS

TIPO	FRENTE	LATERAL	FONDO
COMERCIAL	2 MTS	1 MT adosamiento a un lateral	1.5 MTS
INSTITUCIONAL	6 MTS	3 MT adosamiento a un lateral	3 MTS adosamiento
RESIDENCIAL	2 MTS	1 MT	3 MTS

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

6.2 ZONA R2

Comprende los barrios Santa Lucía, San José, La Esperanza y San Rafael.

6.2.1 ACCION URBANISTICA: Mejoramiento y Conservación.

6.2.2 USO DEL SUELO: residencial y comercial tipo A (tiendas, droguerías, misceláneas)

6.2.3 REGLAMENTACION

TIPO	ALTURA
COMERCIAL	UN PISO
RESIDENCIAL	DOS PISOS

6.2.4 RETIROS

TIPO	FRENTE	LATERAL	FONDO
COMERCIAL	2 MTS	1 MT adosamiento	1.5 MTS
RESIDENCIAL	2 MTS	1 MT adosamiento a un lateral	3 MTS

6.3 ZONA R3

Comprende los barrios La Cruz, el Divino Niño y 7 de Agosto.

6.3.1 ACCION URBANISTICA: Rehabilitación

6.3.2 USO DEL SUELO: Residencial

6.3.3 REGLAMENTACION

TIPO	ALTURA
RESIDENCIAL	DOS PISOS

6.3.4 RETIROS

TIPO	FRENTE	LATERAL	FONDO
RESIDENCIAL	2 MTS	1 MT adosamiento a un lateral	3 MTS

6.4 ZONA R4

Está conformada por los barrios La Paz y Las Brisas del Paraíso.

6.4.1 ACCION URBANISTICA: Consolidación

6.4.2 USO DEL SUELO: Residencial

6.4.3 REGLAMENTACION

TIPO	ALTURA
RESIDENCIAL	UN PISO

6.4.4 RETIROS

TIPO	FRENTE	LATERAL	FONDO
RESIDENCIAL	2 MTS	1 MT	2 MTS

7 ESTATUTO DE URBANISMO

7.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. DEFINICION. Denomínese Estatuto de Urbanismo del Municipio de Buenavista a las disposiciones de todo orden que reglamentan esta materia.

Artículo 2. AMBITO DE APLICACIÓN. El Código de Urbanismo tiene aplicación para todas las obras de urbanización, parcelación, renovación, erradicación, mejoramiento, construcción, reconstrucción, reformas, mejoras, y adiciones que se realicen en el municipio de Buenavista

7.2 DE LOS CONCEPTOS APLICABLES

Artículo 3. DEFINICIONES. Para efectos de la correcta aplicación de las normas sobre desarrollo urbano a que se hace referencia en este código se adoptan como oficiales las siguientes definiciones.

ÁREAS GENERALES. Corresponde a la subdivisión del Municipio de Buenavista en área urbana y rural.

ÁREAS DE ACTIVIDAD. Corresponde a la subdivisión mayor en que se dividen las áreas generales del Municipio de Buenavista, en razón del uso principal predominante y con el fin de reglamentar sus usos.

ACTIVIDAD CONTAMINANTE. Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreos y terrestres, emisiones sólidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración de volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

ACCIÓN URBANA. Es el manejo o tratamiento a que se somete un área de acuerdo a las políticas de desarrollo previstas para el municipio.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

ADECUACIÓN. Es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea este el original u otro compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, el mantenimiento de sus características topológicas, morfológicas y estructurales, sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos, ya sea porque lo exige la autoridad o porque lo requiera el interesado.

AFECCIÓN. Es toda restricción impuesta sobre un predio que limite o impida la obtención de licencias, de urbanismo, de parcelación, de construcción, ampliación, adecuación, modificación o de funcionamiento de que trate el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, por causa de una obra pública o por protección ambiental con arreglo a lo establecido por el artículo 37 de la citada Ley.

AGRUPACIÓN. Es el desarrollo urbanístico – arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad privada individual.

AISLAMIENTO. Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral posterior y anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

AISLAMIENTO LATERAL. Es la distancia comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero del predio.

AISLAMIENTO POSTERIOR. Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro posterior de la construcción y el lindero del predio.

ALERO. Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada.

ALTILLO. Es el piso localizado sobre una construcción integrado a la cubierta y que forma parte del último piso.

ALTURA BÁSICA. Es la altura permitida en un área o sector del municipio..

ALTURA DE EXCEPCIÓN. Es la altura inferior o superior a la altura básica que por motivos de excepción permitan las normas urbanísticas específicas en cada sector del municipio.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. Corresponde a la distancia vertical sobre la línea de construcción entre el nivel promedio del terreno, sobre el cual se proyecta horizontalmente la edificación y el nivel medio de la cubierta.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

ALTURA DE PISO. Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso de una construcción.

AMOBILIAMIENTO URBANO. Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público como bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, canecas y fuentes.

AMPLIACIÓN. Se entiende por ampliación todo incremento del área constituida, así se trate de la simple construcción de un techo como cobertura de azoteas o zonas duras, sin que ello implique la alteración o modificación de sus características topológicas, morfológicas y volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

ANCHO DE LOTE. Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación o lineamiento y el lindero del lote.

ANCHO DE LA VÍA. Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación o lineamientos.

ANDÉN. Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación o lineamiento del predio y el sardinel.

ANTEJARDÍN. Es el área libre de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación o el lineamiento y el parámetro de la construcción con frente sobre la vía.

ÁREA BRUTA RESIDENCIAL. Es el área total urbanizada menos las áreas dedicadas a uso público, institucionales, comerciales y otras áreas no residenciales.

ÁREA CONSTRUIDA. Es la parte edificada dentro de un lote y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo los aleros, balcones salientes y descubiertos.

ÁREAS DE ACTIVIDAD. Corresponde a cada una de las divisiones superficiales en que se subdividen el área urbana, con el fin de reglamentar sus usos.

ÁREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA. Son aquellas en que se subdivide el área rural, las cuales según localización, calidades del suelo y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA. Son aquellas en las cuales se desarrollan usos que por actividad y características requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. Son aquellas que por estar destinadas a áreas de empleo, en diferentes intensidades, por su localización estratégica dentro de la ciudad y por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos constituyen sectores de atracción de la vida urbana.

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Son aquellas destinadas para el uso predominante de vivienda.

ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL. Son aquellas destinadas para el uso predominante de industrias con diferentes intensidades.

ÁREA DE CESIÓN. Son las áreas que el urbanizador debe ceder al municipio.

ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL. Son las franjas de terreno no edificables ubicadas a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto de mejorar su paisaje, ambiente y mantener un aislamiento sobre áreas de alto tráfico.

ÁREA DE LOTE. Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

ÁREA DE RESERVA. Constituyen aquellas áreas que por razones ecológicas, de protección y conservación de los recursos naturales, turísticos, forestales o similares se hace necesario controlar para evitar su uso urbano.

ÁREA DESARROLLADA. Es aquella que cuenta con todos los servicios públicos.

ÁREA LIBRE. Es la superficie resultante del lote al descontar el área ocupada.

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

ÁREA NO EDIFICABLE. Son todos los predios afectados por restricciones físicas, por servicios públicos o por zonificación.

ÁREA OCUPADA. Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.

ÁREA PREDIAL. Corresponde a la superficie privada de un lote una vez desafectado de las áreas de uso público.

ÁREA SIN DESARROLLAR. Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendido dentro de los límites del Municipio.

ÁREA SUB-URBANA. Área de posible expansión que por sus características actuales de imposibilidad de dotación de los servicios públicos, dificultad de comunicaciones. Lejanía

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

de los centros de abastecimiento y trabajo, no permiten aún su desarrollo urbano. Sin embargo son aptas para desarrollo residencial tipo granja o turístico de muy baja densidad.

ÁREA URBANA. Comprende el área desarrollada y sin desarrollar enmarcada dentro del perímetro urbano de municipio.

ÁREA VERDE. Son espacios abiertos de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación, ornamentación y control ambiental.

AZOTEA. Es la cubierta horizontal con acceso de una edificación.

BALCON. Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale en una fachada.

BARRIO. Es un conjunto de manzanas o súper manzanas identificado como tal por su propio nombre.

CALIDAD AGROLOGICA DEL SUELO. Es el mayor o menor grado de vocación del suelo para el desarrollo de actividades o explotaciones agrícolas.

CALZADA. Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CERRAMIENTO. Muro, tabique o reja con que se define el plano del paramento de un predio o sus linderos.

CIELO RASO. Es el acabado fino interior de una cubierta o entepiso.

COMPOSICIÓN GENERAL. Parámetros generales de diseño de una edificación.

CONSERVACIÓN. Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes del municipio, y la forma como éstos se articulan, referidos a su estructura urbana, inmuebles, al espacio público y privado, tanto sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en sus estado físico actual, por constituir bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes, y valores símbolos de la sociedad.

CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA. Es la acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana los cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de éstas que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, topológicos, morfológicos, estructurales o culturales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma técnica, singularidad, representatividad y significados, deben protegerse garantizando su permanencia.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

CONSOLIDACIÓN. Acciones de carácter inmediato con el fin de contrarrestar el deterioro de los componentes estructurales o formales de un inmueble, ocasionado por la acción del tiempo por la acción o intervención del hombre y la naturaleza.

CONSTRUCCIÓN. Es la edificación o recinto con carácter temporal o permanente con una función específica.

CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LÍQUIDO. El acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas, o salinas de cualquier clase) sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de granos finos, coloides, solutos, etc.) o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad natural del agua.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. Se denomina contaminación acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DEL ESTADO AÉREO. Se denomina contaminación de la atmósfera y el espacio aéreo el acto por el cual se introduce en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones, y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedades, daño o molestia a las plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.

CONTAMINACIÓN TÉRMICA. Se denomina contaminación térmica al proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor o frío en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

CORREDORES MÚLTIPLES. Son las áreas ubicadas a lado y lado de ciertas vías arterias urbanas, donde se localizan actividades múltiples con uso intensivo.

COTA DE NIVEL. Es la medida correspondiente a una altura o una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

CULATA. Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

DEMARCACIÓN O LINEAMIENTO. Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.

DENSIDAD. Es la relación numérica entre personas, construcciones, unidades de uso o actividad y un área de terreno.

DENSIDAD BRUTA. Es la relación entre el número de habitantes de un sector urbano y el área bruta residencial.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

DENSIDAD NETA URBANIZABLE O DENSIDAD NETA. Es el número de construcciones, viviendas, personas, unidades de uso o actividad por unidad de área neta de terreno utilizado.

DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE. Es el número de viviendas, habitantes o construcciones por unidad de área predial.

DESARROLLO NORMAL. Es la acción urbana que permite que el desarrollo del área continúe de acuerdo a las normas urbanísticas originalmente establecidas.

DETERIORO. Es el estado de degradación a que llega una estructura urbana con el transcurso del tiempo y que se refleja por la pérdida del valor de uso de sus edificaciones y el consumo de su infraestructura pública.

DETERIORO AMBIENTAL. Es el efecto producido por el deterioro físico y social de una zona que se refleja en la alteración del medio ambiente o por sustancias o formas de energías, puestas allí por la actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir con el bienestar o salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del medio ambiente o afectar los recursos.

EDIFICIO. Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

EQUIPAMIENTO. Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, el cual representa bienestar a la comunidad que lo utiliza.

ESPACIO PÚBLICO. Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden por tanto los límites de los intereses privados de los habitantes.

ESTACIONAMIENTO. Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de vehículos automotores, por el público en general.

ESTRUCTURA. Es el conjunto de elementos de una construcción que recibe o transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al piso firme.

ESTRUCTURA URBANA. Es la organización física de las actividades urbanas.

FACHADA EXTERIOR. Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

FACHADA INTERIOR. Es la alzada d un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

FONDO DE LOTE. Es la longitud de su línea de paramento.

FRENTE DEL LOTE. Es la longitud de su línea de demarcación o lineamiento.

GARAJE. Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

INDICE DE CONSTRUCCION. Es el cuociente que resulta de dividir el área total construida por el área el lote.

IMPACTO. Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza a nivel del ambiente cultural, o del medio local.

IMPACTO AMBIENTAL. Es el grado de contaminación del medio natural, generado por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO SOCIAL. Es el grado de incomodidad de tipo socio – psicológico, generado por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO URBANO. Es el grado de generación de nuevos usos, de tráfico, de servicios públicos que se presentan por el funcionamiento de una actividad urbana.

INCOMODIDAD. Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos como consecuencia de sus características de funcionamiento.

INDICE DE HABITABILIDAD. Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de residencia de dicha vivienda como una unidad.

INDUSTRIA EXTRACTIVA. Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales.

INDUSTRIA MEDIANA. Es aquella que por el volumen de operaciones y tráfico que genera, por los ruidos y vibraciones que produce y por ser medianamente contaminante, requiere especiales medidas de seguridad, salubridad y aislamiento.

INTENSIDAD DE USO. Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.

LÍMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACIÓN. Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualesquiera de sus formas.

LINDERO. Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

LOTE. Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público.

LOTEO. Es una división de un globo de terreno en lotes.

MALLA VIAL. Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido general longitudinal Norte – Sur, Transversal Oriente – Occidente, entre las cuales se cuenta las vías locales principales que son conectadas de los desarrollos entre sí y de estos con las vías el sistema arterial.

MANZANA. Es el área dentro de un trazo urbano, limitado por zonas de uso público.

MARQUESINA. Cubierta generalmente de lona o plástico, que avanza sobre una puerta, ventana, escalinata o atrio.

MEJORAMIENTO. Es el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, inmuebles, estructuras y espacios urbanos de la ciudad.

NIVEL OFICIAL. Es la cota desde la cual se miden las alturas; en los lotes con un solo frente, corresponde al punto medio de la línea de demarcación. Para varios frentes hay tantos niveles como líneas de demarcación.

OBRA NUEVA. Es la construcción de una nueva edificación, en un lote edificable para el cual es posible obtener licencia de construcción.

OBRA DE SANEAMIENTO. Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el lote con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

PARAMENTO. Es el lindero entre el lote y la zona de uso público.

PATRIMONIO. Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

PLANO. Es la representación gráfica a escala de una urbanización, agrupación de vivienda, edificio u otras superficies.

PREDIO. Es el globo de terreno apto para edificar.

PRESERVACIÓN. Es el conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos de desarrollo

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

urbano, protegiendo la estructura urbana y sus inmuebles, de aquellas transformaciones que impliquen el deterioro, y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.

PREVENCIÓN. Es el conjunto de disposiciones anticipadas orientadas a proteger y a evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos ambientales, históricos, artísticos y culturales.

RAMPA. Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

REDESARROLLO. Es la acción urbana que se aplica a las zonas del municipio que presentan un alto grado de deterioro y por tal motivo requiere de recoleto o redensificación sustancial, así como redistribución de las áreas de uso público o privado.

RECONSTRUCCIÓN. Es la acción tendiente a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción con documentos gráficos, fotográficos de archivo.

REFORMA LOCATIVA. Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

REFORMA SUSTANCIAL. Es el proceso de sanear o reparar una edificación alternando la densidad y/o diseños estructurales originales.

REHABILITACIÓN. Es la acción urbana por la cual se establece una revitalización de un sector urbano mediante normas de modificación del uso y/o su intensidad y de volumetría. Estas áreas tienen un bajo nivel de permanencia del uso y de la volumetría original y manifiesta claras tendencias de cambio y deterioro.

REINTEGRACIÓN. Es la acción tendiente a restituir los elementos originales que el inmueble ha perdido y que en consecuencia han alterado la unidad formal del edificio o parte del mismo.

REMATE. Ornamento esculpido moldeado o construido con el fin de coronar una edificación o parte del mismo.

RESTAURACIÓN. Es la acción que busca revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble fundamentada en el respeto hacia sus elementos antiguos y partes auténticas conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal o espacial.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

RETROCESO. Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio en relación con la línea de construcción.

SARDINEL. Es el elemento de material durable cuyo orden separa la calzada del andén o del separador de una vía o de una zona verde.

SEMISÓTANO. Es un nivel de construcción parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno con cincuenta (1.50) metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o de las fachadas emergentes.

SERVICIOS PÚBLICOS. Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad.

SÓTANO. Es la parte subterránea de un edificio.

SUPERMANZANA. Es el área integral, dentro de un trazado urbano, limitada por vías locales principales o de nivel superior.

URBANIZACIÓN. Es la resultante del proceso mediante la cual, un terreno bruto, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

URBANIZACIÓN EN DESARROLLO. Es aquella cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia correspondiente.

USO. Es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.

USO COMPATIBLE. Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

USO COMPLEMENTARIO. Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de una zona.

USO PERMITIDO. Es el tipo de utilización asignado a un sector del municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles o a partes de estos, por las reglamentaciones urbanísticas.

USO PRINCIPAL. Es el señalado como predominante.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

USO RESTRINGIDO. Es aquel cuyo funcionamiento en una zona, está supeditado a la acción a la cual se somete ésta y requiere para su funcionamiento del concepto favorable.

USOS COMPLEMENTARIOS. Es aquel que permite integrar mejor el principal señalado de una zona.

USOS CONDICIONADOS. Es aquel que requiere previamente de una licencia.

USOS PROHIBIDOS. Es aquel que no está permitido.

VERJA. Enrejado que sirve de puerta, ventana o cerca de una edificación o un predio.

VIA. Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y de personas.

VIVIENDA. Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR. Es el edificio o construcción con unidad arquitectónica y áreas aptas para residencias independientes de tres o más familias

VIVIENDA UNIFAMILIAR. Es el edificio o construcción con áreas aptas para residencia independiente de una familia.

VOLADIZO. Saliente sobre el paramento de la planta baja, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.

VOLUMETRÍA. Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, antejardines, aislamiento, y semisótanos.

ZONA. Es el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación del municipio para la cual rigen normas determinadas tendientes a regular los tipos y usos a que se destine el suelo, las características urbanísticas de las edificaciones y a procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor uso en beneficio de la comunidad

ZONA DE RESERVA. Es la destinada a la preservación de los recursos naturales para mantener adecuadas condiciones ecológicas.

ZONA DE INFLUENCIA. Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad.

ZONA VIAL. Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

ZONIFICACIÓN. Es la división territorial del municipio en zonas con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de estos a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones.

7.3 DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO

Artículo 4. DELIMITACION. A partir de la vigencia del presente Acuerdo, el área urbana de Buenavista estará conformada por la extensión territorial comprendida entre los linderos del perímetro urbano del Municipio, el cual se entiende como la línea que limitara el área urbana dentro de la cual se pueden desarrollar actividades urbanas previo el cumplimiento de los procedimientos y normas establecidas en el presente acuerdo.

Artículo 5. EL PERIMETRO URBANO. El perímetro urbano del Municipio de Buenavista a partir de la vigencia del presente acuerdo estará conformado por la extensión territorial de 5.857 metros y sus coordenadas son las señaladas por el I.G.A.C.

7.4 DELIMITACION DE LAS AREAS DE DESARROLLO

Artículo 6. DELIMITACION DEL AREA AGROPECUARIA. Son las destinadas dentro del municipio de Buenavista al uso Agrícola, Ganadero, y Mixto (Agrícola - Ganadero) y al establecimiento de Agroindustria para optimizar y tecnificar su explotación, empleo y potencia. En ella solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de labores agrícolas, horticultura, floricultura y pastos, animales de labor, ganadería caballar, ovina y vacuna, establos, aves de corral, apiarios, explotaciones forestales; construcciones anexas para venta de productos agrícolas, vivienda y campos deportivos y con el uso de licencias especiales, cría comercial de cerdos, perros, gatos, conejos, gallinas, patos, palomas, pavos, lechería, planta de transformación de leche, clínicas especiales, casa de reposo, hipódromo, velódromo, galleras y agroindustrias. A estas zonas pertenecen el corregimiento de las Chichas y las veredas adscritas al municipio de Buenavista.

Artículo 7. DELIMITACION DE LA ZONA DE RESERVA ECOLOGICA. Son las destinadas dentro del municipio de Buenavista a la conservación de las especies en extinción y de la recuperación de los cuerpos de agua tales como los arroyos: Arena, Membrillal, Grande o Buenavista, La Esperanza o Chiquito y Dagoberto.

Artículo 8. DELIMITACION DEL AREA ECOLOGICA Y DE PROTECCION AMBIENTAL.

Constituidas por los cuerpos de agua dentro de los límites del municipio de Buenavista, y por sus características de flora y fauna, extensión y condiciones ambientales que requieren de la protección y manejo especial por parte del municipio y demás instituciones especializadas de carácter nacional. Los cuerpos de aguas de que trata este artículo son los pozos: Bolaños, La Esperanza y Pozo Nuevo y los arroyos descritos en el artículo anterior.

7.5 NOMBRES DE LOS BARRIOS, CALLES Y CARRERAS QUE LO CONFORMAN

Artículo 9. ZONA R1. La zona R1 está conformada por los Barrios Centro y El Carmen, este Barrio está comprendido entre las carreras 4 y 6 con las calles 10, 9 y 8 y entre las carreras 4 A y 6 con las calles 7 y 6 y la carrera 5 A con calle 5 A y entre carreras 6 y 10 con las calles 6 y 5 y entre las carreras 7 A y 10 con la calle 4.

El Barrio Sucre o Centro lo conforman las calles 8 y 9 con carreras 9, 8, 7, 10A, 9A, 11 y 6.

Artículo 10. ZONA R2. Comprende los Barrios Santa Lucia, San José, La Esperanza y San Rafael.

El Barrio Santa Lucia se encuentra comprendido entre la calle 10 con las carreras 7 y 11, 6 y 7 y entre las carreras 4 y 7, calle 11 y 12.

El Barrio San José, se encuentra conformado por las carreras 6 y 12 con calles 7 y 5 y las calles 4 y 3 con límites del área rural y entre las calles 5 y 3 con carreras 11 y 10 y las calles 5 y 4 con carreras 9 y 8 y las calles 6 y 4 con la carrera 6. Barrio la Esperanza, comprendido entre las calles 11 y 13 con las carreras 11, 10, 9 y 8 y la carrera 7 entre calles 10 y 13 y entre carreras 7 y 11 con calles 11, 12 y 13.

Barrio San Rafael, Comprendido entre carreras 10 y 9 con calle 15 y entre las carreras 8 y 10 con calles 14 y 13 y la calle 11 entre carreras 8 y 12 y entre carreras 13 y 11, carrera 12 entre calles 7 y 11, calle 11 entre carreras 13 y 11 y el sector comprendido entre carreras 15 y 11 con las calles, 10, 9 y 8.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Artículo 11. ZONA R3. Comprende los barrios La Cruz, El Divino Niño y 7 de Agosto.

El Barrio la Cruz lo conforman las calles 8 y 5 entre carreras 12, 13, 14, 15, 16 y 18, calles 10 y 8 con carreras 15, calles 10 y 17 con carreras 17, calles 9 y 5 con carreras 17 y 18, carrera 9 con calle 15 y 18 y calle 7 con carreras 12 y 18.

El Barrio el divino Niño lo conforman las carreras 4, 5, 6 y 7 con calles 10, 12 y 13.

El Barrio 7 de Agosto lo conforman las calles 8 y 9 entre carreras 2 A y 4.

Artículo 12. ZONA R4. Esta zona está conformada por los Barrios La Paz y Brisas del Paraíso.

El Barrio la Paz lo conforma la calle 6 y carreras 1 y 2 A y la carretera que conduce al corregimiento de Juan Arias.

7.6 REGLAMENTACION DE LA ZONA URBANA

Artículo 13. USOS DEL SUELO. **Uso principal.** Vivienda unifamiliar aislada, conjunto o agrupaciones de viviendas unifamiliares.

Usos Complementarios. También se incluyen los usos complementarios en oficinas o estudios, establecimientos de educación pre-escolar o escolar, edificaciones religiosas, bibliotecas, instituciones asistenciales, clubes sociales y deportivos, venta al detal de artículos de consumo inmediato y otros usos de carácter urbano.

Uso condicionado o restringido. Comercio al por mayor, pequeñas industrias, tabernas, protección y conservación.

Usos prohibidos. Bares, billares, cantinas, moteles, grandes industrias y los demás.

Artículo 14. INDICE DE CONSTRUCCION. El índice de construcción en las zonas residenciales para viviendas unifamiliares será del 100% del área del lote.

Artículo 15. AISLAMIENTOS. a) De frente o antejardín tres (3) metros en vías secundarias y cinco (5) metros de frente a vías del Plan Vial.

b) Posteriores para unifamiliares y bifamiliares, el aislamiento posterior será de (5) mt

c) Laterales, para unifamiliares no se exigirá aislamiento lateral. Para bifamiliares se permitirá el adosamiento por un costado y por el otro costado se exigirá un aislamiento mínimo de tres (3) metros el cual puede ser utilizado como garaje.

7.7 REGLAMENTACION DE LA ZONA AGROPECUARIA

Artículo 16. LOCALIZACIÓN. Las zonas agropecuarias se localizan fuera del perímetro urbano del municipio y se encuentran señaladas en el plano de zonificación ambiental (Plano No. 9) que forman parte del presente estatuto.

Artículo 17. USOS DEL SUELO. Se permitirán los siguientes usos:

7.7.1 En La Zona Agrícola (PA)

Usos principales: Agricultura Intensiva (PA).

Usos complementarios: Ganadería Intensiva, Agropastoril Intercalado Semi-Intensivo.

Usos restringidos: Institucionales.
Recreacionales y Residenciales.
Industria colectiva.
Turismo.
Comercio.

Usos prohibidos: Minería.

7.7.2 En La Zona ganadera (Pg2)

Usos Principales: Ganadería Intensiva (PG1).

Usos Complementarios: Agro-pastoril Intercalado Intensivo.

Usos restringidos: Turismo, Recreación, Residencial – Comercial.

Usos prohibidos: Minería.

7.7.3 En La Zona mixta (PM)

Usos principales: Agro-pastoril intercalado intensivo (PM).

Usos Complementarios: Agricultura Intensiva, Ganadería Intensiva.

Usos Restringidos: Minería, Turismo – Recreación.

Usos prohibidos: Residencial – Comercial.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Artículo 18. ALTURA MÁXIMA Y AISLAMIENTO. La altura máxima a permitirse en la zona agropecuaria será de dos pisos.

La distancia mínima de las construcciones a cualquier lindero será de diez (10) metros.

Parágrafo. Las construcciones para animales de labranza y de corral deberán estar a una distancia mínima de quince (15) metros de cualquier lindero y de diez (10) metros de cualquier vivienda.

7.8 REGLAMENTACION DE LA ZONA DE RESERVA FORESTAL

Artículo 19. LOCALIZACION. Las zonas de reserva forestal se localizan en el municipio de Buenavista en el área rural y se encuentran señaladas en el plano de zonificación ambiental (Plano No. 9) que forman parte del presente estatuto.

Artículo 20. USOS DEL SUELO. Se permitirán los siguientes usos:

Usos Principales: forestal protector (EF): Bosques naturales con especies nativas para la protección de la vegetación y de otros recursos naturales renovables; la conservación de ecosistemas y de la biodiversidad.

Usos complementarios: Protección y Conservación.

Usos restringidos: Turismo – Recreación.

Usos prohibidos: Minería y los demás.

7.9 REGLAMENTACION DE LA ZONA DE RECARGA DE ACUIFEROS

Artículo 21. LOCALIZACION. La zona de recarga de acuíferos se localiza en la zona noroeste del municipio de Buenavista y se encuentran señaladas en el plano que contiene la prospectiva de servicios de saneamiento ambiental (Plano No. 15) que forman parte del presente estatuto.

Artículo 22. USOS DEL SUELO. Se permiten los siguientes usos:

Uso principal. Agricultura de subsistencia con cultivos transitorios y/o perennes, en forma asociada con árboles y arbustos nativos, incluido frutales con manejo integral biológico.

Usos complementarios. Protección, Conservación.

Usos restringidos: Residencia, Comercial, Turismo, Recreación.

Usos prohibidos: Minería, Agricultura Intensiva y Ganadería Intensiva.

7.10 ZONA INSTITUCIONAL

Artículo 23. DEFINICION. Son aquellas zonas compuestas por usos institucionales. Los establecimientos institucionales que pretendan desarrollarse deberán cumplir con las normas generales establecidas para las zonas donde se ubican. Los usos institucionales deberán seguir las normas establecidas para el caso en particular.

Artículo 24. USOS DEL SUELO. Usos del suelo. Los usos del suelo permitidos en el sector son los siguientes:

Usos principales: Institucional.

Usos complementarios: Comercio recreativo.

Parágrafo 1. Los uso institucionales desarrollados en edificaciones especializadas, en predios que a la fecha de sanción del presente Estatuto y según concepto de la Secretaría Municipal de Planeación, deberán mantener dicho uso y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar sus usos complementarios en un 30% del área del predio, acogiéndose a las demás normas fijadas en el Estatuto Urbano.

Parágrafo 2. Las ampliaciones a que hubiere lugar deberán contemplar las soluciones de parqueos del área total construida incluidas las ya existentes.

Artículo 25. EVALUACION. Los criterios de evaluación para la conservación del uso institucional además de su grado de compatibilidad en el sector en que se ubica serán los siguientes:

Tipo y la edad de la construcción.

Tipo de servicios que presta al sector.

Impactos negativos que pueda causar en el sector.

7.11 ZONA RECREACIONAL

Artículo 26. ZONA RECREACIONAL. Son áreas aptas para la recreación activa o pasiva. Predominan los espacios abiertos y su función es preservar y controlar el

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

ambiente natural existente y mejorar la calidad del espacio urbano. Pueden ser privadas o públicas.

Artículo 27. Parques y zonas verdes. En las áreas de barrio y sector la afectación de zonas verdes y plazoleta de uso público hecha a un lote deberá garantizar su uso y no podrá ser enajenada para otro fin. La oficina de planeación mantendrá al día el inventario y promoverá constantemente el mantenimiento para garantizar su uso.

7.12 ZONA DE TURISMO ECOLOGICO

Artículo 28. UBICACION. Se establece como zona de turismo ecológico las aledañas a los pozos Nuevo, Bolaño y la Esperanza, mediante el acondicionamiento técnico y ambiental en su infraestructura civil.

La zona comprendida entre el corregimiento de las Chichas y la vereda Providencia en la Carretera Troncal, se denomina zona artesanal y productiva ya que se ubicaran las personas que comercialicen dichos productos.

7.13 ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS Y DE ALTO RIESGO

Artículo 29. DEFINICION. Las normas así, como el diseño para los nuevos desarrollos urbanos, serán propuestas por el urbanizador, en concordancia con los usos y normas establecidos para la zona. La aprobación definitiva de éstas estará sujeta al concepto favorable del Concejo de Planeación Municipal.

Parágrafo 1. El urbanizador deberá proveer la solución del alcantarillado pluvial para lo cual podrá canalizar los causes naturales de las vertientes del terreno como destino final de la red.

Artículo 30. ZONAS DE ALTO RIESGO. Son aquellas que por sus diversas características representan un peligro para el desarrollo de cualquier actividad, especialmente la vivienda.

Dichas zonas se encuentran localizadas en la rivera de los arroyos que conforman la red hidrográfica del Municipio, en cercanías a la Estación de la bomba de rebombeo del Gas natural y en el Sector del Barrio Brisas del Paraíso.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Parágrafo 1. Los proyectos que deseen desarrollarse en estas zonas deberán ser presentados previamente a la Secretaría de Planeación Municipal, con el fin de estudiar y garantizar su residencia y adaptabilidad a las exigencias del terreno.

Parágrafo 2. El municipio a través de la Secretaría Municipal de de Planeación y la Secretaría de Gobierno deberán ejecutar un control sobre la aparición de nuevos asentamientos espontáneos en dichas zonas.

7.14 ZONAS DE EXPANSIÓN

Artículo 31. DEFINICION. Las zonas de expansión uno se localiza al nororiente del municipio, limitada al norte con la casa campesina y la invasión Santa Rosa de Lima, al sur con la calle 9 y el barrio 7 de Agosto, al oriente con la zona rural y al occidente con la carrera 4.

La zona de expansión dos está comprendida en el cuadrante Norccidental entre la calle 10 y la vía de acceso al cementerio, el camino a Granada y la prolongación de la carrera 18.

La zona rural se expande al norte de la cabecera municipal siguiendo los ejes tensores y las carreteras del municipio.

Parágrafo. Se establece que las zonas de expansión o urbanizable deben cumplir con las normas urbanística básica.

7.15 ZONA COMERCIAL

Artículo 32. DEFINICION. Se determina que el corredor comercial urbano se encuentra ubicado sobre las calles 8 y 9 entre carreras 11 y 4.

Parágrafo 1. Se permite el uso mixto y se restringe el comercio de mediano y gran impacto, permite servicios complementarios y de prestación de servicios

Parágrafo 2. El corredor comercial intermunicipal se localiza sobre la margen norte de la carretera Sincelejo – Magangué, entre el corregimiento las Chichas y Providencia y la intersección de la carretera Buenavista – Providencia y la carretera Troncal.

“Inversión para todos”

7.16 ZONA DE PATRIMONIO

Artículo 33. DEFINICIÓN. Se definirá según la evolución técnica, el valor histórico y patrimonial que posee las edificaciones.

Artículo 34. REGLAMENTACION. Estas edificaciones tendrán como norma:

Programas de restauración y conservación de sus elementos constructivos y características arquitectónicas. Por lo que se prohíbe su erradicación y demolición.

Para someterse a cualquier reforma debe solicitarse autorización a la Secretaría de Planeación Municipal.

7.17 ZONA DE TOLERANCIA

Artículo 35. UBICACIÓN. Con el ajuste realizado al EOT, la zona de tolerancia y/o lúdica será localizada en la periferia del barrio la Cruz a unos 1.000 metros de la última vivienda, en la vía que conduce a la vereda la Vivienda (municipio de Galeras), con el propósito de evitar mezcla de usos del suelo ya que estas actividades no son compatibles y se lograría una mejor reorganización espacial del municipio. Los establecimientos ubicados en estas zonas son: los bares, billares, tabernas y cantinas.

7.18 ZONA INDUSTRIAL

Artículo 36. DEFINICIÓN. Es aquella en la cual los establecimientos están destinados al manejo y la transformación de materias primas. Se encuentran ubicadas en los márgenes de la carretera que conduce de Buenavista a Juan Arias.

Artículo 37. REGLAMENTACION. Los desechos sólidos, líquidos y gaseosos deberán tener tratamiento básico antes de su disposición final acorde con las normas vigentes del Ministerio de Salud y CARSUCRE. Se requerirá Licencia especial de la Secretaría de Planeación Municipal cuando se presuma algún grado de contaminación.

Artículo 38. SALUD OCUPACIONAL. Estos establecimientos deberán cumplir con las normas de higiene y salud ocupacional establecidas por el Ministerio del Trabajo.

Artículo 39. TRAMITACION. La tramitación de la aprobación de una industria dentro del perímetro urbano estará bajo la responsabilidad de la Secretaría de Planeación Municipal, pero para las normas técnicas de funcionamiento y dotación se regirá por la Patente de Sanidad suministrada por el Centro de Salud Municipal.

7.19 SISTEMA VIAL

Artículo 40. DESCRIPCIÓN. El sistema vial para el municipio de Buenavista tiene como base el plan vial del Esquema de Ordenamiento Territorial y se adopta este como tal.

Artículo 41. JERARQUÍA VIAL. Para los efectos de comprensión y manejo del plan vial y del presente estatuto en lo respectivo al sistema vial, defínanse las jerarquías viales de la siguiente manera:

7.19.1 VIAS TRONCALES. Es el conjunto de vías que permiten la entrada y salida de un área urbana y su cruce, con especificaciones de diseño que permiten altas velocidades de operación con accesos y salidas restringidas.

Se caracterizan por atender grandes volúmenes de tránsito, en cuya composición vehicular predomina el transporte de carga y el transporte público de pasajeros, de carácter intermunicipal o interdepartamental.

7.19.2 VIAS REGIONALES. Son aquellas que tienen una importante continuidad física en el municipio y cuya función principal es la de establecer una interrelación del municipio con otros núcleos regionales, ya sea de carácter nacional, departamental o municipal.

Se caracterizan por recibir volúmenes de tránsito vehicular considerables, en especial de transporte de carga y público de pasajeros.

7.19.3 VIAS ARTERIALES. Son las que conforman el plan vial, tanto a escala municipal como departamental, normalmente tienen continuidad dentro del área urbana; de modo general, están destinadas a unir el sistema de tránsito entre zonas de uso residencial, industrial y de comercio.

Se caracterizan por atender grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente, predominan en ellas el vehículo particular y la movilización de pasajeros a través de transporte colectivo.

7.19.4 VIAS COLECTORAS. Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicios. Generalmente unen varias arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo. A este sistema pertenecen algunas calles y carreras, avenidas de longitud menor, circulares, transversales, diagonales y vías paralelas a las quebradas.

7.19.5 VIAS LOCALES. Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía.

Para este sistema de vías debe restringirse el transporte público y de carga, la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

Artículo 42. ADOPCION. Adóptese como Sistema Arterial del Plan Vial las siguientes vías conforme a lo estimado y señalado en el plano del Plan Vial Municipal que hacer parte integral de este Estatuto.

Artículo 43. VIAS.

Vías Troncales: Buenavista – Providencia, comienza en el caserío de Providencia hasta el cruce de la calle 13 con la carrera 4 en el barrio Divino Niño.

Vías regionales: Buenavista – Granada, vía que procede este corregimiento de Sincé, Sucre, hasta el cruce de la calle 11 con la carrera 13 en el barrio San Rafael.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Buenavista – Juan Arias, carretera que confluye con el Barrio la Paz.

Buenavista – San Mateo, Procede de éste corregimiento de San Pedro, Sucre hasta el cruce con el carretable de Granada – Buenavista, frente al matadero.

Buenavista – Galeras, nace en ese municipio vecino, hasta el cruce de la calle 6 con la carrera 18 en el barrio La Cruz.

Vías locales:Buenavista – Vereda Santa Inés, sale hacia esa vereda en el cruce de la calle 6 con la carrera 6, del barrio San José.

Buenavista – Vereda Raizalito, conduce hacia esas veredas en el cruce de la calle 4 y la carrera 10 en el barrio San José.

Buenavista – Vereda el Salto, se llega a ella por la intersección de la calle 6 con la carrera 14 del barrio La Cruz.

Buenavista – Vereda La Esperanza, se sale hacia ella por el cruce de la calle 12 y la carrera 11 en el barrio la Esperanza, en la avenida los Almendros.

Buenavista – Vereda la Floresta, se conduce a ella por el cruce del barrio Divino Niño con la salida al caserío de Providencia.

7.20 PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS PARA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Artículo 44. DEFINICIONES GENERALES. Para efectos de aplicación de la presente reglamentación, las definiciones de los términos utilizados serán las establecidas en el Decreto Nacional 1319 de 1993 y son las siguientes:

LICENCIA: Es el acto administrativo por el cual la entidad competente autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

PERMISO: Es el acto administrativo por la cual la entidad competente autoriza la ampliación, modificación, adecuación y reparación de edificaciones localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas específicas técnicas vigentes.

PLANEACIÓN URBANA: Es la información que la entidad competente suministra a solicitud del interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio.

- **VECINOS:** Para todos los efectos previos en el artículo 65 de la Ley (9 de 41989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distinción alguna.).
- **CESIÓN OBLIGATORIA:** Es la enajenación, gratuita de tierras, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

Artículo 45. DEFINICIONES ESPECÍFICAS. A demás de las anteriores definiciones para efectos de la correcta aplicación de lo dispuesto en este decreto deberán tenerse en cuenta las siguientes:

- **ACTA DE CONTROL POSTERIOR.** Es el documento final, elaborado y proferido por el Departamento Administrativo de Planeación, que compendia el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la aprobación de proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos.
- **ADICIÓN MAYOR.** Es la ampliación que se propone realizar a una edificación existente mediante la adición de un área que puede generar cambio en el uso al que está inicialmente destinada la edificación, cambios en el diseño estructural de la misma, o aumento en el número de pisos y/o unidades de vivienda.
- **ADICIÓN MENOR.** Es la ampliación que se propone realizar a una edificación existente mediante la edición de un área no superior a 50 m² que no signifique cambio en el uso al que inicialmente estaba destinada la edificación o aumento en el número de unidades de vivienda.
- **CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.** Es el documento elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal que compendia la compatibilidad entre el uso que se va a dar una construcción y el suelo establecido para la zona.

ESQUEMA BÁSICO: Es la representación gráfica (planos de levantamiento topográfico a escala) de un terreno cualquiera, que debe estar referenciada a las coordenadas del municipio; en este esquema deberán incorporarse las afectaciones viales, los parámetros definidos de la estructura urbana y las determinantes para la localización de las zonas de

cesión de vías y zonas verdes necesarias para plantear el proyecto urbanístico o parcelación.

- **ESQUEMA BÁSICO ARQUITECTÓNICO.** Es la representación gráfica en planos a escala, de las plantas arquitectónicas y el cuadro de áreas del proyecto a realizar.
- **PROYECTO URBANÍSTICO.** Es el planteamiento general de desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitario de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.
- **PROYECTO DE PARCELACIÓN.** Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructuras, vías y cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.
- **PROYECTO ARQUITECTÓNICO.** Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos, de una edificación que se proyecta construir en terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.
- **PREDIO URBANIZADO.** Es el predio dotado de todos los servicios públicos y que ha cumplido con los requisitos de urbanización o parcelación.
- **PROYECTO URBANIZADO DE LOTEOS.** Es el referido a las urbanizaciones o parcelaciones desarrolladas mediante el sistema de loteo.
- **PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO.** Es el referido a urbanizaciones o parcelaciones que conllevan obras arquitectónicas, o de obras arquitectónicas que impliquen modificaciones urbanísticas para un sector en la ciudad; en particular los proyectos arquitectónicos con las siguientes características.

Cuando se desarrollen en lotes de más de 1500 m² o lotes producido de englobes, con usos específicos diferentes a vivienda o mezclas de varios usos.

Construcciones que sobrepasan las alturas máximas establecidas para cada zona.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Los proyectos considerados como especiales de acuerdo a las definiciones establecidas para cada zona por el presente estatuto urbanístico.

- **REFORMA MAYOR.** Es la modificación sustancial que se propone realiza a una edificación existente que puede generar cambio en el uso al que estaba inicialmente destinada, cambios en el diseño estructural de la misma y aumento en el número de unidades de vivienda.
- **REFORMA MENOR.** Es la modificación locativa o reparación a una edificación existente sin alterar su diseño estructural o los usos a los que esta destinada.

Artículo 46. CONCEPTO PREVIO DE SERVICIOS. Es la solicitud que debe formular el interesado ante las Empresas prestatarias de los servicios públicos, para conocer las afectaciones por redes de servicios públicos, que tiene un predio. Esta afirmación es requisito indispensable para solicitar ante La Secretaría de Planeación Municipal la aprobación del Esquema Básico para todo predio que se pretenda urbanizar o parcelar.

Artículo 47. SOLICITUD. Para la aprobación del Esquema Básico se requiere presentar una solicitud por escrito a La Secretaría de Planeación con la siguiente información:

- Nomenclatura vial de ubicación del predio y coordenadas en el plano de Buenavista, si fuera el caso.
- Certificado de libertad y tradición o certificado de posesión del predio
- Esquema básico propuesto para aprobación.
- Concepto previo de servicios.

Artículo 48. OBLIGATORIEDAD. La aprobación del esquema básico será requisito indispensable para la tramitación de solicitud para proyectos urbanísticos, urbanísticos – arquitectónicos y en los casos en que el lote o predio requiera cumplir con el proceso de urbanización o parcelación.

En aquellos lotes de parcelación o parcelados, o sea, donde no se haya completado el proceso urbanístico respecto a las cesiones, adecuaciones de vías, zonas verdes y dotación de servicios públicos, se debe iniciar el trámite desde la solicitud de aprobación del esquema básico.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Artículo 49. PLAZO DE APROBACION. La Secretaría de Planeación Municipal, tendrá un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la documentación completa para revisarlos y aprobar el esquema básico.

Artículo 50. VIGENCIA. El esquema básico aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, tendrá una vigencia de dos (2) años. Vencido este plazo deberá actualizarse, ajustándose a las disposiciones vigentes.

7.21 LA DELINEACIÓN URBANA PARA PREDIOS URBANIZADOS

Artículo 51. OBLIGATORIEDAD. Toda persona natural o jurídica que pretenda adelantar una construcción, deberá solicitar la delineación urbana.

Artículo 52. PLAZO DE ENTREGA. La Secretaría de Planeación Municipal, expedirá la Delineación urbana en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

Parágrafo 1. La Delineación urbana para los lotes que pertenezcan a una urbanización aprobada, se expedirá en un plazo de seis (6) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

Parágrafo 2. La Secretaría de Planeación Municipal, liquidará los derechos, por los servicios de expedición o actualización de la Licencia Urbana.

Artículo 53. VIGENCIA. La Licencia urbana tendrá una vigencia de dos (2) años vencido este plazo deberá actualizarse, ajustándose a las disposiciones vigentes.

7.22 EL CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO

Artículo 54. OBLIGATORIEDAD. Toda persona natural o jurídica que requiera una licencia de funcionamiento para un establecimiento deberá contar con el concepto previo de La Secretaría de Planeación y para tal efecto solicitará el certificado de uso del suelo.

Artículo 55. PLAZO DE ENTREGA. La Secretaría de Planeación Municipal, expedirá el certificado de uso en un plazo de (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

Parágrafo 1. La Secretaría de Planeación Municipal, liquidará lo derechos por los servicios de expedición y actualización del certificado de usos del suelo expedido.

Artículo 56. VIGENCIA. El certificado de uso del suelo tendrá una vigencia de dos (2) años vencido este plazo deberá actualizarse, ajustándose a las disposiciones vigentes.

7.23 DE LA LICENCIA PARA PROYECTO URBANÍSTICO DE LOTEO Y URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO.

Artículo 57. DE LA SOLICITUD. Para otorgar la Licencia para proyecto urbanístico de loteo o urbanístico deberá presentarse una solicitud por escrito a La Secretaría de Planeación Municipal, con la siguiente información:

- Nombre del titular.
- Copia del esquema básico aprobado.
- Fotocopias de la disponibilidad de servicios.
- Paz y salvo de impuesto predial y de valorización.
- Escritura de propiedad o Certificado de posesión.
- Folio de matrícula inmobiliaria.

Artículo 58. DE LA LICENCIA. El acto administrativo por el cual se confiere la licencia para proyectos urbanísticos de loteo y urbanístico – arquitectónicos deberá contener al menos la siguiente información:

- Nomenclatura vial de ubicación del predio y coordenadas del plano de Buenavista.
- Área y linderos del predio.
- Usos del suelo permitidos.
- Término de vigencia de la licencia.
- Nombre del titular.

Normas referentes a las determinantes para la localización de las zonas verdes, normas vigentes para la zona específica a la cual pertenece el predio. Indicación de los conceptos, permisos, autorizaciones o similares que conforme a las normas vigentes se requieran para la realización del proyecto a radicar, por razones ecológicas, de protección del medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticos, patrimonio histórico, arquitectónico, urbanístico o de seguridad de aeronavegación.

- Normas de cumplimiento de la norma NSR
- Monto de los impuestos a cancelar.
- Demás información que considere pertinente La Secretaría de Planeación Municipal.
- Existencia o disponibilidad definida de los servicios públicos.

7.24 DE LA LICENCIA PARA PROYECTOS ARQUITECTONICOS EN PREDIOS URBANIZADOS, REFORMAS Y ADICIONES

Artículo 59. DE LA SOLICITUD. Para el otorgamiento de la licencia del proyecto arquitectónico, se deberá presentar una solicitud escrita a la Secretaría de Planeación Municipal, con la siguiente información:

- Nombre del titular.
- Nomenclatura vial del predio.
- Escritura de propiedad y Certificado de tradición o Certificado de posesión.

“Inversión para todos”

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

- Fotocopias de las disponibilidades de servicios públicos.
- Paz y salvo del impuesto predial y de valorización.
- Usos del suelo propuestos.
- Copia del esquema básico arquitectónico propuesto.
- Descripción y Presupuesto de la Obra.

Artículo 60. LICENCIA. El acto administrativo por el cual se confiere la licencia para proyecto arquitectónico deberá contener al menos la siguiente información:

- Nomenclatura vial de ubicación del predio y coordenadas del plano de Buenavista.
- Áreas y linderos del predio.
- Usos del suelo permitidos.
- Término de vigencia de la licencia.
- Nombre del titular.
- Normas referentes a las determinantes para la localización de las zonas verdes, normas vigentes para la zona específica a la cual pertenece el predio.
- Indicaciones de los conceptos, permisos, autorizaciones o similares que conforma las normas vigentes se requieran para la realización del proyecto a radicar, por razones ecológicas, de protección del medio ambiente, de telecomunicaciones, turísticos, patrimonio histórico, arquitectónico, urbanístico o de seguridad de aeronavegación.
- Normas de cumplimiento del decreto 1400 de 1984.
- Monto de los impuestos cancelados.
- Demás información que considere pertinente el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Artículo 61. PAGO DE DERECHOS. La Secretaría de Planeación Municipal procederá a liquidar los derechos respectivos, de acuerdo a las áreas presentadas en el esquema básico arquitectónico, que deberá ser cancelado por el titular antes de la elaboración de la licencia.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Artículo 62. CASOS EXCEPCIONALES. No requerirán permiso ni aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal, las reformas y adiciones menores que contemplen tales como:

Pintura de fachadas en general.

Cambio de pisos.

Reparación de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias.

Ampliación de puertas y ventanas.

Cambio de techos de teja, zinc o eternit.

7.25 DE LAS COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

Artículo 63. DE LAS COMUNICACIONES. Las solicitudes de licencias serán comunicadas a los vecinos del predio a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos en los términos previstos en los Artículos 14 y 35 del Decreto Ley 01 de 1984.

Artículo 64. TRÁMITE. La Secretaría de Planeación Municipal, enviará por correo certificado los oficios de comunicación a los vecinos en un plazo máximo de 5 días hábiles contados a partir de la radicación de la solicitud.

Artículo 65. DE LAS PRUEBAS. Durante la actuación administrativa se podrán pedir y decretar pruebas y allegar informaciones según lo consagra el artículo 34 del Decreto Ley 01 de 1984.

Artículo 66. DE LAS NOTIFICACIONES. El acto administrativo por el cual se concede una licencia será notificado al titular de la licencia y a los vecinos dentro de los cinco (5) días hábiles a su expedición, de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Decreto Ley 01 de 1984 y será publicado para que se surta sus efectos respecto en los términos previstos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Artículo 67. EJECUTORIA. El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezará a correr al día siguiente al de la publicación, y en caso de los vecinos, a partir de su notificación.

Artículo 68. RECURSOS. Contra el acto administrativo que decide sobre la licencia proceden los recursos de reposición y apelación en los términos que establecen el decreto 01 de 1989 (C.C.A.).

Parágrafo. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición de recursos sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto en el inciso 3º del artículo 65 de la Ley 9 de 1989.

Artículo 69. DE LOS RECURSOS. Los recursos del artículo anterior se interpondrán así:

El de reposición ante el mismo funcionario que tomó la decisión, para que la aclare, modifique o revoque.

El de apelación ante El Alcalde Municipal, con el mismo propósito.

Artículo 70. DE LA ENTREGA. La licencia se entregará al titular una vez transcurridos los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la ejecutoria de la resolución que otorgó la Licencia.

Artículo 71. DE LA PUBLICACIÓN. El procedimiento tendiente a publicar el acto administrativo que concede la licencia, se llevará a cabo a través de la Secretaría de Planeación Municipal y se efectuará en un diario de circulación de la localidad.

Parágrafo. Los costos de la publicación serán a cargo del solicitante y en caso de no cancelar los derechos correspondientes dentro de los cinco (5) días siguientes a la orden de realizarse, se considerará que desiste; como lo establece el artículo 16 del Decreto 01 de 1984.

7.26 DE LA RADICACIÓN DEL PROYECTO

Artículo 72. DEFINICIÓN. Con base en el acto administrativo que concede la licencia, el titular de la misma radicará el proyecto arquitectónico de construcción y los planos estructurales del mismo; así como los nombres y matrículas de los profesionales responsables de la construcción en sus diferentes etapas.

Artículo 73. PLAZO DE ENTREGA. La Secretaría de Planeación Municipal, para efectos de verificar la concordancia entre el proyecto radicado y la licencia expedida, dispondrá de un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles.

Artículo 74. EJECUCIÓN POR ETAPAS. Cuando el planteamiento de urbanización o parcelación de un predio contemple su ejecución en etapas, se deberá radicar la totalidad del proyecto, indicando las etapas correspondientes.

Parágrafo. En los casos previstos en el artículo anterior, todos los aspectos normativos tales como: planteamiento de zonas verdes públicas, áreas comunales privadas, y parqueaderos, entre otros, deben solucionarse al interior de cada etapa.

Artículo 75. DE LAS CESIONES. Cuando sea obligatoria la cesión de zonas verdes y vías, previamente a la radicación del proyecto, deberá obtenerse la respectiva aprobación del plano urbanístico de cesión por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 76. OBLIGATORIEDAD DE APROBACIÓN DE PROYECTO. Será condición para el recibo final de las obras la revisión y aprobación previa de los planos del proyecto que se radique, en los siguientes casos:

Proyecto en zona de conservación histórica.

Proyectos urbanísticos y urbanísticos – arquitectónicos.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

Artículo 77. PLAZO DE ENTREGA. Para decidir sobre los proyectos de que trata este artículo anterior La Secretaría de Planeación Municipal contará con un término no mayor a veinte (20) días hábiles.

Artículo 78. DE LA RADICACIÓN. Después de radicado el proyecto y para efectos de control del mismo la Secretaría de Planeación Municipal comunicará al titular de la licencia, cuando los planos radicados no se ajusten respecto a lo suministrados en la licencia.

Parágrafo 1. Cuando se trate de proyectos urbanísticos o urbanísticos – arquitectónicos, la Secretaría de Planeación Municipal después de radicado comunicará el titular de la licencia las obras urbanísticas a realizar para dejar constancia de éstas.

Parágrafo 2. La Secretaría de Planeación Municipal, tendrá un plazo de veinte (20) días Hábiles a partir de la fecha de la radicación de los planos para expedir las comunicaciones que tratan los artículos anteriores.

Dichas comunicaciones se expedirán con copia a las entidades oficiales competentes.

Artículo 79. PROYECTO DE DESARROLLO PROGRESIVO. Cuando se trate de proyectos de vivienda, el urbanizador o constructor podrá plantear futuras ampliaciones en los proyectos arquitectónicos y urbanísticos – arquitectónicos que presenten solución de conjunto. Dichas ampliaciones deberán presentarse debidamente indicadas en los planos y cuadro de áreas en la etapa de radicación de proyecto.

Parágrafo 1. Los programas de vivienda de interés social donde se plantee unidad básica para completar la vivienda por desarrollo progresivo, el urbanizador o constructor deberán plantear el crecimiento futuro tanto en los planos arquitectónicos como estructurales.

7.27 CONTROL PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

Artículo 80. CONTROL. El control para asegurar el cumplimiento de la reglamentación urbanística se efectuará mediante la aplicación de las instituciones jurídicas siguientes:

Las sanciones urbanísticas establecidas en el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 y la Ley 136 de 1994

La sanción por la violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola conforma a los artículos 60 y 62 de la Ley 12 de 1982.

Las ordenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados en el numeral 1º del artículo 66 de la ley 9ª de 1989.

Las ordenes de policías de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el numeral 2º del artículo 66 de la Ley 9ª de 1989.

La orden de suspensión de las obras o explotaciones que afectan la seguridad pública o perjudiquen al área urbana de conformidad con lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley 1ª de 1943.

La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en los numerales 1º y 2º del artículo 66 de la Ley 9ª de 1989.

La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8º de la Ley 9ª de 1989.

Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía para efectos de la restitución de los bienes de uso público.

En general, los medio de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el art. 66 de la Ley 9ª de 1989.

Las licencias o permisos de que trata al artículo 63 de la Ley 9ª de 1989 y los actos de renovación de las mismas, conforme a la Ley.

Las causaciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la Ley, Acuerdos y Decretos.

Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Buenavista

La gestión oficial de interventora y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.

Las acciones resultantes de los convenios que se celebran con entidades públicas y privadas cuyo objetivo sea el establecimiento de medidas conducentes al cumplimiento de las normas urbanísticas.

El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley, y las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la Ley, de los Acuerdos del Concejo y Decretos Municipales, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

YAMILE PISCIOTTI NUMA

ALCALDE MUNICIPAL