

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

**TABLA DE CONTENIDO**

	Pág.
<b>5.3</b>	<b>5</b>
5.3.1	5
5.3.2	5
5.3.3	EQUIPAMIENTO. .... 70
5.3.3.1	Introducción. .... 70
5.3.3.2	Equipamientos educativos. .... 70
5.3.3.3	Equipamientos de salud. .... 71
5.3.3.4	Equipamientos de servicio administrativo. .... 71
5.3.3.5	Equipamientos culturales y religiosos. .... 72
5.3.3.6	Equipamientos de asistencia social y servicio comunitario. .... 73
5.3.3.7	Equipamiento de Servicios Públicos Básicos. .... 74
5.3.3.8	Equipamientos de transporte. .... 75
5.3.3.9	Equipamientos de abastecimiento. .... 76
5.3.3.10	Otros equipamientos. .... 80
<b>5.4</b>	<b>VIVIENDA ..... 81</b>
5.4.1	INTRODUCCIÓN. .... 81
5.4.2	IDENTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE ORTEGA. .... 111
5.4.2.1	Introducción. .... 111
5.4.2.2	Variables del diagnóstico. .... 111
5.4.2.2.1	Vivienda urbana. .... 111
5.4.2.2.1.1	Crecimiento de la población. .... 111
5.4.2.2.1.2	Viviendas en zonas de riesgo. .... 112
5.4.2.2.1.3	Mejoramiento integral de vivienda y entorno urbano. .... 112
5.4.2.2.2	Fondo Municipal de Vivienda. .... 113
<b>5.5</b>	<b>DEFINICIÓN Y ANÁLISIS DE SISTEMAS DE ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO (ESTRUCTURA FÍSICO - FUNCIONAL DEL SUELO URBANO)..... 116</b>
5.5.1	SISTEMAS DE ESPACIO PRIVADO. .... 116
5.5.1.1	División político – administrativa urbana. .... 116
5.5.1.1.1	Barrios – manzanas y predios. .... 116
5.5.1.2	Tipología física de la vivienda y la construcción. .... 124
5.5.1.2.1	Típica bahareque tipo rural. .... 124
5.5.1.2.2	Típica bahareque tipo zona urbana con características de la época de la colonia. .... 125
5.5.1.2.3	Construcciones de vivienda nueva. .... 125
5.5.1.2.4	Construcciones nuevas de uso institucional o de servicios. .... 126
5.5.1.3	Estado general de la construcción. .... 126
5.5.1.4	Tenencia de vivienda. .... 127
5.5.1.5	Hacinamiento. .... 127
5.5.1.6	Estratificación socio-económica. .... 127
5.5.1.7	Categorías de los usos del suelo urbano. .... 127
5.5.1.7.1	Usos principales y complementarios. .... 131
5.5.1.7.1.1	Zona 1. .... 131
5.5.1.7.1.2	Zona 2. .... 131

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

5.5.1.7.1.3	Zona 3.....	131
5.5.1.7.1.4	Zona 4.....	131
5.5.1.7.2	Equipamientos urbanos de potencial impacto ambiental – social negativo.....	131
5.5.1.8	Índices urbanísticos.....	133
5.5.2	SISTEMAS DE ESPACIO PÚBLICO.....	133
5.5.2.1	Espacio público natural (Definición de áreas del suelo de protección urbano)....	134
5.5.2.2	Espacio público construido.....	134
5.5.2.2.1	El sistema municipal.....	134
5.5.2.2.2	El sistema local urbano.....	135
5.5.2.3	Diagnóstico – Vías y transporte.....	136
5.5.2.3.1	Densidad vial.....	136
5.5.2.4	Evaluación de la articulación y la accesibilidad (Usos del suelo - Sistema vial)...	137
5.5.2.4.1	Aspectos físico.....	137
5.5.2.5	Análisis de la estructura de las actividades urbanas.....	138
5.5.2.5.1	El sistema municipal.....	138
5.5.2.5.2	El sistema local.....	139
5.5.2.6	Zona histórica y cultural.....	139
5.5.2.7	Equipamientos zonales.....	143
5.5.2.8	Zonas morfológicas homogéneas.....	143
5.5.2.8.1	Zona 1.....	143
5.5.2.8.2	Zona 2.....	144
5.5.3	ANÁLISIS FUNCIONAL URBANO – RURAL Y URBANO – REGIONAL.....	144

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

LISTA DE FOTOGRAFÍAS

	Pág.
Fotografía 28. Colegio Nicolás Ramírez, esquina, punto de intersección 5, calle 3.....	70
Fotografía 29. Matadero Público Municipal.....	80
Fotografía 30. Sector Caracolí, sobre la calle 3°. .....	111
Fotografía 31. Zona de inundación sobre Manzana 039A-B, sector Caracolí hacia la calle 9 – límite quebrada Chorrillos. ....	112
Fotografía 32. Sector Obelisco, parte baja. ....	124
Fotografía 33. Vivienda sobre la carrera 15. ....	125
Fotografía 34. Urbanización Techitos. ....	125
Fotografía 35. Barrio La Vega. ....	126
Fotografía 36. Plaza de mercado. ....	132
Fotografía 37. Esquina calle 5: conserva fachadas de valor histórico de la época de la colonia.....	140
Fotografía 38. Vista del patio interior de la construcción donde funcionan la Fiscalía y la Inspección de Policía, localizada sobre el marco de la Plaza Cívica, esquina calle 6 carrera 6. ....	140
Fotografía 39. Pórtico de acceso al cementerio, de gran valor arquitectónico e histórico. .....	141
Fotografía 40. Balcón sobre fachada carrera 7 edificio Juzgados y cárcel. ....	141
Fotografía 41. Patio posterior. Vista sobre el campanario de la Iglesia, parte posterior. ....	142

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

LISTA DE GRÁFICOS

	Pág.
Gráfico 1. Distribución de la vivienda Urbano – Rural. ....	114
Gráfico 2. Tenencia de la vivienda urbana. ....	115
Gráfico 3. Tenencia de la vivienda rural. ....	115

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 10. Equipamiento urbano cabecera municipal.....	77
Tabla 11. Proyecciones de población al año 2009. ....	113
Tabla 12. Hogares particulares por forma de tenencia de la vivienda Municipio de Ortega – Cabecera Municipal (Proyección a 1999).....	114
Tabla 13. Vivienda inadecuada.....	114
Tabla 14. Estructura física urbana de la cabecera municipal. ....	117
Tabla 15. Zonas construidas y consolidadas. Relación área construida y área libre....	124
Tabla 16. Categorías del uso del suelo. ....	128
Tabla 17. Definición de áreas morfológicas homogéneas, en predios de urbanización construidos y proyectados, Zona 2. ....	148
Tabla 18. Demanda Vivienda de Interés Social. Sistema urbano cabecera municipal. ....	152
Tabla 19. Análisis Componente Urbano: Matriz DOFA .....	154

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

5.3

5.3.1

5.3.2

*“TODOS POR ORTEGA”*

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

### 5.3.3 Equipamiento.

#### 5.3.3.1 Introducción.

Definición: Es el conjunto de inmuebles de uso público o privado que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a las residenciales y son fundamentales para la satisfacción de necesidades colectivas de salud, educación, cultura, abastecimiento, protección social, seguridad, justicia, etc. Junto con la infraestructura de servicios públicos y transporte, los equipamientos son elementos esenciales para determinar la capacidad funcional de las ciudades y su jerarquía en el contexto territorial.

Como elementos definitorios de la capacidad funcional de la ciudad encontramos (Plano UD-40 Localización equipamiento público).

#### 5.3.3.2 Equipamientos educativos.

Según su categoría se localizan en total cuatro (4) centros educativos (Plano UD-40 Localización equipamiento público) así:

- Colegio Nicolás Ramírez: Ubicado en la Calle Bolívar del Barrio Nicolás Ramírez, en la Manzana N. 004A - B, con un área predial de 17.000 m<sup>2</sup> y un área construida en primer piso de 1.838 m<sup>2</sup>. Materiales de construcción: Muros en mampostería pañetados y pintados, cubierta en asbesto cemento, rejas y puertas en ornamentación metálica, algunas espacios de construcción antigua y otros remodelados y adecuados en los últimos cinco años. En general, es una construcción en buen estado, aceptable, construido para su uso actual. Cuenta con un (1) salón múltiple, áreas de oficina, polideportivo y amplias zonas arborizadas.

Fotografía 28. Colegio Nicolás Ramírez, esquina, punto de intersección 5, calle 3.



Fuente: La autora.

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

- Escuela Urbana Mixta Jhon F. Kennedy: Localizada en el Barrio Techitos en la calle 1 sur entre carreras 7 y 8, punto de intersección 3, sobre la vía nacional Chaparral - Guamo. Con un área predial de 5.889 m<sup>2</sup>, nueve (9) aulas construidas, oficina, una (1) batería sanitaria y polideportivo con área para dos (2) canchas y amplias zonas libres. Construcción convencional en mampostería y muros pañetados y pintados, cubiertas en asbesto cemento (Ficha 5.3.3.2/002).
- Escuela Urbana Mixta La Sagrada Familia: Localizada en el predio con nomenclatura carrera 14 N. 3-35 del Barrio Nicolás Ramírez, con un área predial de 10.155 m<sup>2</sup>, seis (6) aulas construidas y un (1) salón comunal o aula máxima, oficinas, tres (3) baterías de baños y un polideportivo con zonas verdes arborizadas y graderías (Ficha 5.3.3.2/003).
- Escuela Urbana Mixta La Vega: Equipamiento localizado en la manzana 038 del Barrio La Vega sobre la carrera 12 entre calles 9 y 11, con un área predial de 3.541 m<sup>2</sup>, construcción aceptable, en un piso, con amplias zonas libres, arborizadas y un polideportivo dentro de sus áreas de recreación (Ficha 5.3.3.2/004).

Los cuatro establecimientos educativos que se encuentran en funcionamiento son de propiedad del Departamento y pertenecen al sector de los Servicios Sociales Básicos, con una cobertura funcional urbano y del entorno rural.

#### 5.3.3.3 Equipamientos de salud.

El Hospital San José es el único equipamiento de salud local que se encuentra en la cabecera municipal, con categoría del Nivel 1. Órgano descentralizado de la administración municipal, ubicado en la calle 6 No. 3-25, en la manzana N.018 con un área predial de 2.228 m<sup>2</sup>, construcción antigua, remodelada su estructura física y ampliado el servicio en 1999. Con una cobertura del servicio a nivel urbano y municipal. Su localización es estratégica en el centro de la ciudad pero presenta problemas de área predial ya que no cuenta con espacio disponible para futuras ampliaciones, donde el índice de ocupación es del 90%, excediendo el 60 o 70% máximo permitido por el Ministerio de Salud. No cuenta con zonas de parqueo definidas y una accesibilidad vial rápida y organizada (Ficha 5.3.3.3/001).

En la actualidad se realiza un proceso de clasificación en bolsas de polietileno de colores, el material desechable, hipodérmico y de uso quirúrgico se esteriliza, para darle la disposición final en la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Municipal.

#### 5.3.3.4 Equipamientos de servicio administrativo.

- Alcaldía Municipal de Ortega: Es el Centro Administrativo Público Municipal de mayor jerarquía en el municipio. Ubicado en el marco de la Plaza Cívica, Manzana 0025B, con un área predial de 1.443,20 m<sup>2</sup>, construcción de tres pisos sobre la fachada de la calle 6 y cuatro sobre la fachada posterior (Ficha 5.3.3.4/001).
- Edificio: En primer piso funciona la Empresa Municipal de Servicios Públicos "EMPORTEGA", en segundo piso funciona la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria U.M.A.T.A. - Son oficinas de uso público municipal, prestadora de

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

servicios, que funcionan en la antigua construcción de propiedad del municipio, localizado sobre la carrera 10 entre calles 3 y 5, con un área predial de 210 m<sup>2</sup>, en el predio N.0034 de la manzana 013 A – B. Aunque su construcción es antigua no conserva características arquitectónicas de aquella época (Ficha 5.3.3.4/002).

- Inspección Municipal de Policía y Tránsito: Oficinas de Uso Público Municipal que funcionan en la antigua construcción de propiedad del municipio ubicado en el marco de la Plaza Cívica, en la esquina de la carrera 6 con calle 6, ubicado en la manzana N. 019 del predio N.001, con un área predial de 543,45 m<sup>2</sup> (Ficha 5.3.3.4/003).
- La Fiscalía: Está oficina depende de la Fiscalía General de la Nación y está a cargo de la Dirección de Fiscalías del Tolima. La fiscalía local delegada ante los juzgados promiscuos municipales se localiza en el mismo predio donde se localiza la Inspección de Policía (Ficha 5.3.3.4/003).
- Juzgado Civil y Penal Municipal: Funcionan dos (2) Juzgados Promiscuos Municipales que pertenecen al circuito del Municipio del Guamo, ubicado en el segundo piso de una de las construcciones mas antiguas del municipio y que conserva sus características físicas arquitectónicas de la época de la colonia, localizado sobre el marco de la Plaza Cívica en la carrera 7 entre calles 5 y 6, predio N. 003 de la manzana 020. Área predial de 765,072 m<sup>2</sup>. Comparte construcción con la oficina de la Registraduría y la Cárcel Municipal (Ficha 5.3-3-4/004).
- Registraduría Municipal del Estado Civil: Su organización depende de la Registraduría Nacional del Estado Civil y de la Registraduría Departamental del Tolima. Se encuentra ubicado en el primer piso del predio donde funciona el Juzgado Civil y Penal Municipal y la Cárcel Municipal (Ficha 5.3.3.4/004).
- Notaría Única del Circuito de Ortega: Esta oficina se encuentra ubicada en la construcción de propiedad del municipio, donde comparte predio con la Inspección de Policía y Tránsito y la Unidad Local de Fiscalía. Depende de la Superintendencia de Notariado y Registro del Guamo (Ficha 5.3.3.4/003).
- Colegio Técnico Industrial: Instalación como nuevo equipamiento educativo, construida en el año 1997, en proceso de dotación y sin actividad educativa definida. Construcción única en el municipio de cuatro pisos.

#### 5.3.3.5 Equipamientos culturales y religiosos.

A esta clasificación pertenece:

- Oficina de Asuntos Indígenas: Está dirigido a la atención de las necesidades de la población indígena del sur del Tolima y Huila. Su participación con la Alcaldía es de carácter legal y pertenece a la Regional del Tolima y Huila. Se encuentra ubicado en la manzana N.019 del predio N.001, con un área predial de 543,45



*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

m<sup>2</sup>. A la fecha la oficina no se encuentra funcionando. Comparte predio con la Inspección de Policía y Tránsito y la Unidad Local de Fiscalía .

- Casa de la Cultura y Turismo: Construcción ubicada en el sector "El Prado", donde funciona la Secretaria de Educación del Municipio. Ubicada como único predio de la manzana 017, sobre la calle 3 y 3A con carrera 7 (Ficha 5.3.3.5/001).
- La Iglesia Católica Nuestra Señora del Rosario de Chiquinquirá: Se encuentra ubicado en el predio N. 004 de la Manzana 020; también forma parte del patrimonio cultural y arquitectónico Orteguno por su valor histórico testimonial. Su ubicación desde el punto de vista de la organización estructural urbana la define como elemento constitutivo de la ciudad colonial (Ficha 5.3.3.5/002).
- Iglesia Católica Parroquia del Divino Niño: Ubicada en el barrio Techitos, se encuentra construido únicamente el techo en palma y guadua y el proyecto en planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal. Predio localizado en el sector del barrio Techitos, frente al parque Techitos de uso recreacional (Ficha 5.3.3.5 /003).

Además se localiza la Iglesia Pentecostal Unidad de Colombia, ubicada en el Barrio La Vega Carrera 10 No.10-58, donde se practican otros cultos religiosos.

Las demás iglesias funcionan en construcciones de uso residencial y adaptadas para el culto y son:

- . Misión Carismática Internacional; con sede en la carrera 10 con calle 6.
- . Iglesia Cristiana Cuerpo de Cristo.
- . Iglesia Testigos de Jehová; ubicada en la carrera 5 N.5-21.

#### 5.3.3.6 Equipamientos de asistencia social y servicio comunitario.

- Policía Nacional: Depende del Comando de Policía de El Espinal y a su vez del Comando de Policía Departamental del Tolima. Está ubicada sobre el marco de la Plaza Cívica, en la Manzana 011 predio N.005, de áreas mínimas y en dos (2) pisos (Ficha 5.3.3.6/001).
- Hogar San Roque para el Anciano: Construcción de uso público, descentralizado a nivel municipal, adscrito a la Alcaldía Municipal de Ortega, ubicado en la esquina Nor-Occidental de la calle 3 con calle 6 No. 3-25, manzana 024 predio N.007.
- Hogares Comunitarios del I.C.B.F.: Actualmente funcionan quince (15) Hogares Comunitarios tradicionales del ICBF y cuatro (4) FAMIS, que dependen de la Seccional Tolima.

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

5.3.3.7 Equipamiento de Servicios Públicos Básicos.

Las obras relacionadas con las redes de servicios son:

- Acueducto Cabecera Municipal: Data aproximadamente de unos 30 años. A partir de 1994 el acueducto entra en funcionamiento con un sistema de captación y conducción convencional por gravedad ubicado en la cuenca del río Anabá en las inmediaciones de las veredas El Vergel y Primavera. Para análisis de equipamientos inventariamos el tanque de almacenamiento de 500 m<sup>3</sup> ubicado en el predio N.0018, sobre el cruce de las coordenadas 872000 E - 927000N. Su administración y control se encuentra a cargo de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Ortega "EMPORTEGA E.S.P." y beneficia al 94% de la población del área urbana. Actualmente la bocatoma funciona provisionalmente y se encuentra en diseño el proyecto de reubicación de esta. La red cubre el total del área urbana construida y sobre vías principales en áreas sin consolidar ó donde no se ha proyectado el crecimiento urbanístico (Ficha 5.3.3.7/001).
- Alcantarillado Cabecera Municipal: El alcantarillado es de tipo convencional, en un sistema de recolección de aguas negras las cuales son evacuadas desde las edificaciones y hasta donde su pendiente ubica un sitio donde se puedan evacuar ya que no trabaja a presión. Su servicio, uno de los más antiguos, es de aproximadamente cincuenta (50) años, con una cobertura del 90% y una población beneficiada de 6.714 hab o 1.400 usuarios con un déficit de cincuenta (50) familias que no cuentan con el servicio. Existe la red principal y domiciliaria de tipo mixto (Sanitario y aguas lluvias) con una longitud funcionando de catorce (14) kilómetros. En la actualidad no cuenta con planta de tratamiento y la disposición final de las aguas servidas se da sobre las riberas del río Ortega en tres puntos de descarga: Uno en la quebrada Chachá y un sistema de aliviadero sobre la quebrada Jagualito. Dentro del Plan Maestro de Alcantarillado se proyectó la construcción y ampliación de redes domiciliarias, pozos de inspección y la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales. Las zonas carentes del servicio son sectores del barrio San Fernando, La Vega, La Victoria, Luis Carlos Galán, Los Alpes, Nueva Granada y Juan XXIII. Se presentan áreas donde el servicio es más deficiente en temporadas de invierno, por la mezcla de aguas lluvias con las aguas servidas, siendo insuficiente el diámetro de estas tuberías, provocando inundación en construcciones ubicadas en sectores de los Barrios Juan XXIII, construcciones sobre la vía al Guamo, un sector del barrio Techitos, San Fernando y parte baja del barrio Caracolí (Ficha 5.3.3.7/002).
- Subestación Eléctrica: Ubicada en el predio N.006 de la manzana 002B, con límites sobre el Cerro de la Cruz (Ficha 5.3.3.7/003).
- Red de Teléfonos: Este servicio lo presta la Empresa Nacional de Telecomunicaciones TELECOM S.A., ente Industrial y Comercial del Estado, la cual presta el servicio a este municipio desde hace 30 años, con una cobertura del 72 % en el área urbana. Infraestructura localizada en el predio de

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

propiedad de la empresa sobre la calle 6 en el marco de la Plaza Cívica, manzana 025B, planta física construida en dos plantas; en el segundo piso funciona la sede administrativa y en el primer piso se encuentran las antenas transmisoras y receptoras, el sistema eléctrico con planta generadora de energía y el servicio de atención al público, el cual se presta en cinco (5) cabinas con sus respectivas líneas de teléfono y cuatro (4) teléfonos públicos de pared en la plazuela exterior (Ficha 5.3.3.7/004).

- Aseo, recolección y tratamiento de basuras: El servicio público domiciliario de aseo a nivel municipal en la cabecera municipal y en el centro poblado de Olaya Herrera y Puente Cucuana urbano, se realiza con un tipo de disposición de manejo integral, sistema de tratamiento biodegradable a través de la lombricultura. La recolección se realiza en un equipo de transporte recolector que se desarrolla en forma periódica con una frecuencia de dos (2) veces por semana, donde la disposición final se da sobre la vía Ortega – Guamo, en el sector Los Colorados predio N.0035, a 0.65 km del cruce de vías, punto de intersección de las vías cabecera Ortega - Sortija, cabecera Ortega- Guamo, límite del perímetro urbano. Con una capacidad total del sitio de 800 Toneladas, con un equipo de transporte recolector compactador, cantidad tratada durante el mes de 216 toneladas recolectadas en cuatro (4) días a la semana y una cobertura urbana del 95%. Con un área de amortiguamiento para el tratamiento y disposición final de los residuos sólidos municipales de 2,5 Ha y con una vida útil indefinida pero el actual contrato es por quince (15) años.

Áreas deficientes y carentes del servicio de recolección están representadas en sectores de los Barrios La Victoria, Juan XXIII, San Fernando, Caracolí, Nueva Granada y La Vega.

- El barrido y aseo de las calles lo realiza la cooperativa COIMTOR (Cooperativa Integral de Mujeres Trabajadoras de Ortega) y se presta en La Plaza de Mercado, La Plaza Cívica, el Polideportivo Central, la calle 5 desde la salida a El Vergel o punto de intersección 5 hasta la Plaza Cívica, Plazuela La Cita, punto de intersección 6, Carreras 5, 6,7,8,9 y 10, zona central comercial y ocasionalmente a los centros deportivos públicos municipales.
- Alumbrado público: Con una edad de más de treinta (30) años, la administración del servicio la realiza hace veinte (20) años aproximadamente la Empresa de Energía Eléctrica del Tolima ELECTROLIMA y la Alcaldía Municipal de Ortega. Sus redes antiguas y en deterioro están necesitando una urgente reposición de líneas de distribución. En la actualidad existen sitios críticos que no cuentan con el sistema de alumbrado público haciéndolos inseguros y peligrosos, como son sectores en los barrios Techitos, El Porvenir, Caracolí y Villahermosa. (Ficha 5.3.3.7/006).

#### 5.3.3.8 Equipamientos de transporte.

No existe transporte interurbano y el transporte intermunicipal cuenta con una oficina del sector privado (Transporte Cointrasur) ubicadas sobre la carrera 7 entre

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

calles 5 y 3A, manzana 012, la cual presta el servicio de buses Ibagué, Espinal, Guamo, Chaparral, San Antonio, Bogotá (Plano UD-21 Transporte). Y en la esquina de la calle 5 con carrera 7, en el marco de la Plaza Cívica, sobre la vía y andén, se da el uso de servicio de taxis intermunicipal Ortega, Espinal, Guamo, principalmente, y Chaparral, ocasionalmente, actividad de gran impacto ambiental sobre el espacio público.

5.3.3.9 Equipamientos de abastecimiento.

- Plaza de Mercado Municipal: Construcción como único y principal uso de abastecimiento de las construcciones de uso comercial, de propiedad del municipio y por lo tanto de uso público, ubicado en la zona central de la cabecera municipal, sobre las calle 10, carreras 6 y 8, manzana 049. Con una infraestructura construida hace 50 años, inaugurada en 1949, remodelada en 1993 y con una construcción adicional en el predio posterior al edificio de la Alcaldía. Funcionando en un área total de 3.073 m<sup>2</sup> y en días de mercado se extiende la actividad comercial sobre la vía de la carrera 7. Cuenta con una zona de 250 vendedores fijos adscritos y que pagan un impuesto y otra zona exterior de uso campesino exentos de pagar impuestos (Ficha 5.3.3.9/001).
- Matadero Público Municipal: Estructura tradicional de propiedad oficial-municipal, construido de 1930. Cuenta con un área construida de 180 m<sup>2</sup>, necesaria para su actividad aunque no se de el uso adecuado y su infraestructura muestra características de deterioro y desaseo. Se encuentra localizado en el Barrio La Vega, en el predio N. 014 de la manzana 046, sobre la esquina de la calle 12 con carrera 13, ubicado sobre el corredor de las máximas avenidas del río Ortega. No cuenta con áreas construidas de manejo del espacio público ó zonas ambientales adecuadas. El manejo y tratamiento de efluentes no existe y son servidos directamente a la quebrada La Moneda, la cual desemboca en el río Ortega. Cuenta con los espacios necesarios para las actividades de sacrificio y faenamiento de ganado bovino y porcino, más no con la dotación de equipos necesarios y los materiales de acabado de la infraestructura como revestimientos de enchapes y pinturas en paredes. Se clasifica como Matadero Público Municipal Nivel 3 Categoría B, menos de veinte (20) reses sacrificadas por día a excepción del día domingo. La procedencia del ganado a sacrificar es del área rural o entorno y su comercialización y consumo se hace dentro de la jurisdicción municipal local y urbana (Ficha 5.3.3.9/002).

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA**  
**DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 10. Equipamiento urbano cabecera municipal.

Ficha	CLASIFICACIÓN	ÁREA PREDIAL (Ha)	SEGÚN PROPIEDAD Y SERVICIO QUE PRESTE			SEGÚN SECTOR EN EL QUE SE DESEMPEÑA				SEGÚN LA COBERTURA			
	NOMBRE		PUBLICO	SOCIAL-PRIVADO	PRIVADO	ECONÓMICO	SOCIAL	INSTITUCIONAL	FÍSICO	NACIONAL	REGIONAL	URBANO	ENTORNO
1	<u>Equipamiento Educativo</u>												
1.01	Colegio Nicolás Ramírez	1.700					X					X	X
1.02	Escuela Urbana Mixta Jhon F. Kennedy	0.580	X				X					X	X
1.03	Escuela Urbana Mixta Sagrada Familia	1.010	X				X					X	X
1.04	Escuela Urbana Mixta La Vega	0.360	X				X					X	X
2	<u>Equipamiento Salud</u>												
2.01	Hospital San José		X				X					X	X
3	<u>Equipamiento Servicios Administrativos</u>												
3.01	Alcaldía Municipal de Ortega	0.143	X					X				X	X
3.02	Empresa Municipal de Servicios Públicos -EMPORTEGA-		X					X				X	X
	Umata		X					X				X	X
	Unidad de Educación y Deportes		X					X				X	X
3.03	Inspección de Policía y Tránsito	0.543	X				X				X	X	X
3.04	Unidad Local de Fiscalías		X					X			X	X	X
3.05	Juzgado Civil y Penal Municipal		X					X			X	X	X
3.06	Registraduría Municipal del Estado Civil	0.765	X					X				X	X
3.07	Notaría Única del Circuito de Ortega		X					X			X	X	X
3.08	Colegio Técnico Industrial	0.167	X				X						
4	<u>Equipamientos Culturales y Religiosos</u>												
4.01	Oficina de Asuntos Indígenas		X					X			X		
4.02	Casa de la Cultura y Turismo	0.631	X					X				X	X
4.03	Iglesia Católica	0.875	X				X				X	X	X
4.04	Otras Iglesias			X			X					X	X

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 10. Equipamiento urbano cabecera municipal

*Continuación*

Ficha	CLASIFICACIÓN	ÁREA PREDIAL (Ha)	SEGÚN PROPIEDAD Y SERVICIO QUE PRESTE			SEGÚN SECTOR EN EL QUE SE DESEMPEÑA				SEGÚN LA COBERTURA			
	NOMBRE		PUBLICO	SOCIAL-PRIVADO	PRIVADO	ECONÓMICO	SOCIAL	INSTITUCIONAL	FÍSICO	NACIONAL	REGIONAL	URBANO	ENTORNO
5	<u>Equipamiento de Asistencia Social y Servicio Comunitario</u>	-											
5.01	Policía Nacional	0.846	X				X					X	X
5.02	Hogares Comunitarios												
	ICBF (15 Hogares y 4 Famis)			X			X					X	X
5.03	Ancianato	0.235											
6	<u>Equipamiento de Servicios Públicos Básicos</u>	-											
6.01	Acueducto		X						X			X	
6.02	Alcantarillado		X						X			X	
6.03	Subestación Eléctrica	0.133	X						X			X	X
6.04	Red teléfonos (TELECOM)			X					X		X	X	X
6.05	Aseo Recolección de Basuras		X						X			X	X
7	<u>Equipamiento de transporte</u>	-											
7.01	Cootransabechucos - Cointrasur	aprox. 0.129		X					X		X		X
8	<u>Equipamiento de Abastecimiento</u>												
8.01	Plaza de Mercado	0.314	X				X		X			X	X
8.02	Matadero Municipal	1.280	X				X		X			X	X
9	<u>Otros Equipamientos</u>												
9.01	Cementerio	1.600	X					X				X	X
9.02	Cárcel		X						X			X	X
9.03	Planta tratamiento Manejo Integral Residuos Sólidos Municipales												
9.04	Oficina de Asuntos Indígenas												

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 10. Equipamiento urbano cabecera municipal

*final*

Ficha	CLASIFICACIÓN	ÁREA PREDIAL (Ha)	SEGÚN PROPIEDAD Y SERVICIO QUE PRESTE			SEGÚN SECTOR EN EL QUE SE DESEMPEÑA				SEGÚN LA COBERTURA			
	NOMBRE		PUBLICO	SOCIAL-PRIVADO	PRIVADO	ECONÓMICO	SOCIAL	INSTITUCIONAL	FÍSICO	NACIONAL	REGIONAL	URBANO	ENTORNO
10	<u>Equipamiento Social Cultural Recreativo y de Espacio Público</u>												
10.01	Plaza Cívica	0.310									X	X	X
10.02	Parque Cívico La Vega	1.100									X	X	X
10.03	Parque Popular Recreativo (Sector Techitos)	0.400									X	X	X
10.04	Campo de Football La Barrialosa	0.950										X	X
10.05	Cancha Múltiple El Paraíso	0.150										X	X
10.06	Cancha Deportiva Central	0.140										X	X
10.07	Parque Comunal Techitos	0.119										X	X
10.08	Polideportivo Colegio Nicolás Ramírez.											X	X
10.09	Polideportivo Escuela Urbana Mixta Jhon F. Kennedy											X	X
10.10	Polideportivo Escuela Urbana Mixta Sagrada Familia											X	X
10.11	Polideportivo Escuela Urbana Mixta La Vega											X	X
10.12	Polideportivo Colegio Técnico Industrial											X	X
10.13	Club Los Abechucos	0.13			X		X					X	X
10.14	Cancha Ecopetrol				X								
11	<u>Equipamiento Sector Financiero</u>									X	X	X	X
11.01	Bancafé	0.022		X		X				X	X	X	X
11.03	Banco Agrario	0.0776		X		X				X	X	X	X
11.04	Megabanco	0.0732		X		X				X	X	X	X

*Fuente: Presente estudio, adaptación del autor.*

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO

Fotografía 29. Matadero Público Municipal



Fuente: La autora.

#### 5.3.3.10 Otros equipamientos.

- Cementerio: Construcción del año de 1875, con una edad de 124 años, ubicado dentro del perímetro urbano en la Zona 1, dentro del consolidado urbano, cerca a usos habitacionales e institucionales. Su construcción antigua destaca el pórtico de acceso de valor histórico testimonial de la época de la colonia. Con una arborización antigua de alto porte y de gran follaje, de aproximadamente 40 años. Cuenta con una distribución de 608 tumbas, 80 sin identificación y fosa comunes con profundidad de 2 mt. Aunque cuenta con servicios de agua y energía y un buen mantenimiento de aseo, su uso es de gran impacto ambiental negativo principalmente por su cercanía a otros usos de vivienda e institucionales. La administración y servicios son prestados por la Parroquia de Ortega (Ficha 5.3.3.10/001).
- Cárcel: Construcción de uso público, funciona en la antigua construcción de propiedad del municipio, ubicado en el marco de la Plaza Cívica, contigua a la Iglesia; edificio de dos (2) pisos la cual conserva sus características e infraestructura física de la época de la colonia, ubicada en la carrera 7 entre calles 5 y 6, predio N. 003 de la manzana 020. Área predial de 765,072 m<sup>2</sup> de uso de diferentes actividades. Aunque es un sitio para la reclusión de presos que no representan alta peligrosidad, ya que se considera como un reclusorio donde se purgan condenas menores, es un uso de un gran impacto ambiental negativo por compartir su construcción con otras actividades, encontrarse dentro del centro del área urbana y con un infraestructura deficiente para su actividad (Ficha 5.3.3.4/004).
- Establecimientos financieros: Bancafé (Ficha 5.3.3.10/002) y Banco Agrario (Ficha 5.3.3.10/003) son los propietarios de las sedes y Megabanco funciona en arrendamiento. Sus características arquitectónicas son: Las oficinas de Bancafé están ubicadas en una construcción de dos plantas y con fachada en granito lavado y lacado transparente, con buena carpintería metálica y grandes ventanales protegidas con reja en el interior. Su techo es un aplaca de concreto. En general su fachada está en muy buen estado y presentación. El Banco Agrario funciona en una construcción antigua de una sola planta y cubierta a



*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

dos (2) aguas, en teja ondulada de fibrocemento. Presenta en su fachada unas columnas cilíndricas y unas ventanas verticales grandes sin vidrio y con rejas. Su fachada está acabada en vinilo y esmalte sobre pañete. Megabanco funciona en un local que corresponde a la parte posterior de la iglesia central, remodelado y adecuado para esta corporación, con una cubierta a dos (2) aguas en teja ondulada de fibra cemento. Su fachada principal y lateral tiene un acabado en marmolina pintada y su acceso principal es en vidrio de seguridad, como el del cajero. Sus ventanas son pequeñas con reja en el exterior.

- Hoteles: Localizados principalmente sobre la calle 5, funcionan en construcciones antiguas en usos mixtos con la actividad habitacional y de uso comercial del sector privado. Encontramos pequeños hoteles como son el Hotel Cucuana, el Gran Hotel y el Hotel Cafetero, entre otros.

La localización, construcción y características de los equipamientos dentro de la ciudad han carecido de un marco de planificación y de ordenamiento territorial apropiado; no se han previsto planes de infraestructuras y usos del suelo que creen entornos urbanos compatibles con las actividades que se generan. Por ejemplo, en el entorno de la Plaza Cívica Municipal, por sus características como hito del espacio social del municipio, reúne equipamientos de diferentes actividades; servicios públicos y privados, de diferentes sectores y niveles de cobertura, lo cual ha generado la transición de usos residenciales a comerciales, de servicios o de oficinas, proyectando usos mixtos; usos que generan gran cantidad de flujos de población, de vehículos o carga, originando problemas de congestión del tráfico automotor y peatonal por no contar con una adecuada red vial, de parqueo, espacio público para la actividad que generan la concentración de dichos equipamientos y así mismo genera atracción de actividades informales, invasión del espacio público y en general un cuadro de desorden urbano.

La cobertura de los equipamientos a nivel municipal no es total, existiendo bajo flujo de población hacia la cabecera de la zona Noroccidental o veredas que limitan con otros municipios, sirviéndose a nivel regional para sus necesidades sociales en municipios como Rovira, San Antonio, Chaparral, Coyaima, El Guamo, San Luis y Valle de San Juan, generado principalmente por su cercanía a ellos.

## 5.4 VIVIENDA

### 5.4.1 Introducción.

Investigaciones recientes muestran la utilidad de distinguir los conceptos de casa y de vivienda. La casa que es solamente una parte de ésta, hace referencia a la interioridad o espacio de uso generalmente privado, que satisface las necesidades de protección, abrigo y descanso, entre otras; la vivienda, además de la casa, comprende la exterioridad o entorno próximo de uso público, que provee las bases para la adecuada satisfacción de tales necesidades.

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

Fotografía 30. Sector Caracolí, sobre la calle 3°.



*Fuente: La autora.*

#### 5.4.2 Identificación de la demanda de Vivienda de Interés Social en el Municipio de Ortega.

##### 5.4.2.1 Introducción.

"Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna: El estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de Vivienda de Interés Social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda" (Constitución Nacional de 1991, Artículo 51).

Uno de los objetivos principales de la Ley de Ordenamiento Territorial, es el de armonizar la ley 9 de 1989 con la Constitución Nacional de 1991, de manera que se implementen mecanismos eficaces que lleven a desarrollar los preceptos constitucionales.

Es por esto que la oportunidad que se brinda al Municipio de Ortega al formular unas políticas claras y coherentes respecto al manejo del suelo tanto urbano como rural, crea unas condiciones ideales para proyectar una política de vivienda que nos ayude a iniciar un proceso que finalmente nos de como resultado, el cumplimiento de un derecho constitucional, como es el derecho a una vivienda digna.

##### 5.4.2.2 Variables del diagnóstico.

###### 5.4.2.2.1 Vivienda urbana.

###### 5.4.2.2.1.1 Crecimiento de la población.

El resultado de los puntos que vamos a analizar es que a través de proyecciones de los déficit actuales al año 2009, podamos tener una idea del área real que

## PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA DIAGNÓSTICO URBANO

necesitaría el municipio para una proyección de una posible zona de expansión urbana y también la capacidad instalada de infraestructura, servicios y equipamiento que debe alimentar estos futuros asentamientos.

Al analizar el cuadro de proyecciones (Tabla 11) observamos una curva decreciente de la población general en donde disminuye la población rural y aumenta levemente la población de la cabecera, lo que nos daría un incremento de habitantes urbanos de 695 en diez (10) años y esto tendría un número de viviendas cercana a las 140 unidades, primera cifra a considerar para un requerimiento de espacio urbano.

### 5.4.2.2.1.2 Viviendas en zonas de riesgo.

La zona sobre los límites del río Ortega, ha venido generando una dinámica urbana errónea, en el sentido de que son terrenos atractivos para urbanizar, cercanos al centro histórico de la ciudad, con relativa facilidad de dotación de servicios públicos, pero desafortunadamente en una zona de riesgo (Plano UD-03 Zonas de amenazas naturales e inducidas) por inundación, muy costosa de mitigar, lo que nos lleva a concluir que todas estas viviendas deben ser necesariamente reubicadas. El Censo actual según la Oficina de Planeación Municipal asciende a la suma de 262 viviendas, lo que nos daría una segunda variable de requerimientos de área en zonas de expansión.

Fotografía 31. Zona de inundación sobre Manzana 039A-B, sector Caracolí hacia la calle 9 – límite quebrada Chorrillos.



Fuente: La autora.

### 5.4.2.2.1.3 Mejoramiento integral de vivienda y entorno urbano.

La concepción actual del espacio urbano tiende a generar un entorno que hace parte integral de la vivienda, en donde existen proyectos con mucho espacio público, amplias zonas verdes, zonas de recreación y esparcimiento, servicios públicos adecuados, que por su misma condición crean una conciencia nueva y proyectan una imagen distinta del ciudadano.

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

Definitivamente este no es el caso del Municipio de Ortega y es responsabilidad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, crear unas zonas adecuadas para estos tipos de desarrollos, donde se propongan mejoramientos de vivienda que trabajen necesariamente el entorno. En los desarrollos nuevos y en la normativa que genere este estudio es muy fácil implementar acciones que brinden espacios de cesión adecuados. El problema grave que enfrentamos es el manejo de las zonas actualmente urbanizadas, por el costo que implica regularizar predios y englobar terrenos que puedan generar espacio público adecuado a las necesidades de la población. Es por esto que es tan importante contar con la voluntad de todas las fuerzas vivas del municipio en el apoyo a las decisiones que este estudio genere.

#### 5.4.2.2 Fondo Municipal de Vivienda.

La dinámica que pueda generar este estudio en cuanto a la vivienda de interés social, depende en gran parte del fortalecimiento que la administración municipal le de al Fondo de Vivienda, ya que este ente es el encargado de fijar las directrices necesarias para implementar políticas respecto al manejo del Banco de Tierras y generar proyectos que nos ayuden a suplir los déficit actuales.

A pesar de que la Ley de Presupuesto en los municipios suprimió la obligatoriedad de hacer transferencias para fortalecer el Fondo de Vivienda, es necesario que con el concurso de la administración y el Concejo Municipal se reglamente la alimentación financiera del fondo, utilizando figuras novedosas que nos da la Ley de Ordenamiento en cuanto a los ingresos que puede generar la plusvalía y la aplicación del estatuto urbano que debe dar como resultado este estudio.

Tabla 11. Proyecciones de población al año 2009.

AÑO	TOTAL	CABECERA
1999	34.031	6.514
2000	33.692	6.581
2001	33.349	6.644
2002	32.999	6.704
2003	32.644	6.759
2004	32.277	6.809
2005	31.894	6.853
2006	31.499	6.891
2007	31.085	6.922
2008	30.649	6.946
2009	30.195	6.962
Tasa de crecimiento: 1.64%		

*Fuente: Censos DANE 1951, 1964, 1985 y 1993, adaptación del autor.*

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 12. Hogares particulares por forma de tenencia de la vivienda Municipio de Ortega – Cabecera Municipal (Proyección a 1999)

Áreas	Total	Arriendo	La están pagando	Totalmente pagado	Otras condiciones
Cabecera	1.302	383	40	817	49
Composición familiar urbana: +/- 5 Habitantes					

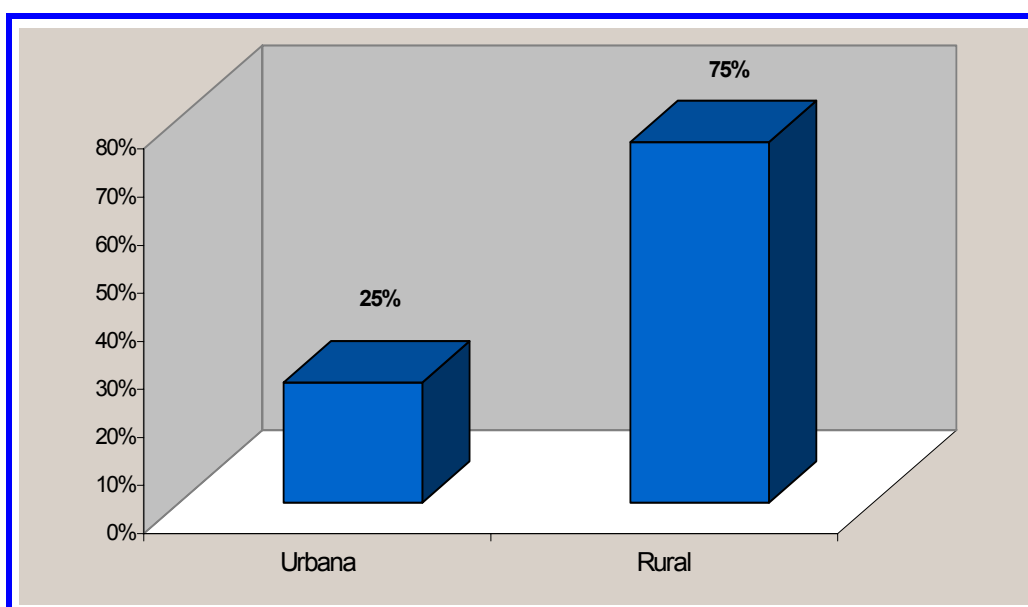
Fuente: Censos DANE 1951, 1964, 1985 y 1993, adaptación del autor.

Tabla 13. Vivienda inadecuada.

	Población	N. Viviendas	% Viviendas Inadecuadas	N. Viviendas Inadecuadas
URBANA	6.514	1.302	34.8	453

Fuente: Censos DANE 1951, 1964, 1985 y 1993, adaptación del autor

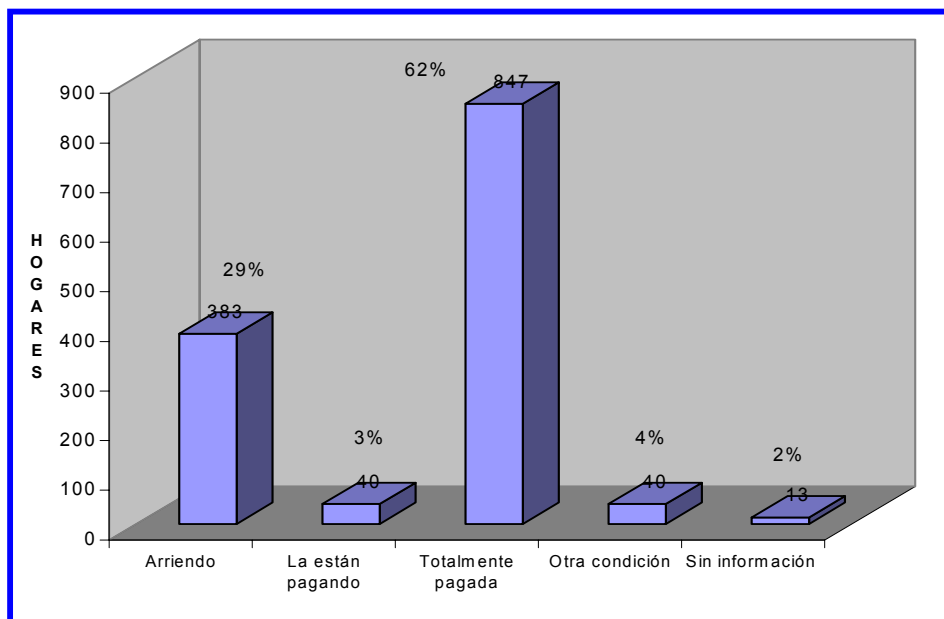
Gráfico 1. Distribución de la vivienda Urbano – Rural.



Fuente: Presente estudio, adaptación del autor.

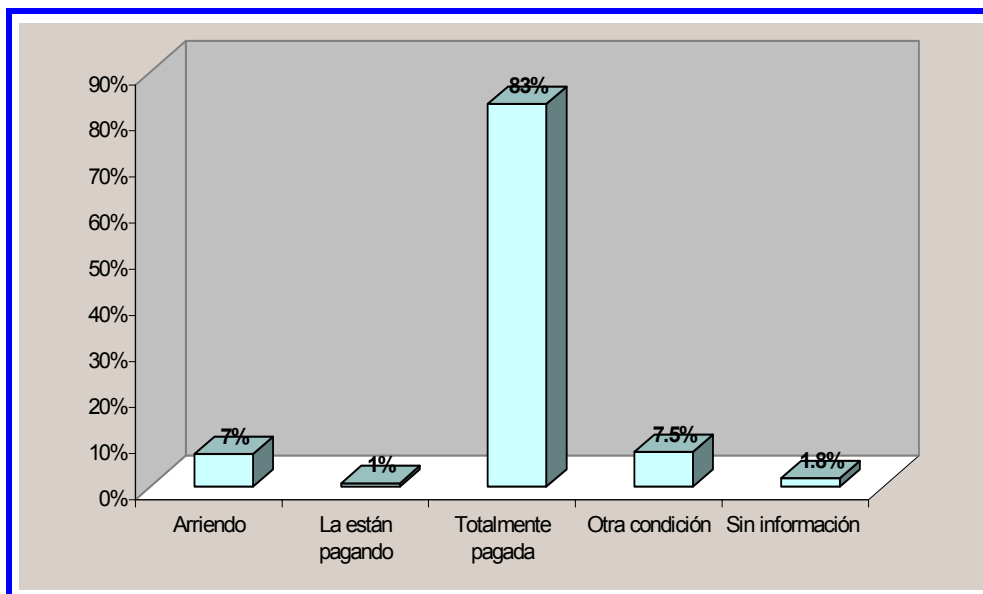
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO

Gráfico 2. Tenencia de la vivienda urbana.



Fuente: Presente estudio, adaptación del autor.

Gráfico 3. Tenencia de la vivienda rural.



Fuente: Presente estudio, adaptación del autor

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO

5.5 DEFINICIÓN y ANÁLISIS DE SISTEMAS DE ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO (ESTRUCTURA FÍSICO - FUNCIONAL DEL SUELO URBANO)

"Corresponde a la propuesta del Sistema de Espacio Público y Privado que da soporte al **Propósito de desarrollo y la estrategia territorial**", contiene y articula el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales.

5.5.1 Sistemas de espacio privado.

El sistema de espacio privado está conformado por el dimensionamiento básico de las manzanas, la definición de predios (Tamaños, aislamientos, antejardines, índices de ocupación, construcción y edificabilidad), la definición de las tipologías de construcción, la asignación de usos específicos, la definición de áreas de parqueos y, en general, todas las áreas vendibles o beneficios de la actuación urbanística.

5.5.1.1 División político – administrativa urbana.

5.5.1.1.1 Barrios – manzanas y predios.

**Zona 1:** La conformación urbana por barrios se localiza en la Zona 1, delimitados ocho (8) barrios legalmente constituidos, los cuales están divididos por sectores o zonas a juicio de un desarrollo urbano espontáneo.

1. Barrio El Porvenir.
2. Barrio Caracolí.
3. Barrio La Vega.
4. Barrio Nueva Granada.
5. Barrio Nicolás Ramírez: Se encuentra el sector Prado.
6. Barrio San Fernando.
7. Barrio Villahermosa.
8. Barrio Centro: En el se encuentran el sector Obelisco, Sector Cementerio, Sector Juan XXIII, Sector La Victoria.

En la Zona 1 encontramos cincuenta y ocho (58) manzanas, delimitadas físicamente por calles, construidas y en proceso de consolidación; estas manzanas presentan áreas hasta de 14 Ha, 10, 7, 4 Ha entre otras, presentando una característica de grandes zonas verdes arborizadas de una gran riqueza ambiental al interior de estas. Se concentran áreas construidas sobre los costados de estas manzanas de un 10 a 30% del área total por manzana y 70 a 90% de área libre por manzana, por su topografía inclinada o quebrada y la gran extensión predial en algunas de sus manzanas, las cuales generan caños al interior de estas, causados por las lluvias e inundación sobre los predios más bajos de la manzana.

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA**  
**DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 14. Estructura física urbana de la cabecera municipal.

N*	N* Manzanas. Características Generales.	Área total Manz. Aprox. (Ha)	VALORES PROMEDIO			N. de predios construidos en la Manzana. (UN)	Total número predios Manzana	Uso predominante	Localización suelo según amenaza por inundación.
			Tipología del área predial en la Manzana. (M <sup>2</sup> ) Aprox.	Área total construida en primer piso de la Manz. (%)	Área libre en la Manzana (%)				
1	MZ 044A-044B	21.83	200 = 10% 450 = 8% 750 = 20% 3500 = 22% 8000 = 38%	4.5	95	44	65	Vivienda	Si 100%
2	MZ 039A-039B Aprox. 30% de la Mz. Se encuentra ZNU Tipo 1 Mayor Predios Tipo Parcela	93.28	300 200 = 18% 1500 250 = 22% 2 a 3 Ha. = 60%	4.2	95.8	54	57 2	Parcela Vivienda	30% Si
3	MZ 045A-045B Dos (2 ) Predios ocupan el 95% de la Mz.	55.21	0.8 Ha. = 96% 200 400 = 4%	0.71	99.3	6	13	Parcela Vivienda	Si
4	MZ 046A-046B Predios Tipo Parcela Campo Football Matadero Vivienda.	14.7	3.5 Ha. 6.5 Ha. = 80% 9432 = 6% 5850 = 4% 500 = 8%	1.5	98.5	16	21	Institucional Recreativo y de abastecimiento Vivienda.	Si 100%
5	MZ 047A-047B No - Información Catastral. Completa características de Predio Tipo Parcela.							Sin Uso Aparente	Si 100%
6	MZ 027 Parque La Vega	1.09	100%		100			Institucional	Si 100%



**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 14. Estructura física urbana de la cabecera municipal.

*Continuación*

N*	N* Manzanas. Características Generales.	Área total Manz. Aprox. (Ha)	VALORES PROMEDIO			N. de predios construidos en la Manzana. (UN)	Total número predios Manzana	Uso predominante	Localización suelo según amenaza por inundación.
			Tipología del área predial en la Manzana. (M <sup>2</sup> ) Aprox.	Área total construida en primer piso de la Manz. (%)	Área libre en la Manzana (%)				
7	MZ 043A-043B Grande predios al interior de la Manzana, sin acceso sobre vías o con acceso no mayor de 3 m Lotes con servidumbre.	2.19	200 = 12% 1200 = 57% 3000 = 28%	12	88	31	37	Vivienda	Sí 100%
8	MZ 042A-042B Información incompleta (Con información del 70% de la Mz.)	10.91		15% Aprox.	75% Aprox.		31	Vivienda.	Sí
9	MZ 041A-041B Construcciones y lotes de áreas mínimas; Barrio El Porvenir, correspondiente al 5% de éste englobe de 2 Mza. (a y B 041) Predios de grandes extensiones.	2.26	98 = 7% 9500 = 40% 1600 = 7% 400 = 18% 200 = 14% Espacio Público: 141 %	12	88	17	18 29	Vivienda.	El Porvenir  Sí 70%
10	MZ. 038 Uso Institucional Colegio Vivienda.	1.09	3665 = 36% 250 = 48% 550 = 16%	26	74	29	29	Institucional Educativo. Vivienda.	No
11	MZ 054 Tipología de predio y Construcción Uniforme	0.19	120 = 100%	49	51	15	15	Vivienda	No
12	MZ 037 Un predio con acceso casi indefinido 900 M2 con un frente de acceso de 3 m.	0.75	700 = 22% 350 = 44.5% 200 = 32% Otro Vía = 1.5%	31	69	29	30	Vivienda	No

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 14. Estructura física urbana de la cabecera municipal.

*Continuación*

N*	N* Manzanas. Características Generales.	Área total Manz. Aprox. (Ha)	VALORES PROMEDIO			N. de predios construidos en la Manzana. (UN)	Total número predios Manzana	Uso predominante	Localización suelo según amenaza por inundación.
			Tipología del área predial en la Manzana. (M <sup>2</sup> ) Aprox.	Área total construida en primer piso de la Manz. (%)	Área libre en la Manzana (%)				
13	MZ 035 Tipología de predio y Construcción Uniforme	0.33	150 = 40% Parque Central 1441 = 45% 400 = 15%	32	68	13	3	Institucional Deportivo Vivienda.	No
14	MZ 034	0.97	750 = 15% 350 = 75% 150 = 10%	27	73	30	30	Vivienda	No
15	MZ. 025A	1.36	450 = 33% 1000 = 22% 500 = 27% 200 = 18%	9	91	15	25	Vivienda	No
16	MZ 024A- B Se localiza en una franja al interior de la Mza como protectora del caño formado por las ALL atravesando la Mza de Sur a Norte. Equipamiento Social: Ancianato: 2.406 M2	1.51	2406 = 18%	21	79	36	36	Institucional Comercial. Vivienda.	No
17	MZ. 033 Se localiza el cementerio sobre ladera con pendiente mayor de 30* en áreas con fenómenos de remoción en masa erosión cárcavas. Se localizan 5 familias en invasión.	5.93 Información	Incompleta.			15	16		

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

Tabla 14. Estructura física urbana de la cabecera municipal.

*Continuación*

N*	N* Manzanas. Características Generales.	Área total Manz. Aprox. (Ha)	VALORES PROMEDIO			N. de predios construidos en la Manzana. (UN)	Total número predios Manzana	Uso predominante	Localización suelo según amenaza por inundación.
			Tipología del área predial en la Manzana. (M <sup>2</sup> ) Aprox.	Área total construida en primer piso de la Manz. (%)	Área libre en la Manzana (%)				
18	MZ 029 Uso Vivienda.	17.08		15	75	49	49	Vivienda	No
19	MZ 036	0.21		46	44	34	13	Vivienda	
20	MZ 030	1.27		20	80	22	34	Vivienda	
21	MZ 031	0.99		13	87		26	Vivienda	No
22	MZ 022A- 022B	0.19		17	83		39	Mixto.	No
23	MZ 032A - 032B	3.5		3	97		16	Vivienda Tipo Parcela.	
24	MZ 023A - 023B Se localiza un predio sin acceso sobre él, por el espacio público.	2.55		15	85		63	Vivienda	
25	MZ 005	0.59		31	69	17	17	Vivienda	
26	MZ 015 Sobre esta manzana de uso predominan vivienda, se localiza el colegio Técnico.	1.04		32	68		28	Institucional Educativo. Vivienda.	
27	MZA 014 Se localiza la Escuela Sagrada Familia.	1.01		30	70		16	Institucional Comercio Vivienda	No
28	MZ 013A - 013B	2.09		30	70		46	Mixto Comercio Vivienda	No
29	MZ 008	0.84		26	74	18	21	Vivienda	No

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 14. Estructura física urbana de la cabecera municipal.

*Continuación*

N*	N* Manzanas. Características Generales.	Área total Manz. Aprox. (Ha)	VALORES PROMEDIO			N. de predios construidos en la Manzana. (UN)	Total número predios Manzana	Uso predominante	Localización suelo según amenaza por inundación.
			Tipología del área predial en la Manzana. (M <sup>2</sup> ) Aprox.	Área total construida en primer piso de la Manz. (%)	Área libre en la Manzana (%)				
30	MZ 009 – 010	0.43		35	65	3	5	Vivienda	
31	MZ 007	0.93		27	83		37	Vivienda	
32	MZ 006A - 006B	1.38		13	87	2	27	Vivienda	
33	MZ 056A- 056B	2.11		9	91		15	Vivienda	
34	MZ 005	0.59		31	69		17	Vivienda	
35	MZ 004A - B Uso institucional Educativo	2.44		13	87		16	Institucional Vivienda	
36	MZ 052	0.51		16	84	11	11	Comercio Vivienda	
37	MZ 033A - B	0.73		26	74	13	16	Vivienda	
38	MZ 002A	0.53		30	70	19	25	Vivienda	
39	MZ 001A	0.14		36	64		13	Vivienda	
40	MZ 025B Equipo institucional Alcaldía, plaza de mercado, Banco Agrario Telecom: 3780 M2. Club Privado: 1350 M2 El punto central de éstas dos manzanas se localiza sobre una pendiente mayor de 30*, catalogada como 2NU2.	1.05	1400 = 30% 150 = 16% 500 = 5% 3780 = 36% 1350 = 13%	35	65	15	18	Institucional Comercial y Servicios	

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 14. Estructura física urbana de la cabecera municipal.

*Final*

N*	N* Manzanas. Características Generales.	Área total Manz. Aprox. (Ha)	VALORES PROMEDIO			N. de predios construidos en la Manzana. (UN)	Total número predios Manzana	Uso predominante	Localización suelo según amenaza por inundación.
			Tipología del área predial en la Manzana. (M <sup>2</sup> ) Aprox.	Área total construida en primer piso de la Manz. (%)	Área libre en la Manzana (%)				
41	MZ 049 Equipamiento Plaza de Mercado	0.245	100	100	0	1	1	Comercial y de Abastecimiento	
42	MZ 026 Uso predominante Comercio	0.16	220 = 12% 500 = 28% 80 = 60%	95	5	17	17	Comercio	
43	MZ 028 Uso Mixto	0.91		36	64	33	35	Mixto	
44	MZ 021 <sup>a</sup> - 021B	1.24		32	68	27	27	Mixto	
45	MZ 012	1.12		36	64	24	24	Comercio Vivienda	
46	MZ 020 Predios con uso Institucional Comercial y de servicios con características de patrimonio testimonial para el municipio.	0.37		86	14		13	Institucional Comercial	
47	MZ 051	0.31		Espacio Público		100	1	Espacio Publico	
48	MZ 011	1.52		27	73	26	29	Mixto	
49	MZ 017 Uso Institucional Biblioteca	0.06		55	45	1	7	Institucional	
50	MZ 018 – 019 Uso Mixto	0.73		57	43	7	7	Institucional Vivienda	

*Fuente: Presente estudio, adaptación del autor.*

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

En el Centro de la cabecera, partiendo del eje central ó manzana de la Plaza Cívica y las manzanas aledañas de forma regular (Barrio centro y Barrio Nicolás Ramírez), a lo largo de sus vías principales y secundarias sobre la zona norte con límites sobre el río Ortega, encontramos manzanas de forma irregular, en su mayoría de gran tamaño y por ende sus vías desordenadas y de forma irregular en toda su extensión (Barrio Caracolí, La Vega, San Fernando, El porvenir y Villa Hermosa).

**Zona 2:** Contrario a la Zona 1, se encuentra construida según proyectos aprobados por la oficina de Planeación Municipal. La conforman seis (6) urbanizaciones:

1. Urbanización Techitos.
2. Urbanización La Esperanza.
3. Urbanización El Paraíso.
4. Urbanización Los Alpes.
5. Urbanización Luis Carlos Galán.

Adicionalmente, existen tres (3) urbanizaciones en proyecto, con visto bueno de la oficina de planeación:

1. Urbanización El Edén, en inicio de proceso de construcción.
2. Urbanización Nuestro Futuro.
3. Urbanización la Alameda.

Con una estructura socioespacial completamente diferente a la Zona 1, mejorando y ordenando el tejido urbano, su infraestructura física y el espacio público, aunque de características prediales (Área privada) más reducida. Conformadas por proyectos de Vivienda de Interés Social, hechas por autoconstrucción con el apoyo del municipio construidas en los últimos doce (12) años. Las Viviendas de tipo unifamiliar se encuentran en proceso de construcción y la ultima construcción de esta zona está a 1 Km. del centro de la cabecera municipal (Plaza Cívica).

Encontramos manzanas Tipo de forma regular y de tamaño no mayores de 0.75 Ha; así mismo, sus predios con áreas no mayores a 500 m<sup>2</sup> para construcciones de vivienda unifamiliar hasta dos pisos, por ende sus vías son de un trazado regular, tipo cuadrícula, con andenes de dimensiones iguales en sus recorridos, con zonas de antejardines y aislamientos posteriores definidos. Se localizan predios sobre zonas de protección, muy cerca a las franjas de la Quebrada Jagualito y Chachá.

**Zona 3:** No se localizan manzanas y barrios. Se localizan grandes predios con construcciones de vivienda dispersas y usos agropecuarios.

**Zona 4:** Esta zona no presenta divisiones por manzanas; únicamente parcelas de grandes extensiones, con localización de construcciones dispersas.

A 1999, según estadísticas IGAC, encontramos 2.353 predios urbanos. Comparando con otros municipios, tiene aproximadamente la mitad de los predios del área urbana del Guamo (4.145) y el 40% más de lo que tiene el Municipio de San Luis (1.681). Y en lo que se refiere al desarrollo construido, Ortega Urbano tiene 166.59 Has construidas; aproximadamente el 44% del área construida del

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Municipio de Flandes (380.3 Has) y aproximadamente cuatro veces más del área construida del Municipio de San Luis (38.27 Has).

Tabla 15. Zonas construidas y consolidadas. Relación área construida y área libre.

Sub Zona	ZONA 1						ZONA 2	
	Área (Ha)			%			Área (Ha)	%
	1.1	1.2	1.3	1.1	1.2	1.3	54.14	100
Área total predial definida por Manzanas (no incluye uso institucional proyectado)	20.2	19.8	30.04	14.3	14	21	18.66	36
	70.4			50.7				
Área total espacio Público (vías, zonas de protección y zonas aptas para usos construibles)	71.89			50.7			35.4	64

Fuente: Presente estudio, adaptación del autor.

#### 5.5.1.2 Tipología física de la vivienda y la construcción.

##### 5.5.1.2.1 Típica bahareque tipo rural.

Construcciones de áreas mínimas de uso habitacional donde el servicio de cocina y baño se da por fuera de la construcción. Los muros son de bahareque, de espesores mínimos para su funcionamiento, techo de paja, hoja de palma o lámina de zinc, piso de tierra y en algunos casos de cemento y pequeñas ventanas de madera.

Fotografía 32. Sector Obelisco, parte baja.



Fuente: La autora

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

5.5.1.2.2 Típica bahareque tipo zona urbana con características de la época de la colonia.

Se localizan en la Zona 1. Construcciones de grandes áreas (Típica de la nobleza de la época de la colonia), espacios sociales y privados (Sala y alcobas) por lo general con un patio central, con alturas de 4 a 5 metros, cielo rasos en guadua y bahareque, muros con espesores hasta de 50 cm en bahareque, techos de zinc con aguas en dos (2) sentidos, ventanas y puertas de madera elaborada y partes en reja ornamentada. Se localizan principalmente sobre el marco de la Plaza Cívica, la calle 5°, en su recorrido desde el Oriente hasta el Occidente, sobre las carreras aledañas a esta vía y en algunos sectores del barrio La Vega.

Fotografía 33. Vivienda sobre la carrera 15.



*Fuente: La autora.*

5.5.1.2.3 Construcciones de vivienda nueva.

Localizadas en las urbanizaciones de la Zona 2 y ciertos predios de la Zona 1. Construidas en mampostería con techos en asbesto cemento, pisos de baldosa, diseños tipo para cada urbanización, de áreas y espacios aceptables para su normal funcionamiento; son construcciones consolidadas con una arquitectura convencional.

Fotografía 34. Urbanización Techitos.



*Fuente: La autora.*



PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO

Fotografía 35. Barrio La Vega.



Fuente: La autora.

5.5.1.2.4 Construcciones nuevas de uso institucional o de servicios.

Estos usos se dan sobre construcciones antiguas con características de la época de la colonia de propiedad del municipio, remodeladas más no restauradas para su nuevo uso.

Y construcciones recientes (No anteriores a 15 años), altura máximas de dos (2) pisos (A excepción del Nuevo Colegio Industrial con cuatro pisos), construcciones con estructura en concreto reforzado, muros en mampostería, techos en asbesto cemento, construidas sobre diseños previos.

5.5.1.3 Estado general de la construcción.

◆ Número de pisos de la construcción.

Encontramos una mezcla de vivienda en un 90% de un piso y dos pisos en toda su extensión sin concentrarse ninguna altura específica sobre una zona especial.

◆ Estado de la construcción.

Vemos que se concentra un deterioro progresivo en el estado físico de la construcción sobre los barrios del sector 1.1. y 1.2., principalmente, causado por la antigüedad de las construcciones y la falta de recursos económicos para su mejoramiento y un estado avanzado de deterioro por sus características de construcción tipo rancho en bahareque.

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

5.5.1.4 Tenencia de vivienda.

Con base en la información de las fichas SISBEN de fecha entre el 1 de enero de 1994 y el 6 de agosto de 1999, de un total de 1.208 familias, se encontró que el 40% de las viviendas son de propiedad de sus habitantes, el 30% son de modalidad de arrendamiento y el 30% restante se encuentra bajo otra modalidad de tenencia.

5.5.1.5 Hacinamiento.

Con base en la información de las fichas SISBEN de fecha entre el 1 de enero de 1994 y el 6 de agosto de 1999, de un total de 1.208 familias, se encontró:

15% del total de las familias = 0 a 19% (cuartos/personas)  
25% del total de las familias = 20 a 39% (cuartos/personas).  
21% del total de las familias = 40 a 59% (cuartos/personas).  
8% del total de las familias = 60 a 79% (cuartos/personas).  
31% del total de las familias = 80 o más (cuartos/personas).

(Ver capítulo Hacinamiento Dimensión Social).

5.5.1.6 Estratificación socio-económica.

(Ver Dimensión Social).

5.5.1.7 Categorías de los usos del suelo urbano.

- Usos principales: Son los que determinan el desarrollo de las actividades asignadas al sector y son predominantes en su intensidad y ubicación.
- Usos complementarios: Son aquellos que son indispensables como factor de soporte para el desarrollo de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyendo con el mejor funcionamiento de los usos principales.
- Usos compatibles: Son aquellos que no son requeridos como apoyo para el funcionamiento de los usos principales y generan impactos urbanísticos negativos controlables. Como por ejemplo, la localización de talleres de mecánica mezclada con zonas residenciales.

El fin de localizar este tipo de categorías en los usos del suelo es el de asignar al suelo usos que prevean los impactos del desarrollo futuro y con la realidad de la demanda del mercado. Para hacer un inventario donde se analicen las diferentes mezclas de actividades y los impactos que producen cada zona, se tomó el Plano de usos del suelo, dividiendo las diferentes zonas en sectores con características homogéneas de uso, las cuales se repiten separadamente (Tabla 16).

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 16. Categorías del uso del suelo.

		<b>USO</b>		
		<b>PRINCIPAL</b>	<b>COMPLEMENTARIO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>ZONA 1</b>				
Sector 1.1	Zona Centro	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Grandes equipamientos (En su jerarquía municipal )</li> <li>* Administrativos</li> <li>* Comercio y de servicios</li> <li>* Cultural de patrimonio histórico testimonial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vivienda (En segundos pisos en la parte posterior de los predios)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Otros equipamientos (De potencial impacto ambiental negativo)</li> <li>* Cementerio – Cárcel</li> <li>* Talleres de mecánica</li> <li>* Miniterminals de transporte.</li> </ul>
Sector 1.2	Zona Barrio San Fernando Sector Obelisco La Vega parte alta Nueva granada parte alta	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vivienda unifamiliar Densidad baja Media baja (150 – 220 hab/Ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Recreación</li> <li>* E. Educativos</li> <li>* Comercio tipo barrio</li> </ul>	
Sector 1.3	Zona Avenida Las Palmas Quebrada Jagualito	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Transporte interveredal</li> <li>* Quebrada Jagualito</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Comercio minorista</li> <li>* Equipamiento educación</li> </ul>	Vivienda sobre la franja de inundación Talleres de mecánica
sector 1.4	Zona La Vega - Caracolí	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Franja de inundación río Ortega.</li> <li>* Zona de protección ambiental</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Usos ocasionales</li> <li>* E. de abastecimiento (Matadero)</li> <li>* Parques cívicos</li> <li>* Protección y conservación</li> </ul>	vivienda

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO

Tabla 16. Categorías de uso del suelo.

Continuación

		USO		
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	PROHIBIDO
<b>ZONA 2</b>				
Sector 2.1	Corredor tráfico intermunicipal	* Flujo vehicular rápido	Discotecas	Cercanía vivienda
Sector 2.2	Urbanizaciones	Vivienda	* Comercio tipo barrio * E. educativo	* Discotecas * Comercio de paso
Sector 2.3	Zona terminal de transporte	Equipamiento E. transporte	* Bombas de gasolina * Cerro de la Cruz	* Vivienda * Subestación eléctrica
Sector 2.4	Urbanizaciones	Vivienda		* Cercanía vía rápida * Cercanía quebrada Chachá
Sector 2.5	Uso recreacional	* Parque cobertura municipal	* Vivienda baja densidad * Zona sin construir	
Sector 2.6	Límite Oriental río Ortega	Zona sin construir	Zona de inundación	Construcciones

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO

Tabla 16. Categorías de uso del suelo.

Continuación

		USO		
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	PROHIBIDO
<b>Zona 3</b>				
Sector 3.1	Quebrada Chachá	Quebrada Chachá		Construcciones sobre cotas de aislamiento
Sector 3.2	Vía arteria principal			* Construcciones proyectadas o construidas sobre zona ampliación vías.
Sector 3.3	Oriental zona 3	* Servicio de carretera * Lotes sin construir	Construcciones dispersas	Aislamiento río ortega
Sector 3.4	Vía urbano - rural	Cuchilla Chachá lotes sin construir	Vivienda dispersa	
<b>Zona 4</b>				
Sector 4.1	Vía urbano rural	* Vía urbana (Inter veredal * Urbano – rural		usos agropecuarios
Sector 4.2		*Zona de protección por franja de inundación río ortega.		* Uso agrícola * Uso construido vivienda
Sector 4.3		* Zona de protección orográfica	construcciones dispersas	

Fuente: Presente estudio. Adaptación del autor.

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

5.5.1.7.1 Usos principales y complementarios.

5.5.1.7.1.1 Zona 1.

En el sector del centro encontramos usos principales que determinan el desarrollo administrativo y económico del área urbana y del municipio, como es el uso institucional, comercial y de servicios. Como uso complementario sobre la zona aledaña al centro y el corredor comercial sobre la calle 5, encontramos la actividad residencial generando predios con usos mixtos y así mismo encontramos usos incompatibles como son equipamientos institucionales, como el cementerio, la cárcel, con características de impacto ambientales negativos por su cercanía con los usos anteriormente descritos. Se clasifica como un sector de actividad múltiple.

Hacia el Norte ó parte baja de la Zona 1 encontramos uso predominante la vivienda con características de estar localizados sobre zona de riesgo, clasificada como zona de inundación del río Ortega.

5.5.1.7.1.2 Zona 2.

Encontramos como uso principal la vivienda; como uso complementario la actividad recreación a nivel municipal, con restricciones de usos construidos sobre los corredores ambientales formadas sobre las quebradas Chachá y Jagualito. Sobre la vía arteria principal se dan usos principales institucionales como son el proyecto Terminal de Transporte y el proyecto Casa Campesina y Centro de Acopio sobre el proyecto Avenida El Porvenir o carrera 9.

5.5.1.7.1.3 Zona 3.

Se localizan tres (3) proyectos de Vivienda de Interés Social aprobados por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas Municipal, el cual define como uso residencial principal y uso complementario a extensas zonas de conservación ambiental por su gran riqueza orografía y por las franjas de inundación que demarca el río Ortega y quebradas.

5.5.1.7.1.4 Zona 4.

No define una tipología de usos construidos principales, por su reciente delimitación dentro del perímetro urbano y estar en proyecto de normatividad.

5.5.1.7.2 Equipamientos urbanos de potencial impacto ambiental – social negativo.

Clasificación según categorías de los diferentes equipamientos, con el fin de identificar los correspondientes requerimientos de localización y los posibles

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

impactos que causan sobre otras actividades urbanas, así como para determinar el nivel de consolidación del desarrollo urbano.

Los efectos negativos que producen algunos equipamientos sobre otras actividades son el resultado de la falta de aplicación de los criterios que se deben considerar en la localización de este tipo de infraestructuras, motivados por el desarrollo y construcción antigua de dichos equipamientos que debían cubrir necesidades de la época, identificándose equipamientos de alto impacto como: El cementerio, Plaza de Mercado, la Cárcel, equipamientos con un área de influencia o área que se considera afectada sobre zonas de uso residencial y algunos usos institucionales.

- El cementerio: Construido en el año de 1875, con una edad de 124 años y uno de los usos más antiguos del municipio. Localizado en la esquina de la carrera 3 con calle 6 cerca al Hospital y al Ancianato, en un predio con una inclinación aprox. del 20%, no apta para su uso por presentar características de zona de remoción en masa y erosión, expuesto a hundimiento.

Siendo uno de los usos más difíciles de localizar, dadas sus características físicas e higiénicas y sus repercusiones psicológicas, donde las áreas más vulnerables a la afectación por la ubicación del cementerio son las zonas residenciales y otros equipamientos de servicio social como el ancianato y el hospital.

Según lo establecido en el manual de requerimientos, en equipamientos urbanos, el nuevo parque cementerio, deberá estar localizado a una distancia máxima con relación al casco urbano de cinco (5) kilómetros y con un aislamiento (Perimetral) con relación a construcciones vecinas mayor de treinta (30) metros, aislamientos con grandes zonas arborizadas, ubicándolos fuera del núcleo habitacional hacia abajo y a sotavento, en un lugar soleado, frenando así la actividad, conservando la estructura actual como un Campo Santo y la actividad de la capilla.

Fotografía 36. Plaza de mercado.



*Fuente: La autora.*

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

- Plaza de mercado: Con una infraestructura de una edad aproximada de 50 años de funcionamiento, localizada en la zona central del casco urbano, a una cuadra de la Plaza Cívica, construida hacia la parte posterior de la alcaldía, con una extensión de 3.073 m<sup>2</sup> aprox. Equipamiento de potencial impacto ambiental y social negativo por el área de influencia, por su cercanía con usos residenciales, el deterioro ambiental que produce por la falta de vías de acceso adecuadas, de vías adecuadas para servicios ó de cargue y descargue, áreas del espacio público necesario para peatones y vehículos.
- Cárcel Municipal: Funciona en la antigua construcción sobre la carrera 7 entre calles 5 y 6 sobre el marco de la Plaza Cívica; comparte predio y construcción con las oficinas del Juzgados Civil y Penal Municipal. Uso de gran impacto ambiental negativo por las características de deterioro de la estructura, por su localización en el espacio social del municipio, y no aptas para la actividad.
- Inspección de policía: Aunque de gran importancia por el bienestar de la seguridad ciudadana, su localización estratégica produce efectos negativos; su cercanía con otros usos institucionales y residenciales motivados por problemas de orden público. Uso de impacto social negativo en la actualidad pero de localización necesaria y obligada en diferentes puntos de la ciudad.
- Matadero Municipal: Localizado en el Barrio La Vega, sobre la franja de las máximas avenidas de inundación del Río Ortega, a la fecha de impacto negativo sobre usos residenciales; por ser una zona No apta para construcciones de uso habitacional se hace necesario la reubicación de la actividad residencial y darle un manejo de aislamiento al matadero por ser un equipamiento de actividad no permanente.

#### 5.5.1.8 Índices urbanísticos.

Son relaciones porcentuales o aritméticas de utilización del suelo, que indican la magnitud e intensidad física de lo que se construye, con el fin de analizar y/o planear el aprovechamiento urbanístico del territorio (Ver Zonas Morfológicas Homogéneas, tablas 16 y 17).

#### 5.5.2 Sistemas de espacio público.

El sistema contiene como elementos constitutivos: Los naturales y los complementarios. De los primeros, están las áreas para la preservación de los suelos de protección ambiental, por contener a su interior los sistemas hídricos y orográficos, se encuentran las zonas para la circulación peatonal y vehicular, o perfiles viales, incluidos los antejardines (Compartido desde el punto de vista físico con el sistema vial), las zonas recreativas y áreas articuladoras y de encuentro como los parques, plazas, plazoletas y escenarios culturales y recreativos. Igualmente, entre los elementos construidos están los inmuebles y áreas de conservación histórica, arquitectónica, culturales, artísticos y arqueológicos (Decreto 1504).



*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

5.5.2.1 Espacio público natural (Definición de áreas del suelo de protección urbano).

Es el constituido por zonas y áreas de terrenos localizadas en el suelo urbano (Rural o suburbano) que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, tiene restringida la posibilidad de urbanización. Forman, además, parte de este suelo, las áreas definidas como de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos.

5.5.2.2 Espacio público construido.

El espacio público urbano que se ha generado con el proceso constructivo de la cabecera municipal de Ortega está conformada por dos sistemas de diferentes escalas: El sistema municipal y el de escala intraurbana o local.

5.5.2.2.1 El sistema municipal.

Conformado por la red principal de vías de acceso a la cabecera y que nos comunican con el área rural, la cual hacen parte del plan vial de la ciudad. El Municipio de Ortega tiene construida en gran parte el plan vial arterial, el cual hace parte de Ortega urbano, conformado por una cuadrícula irregular en donde las vías principales están en sentido Sur, centro de la ciudad y salida al Occidente; destacándose la vía departamental (Ortega - Guamo, Ortega - Chaparral), la Cra 4 y 7 y las calles 3 y 5 en sentido Oriente – Occidente, a unirse en una vía hacia gran parte del área rural.

La estructura físico-funcional se define a partir de los siguientes elementos básicos:

- ◆ El Río Ortega que lo relaciona con el resto del municipio y es límite de desarrollo urbano hacia el norte de la ciudad.
- ◆ El centro construido de uso comercial, administrativo y de servicios para beneficio del área municipal.
- ◆ La vía departamental que atraviesa parte del perímetro urbano, paso obligado hacia otros municipios.
- ◆ Las afectaciones presentes en el área urbana (Quebrada Chachá, Jagualito, escorrentías, la cuchilla Chachá, la zona de inundación del río Ortega), constituyen hechos existentes, que la ciudad debe desarrollar como elementos constitutivos del espacio público, dándoles características espaciales y de actividad que los integren a la estructura ambiental de la ciudad, y nos relacione con otros municipios.

La estructura ambiental es un área de actividad recreativa: El Parque Municipal Popular Recreativo, en proyecto de construcción de una gran diversidad de actividades culturales y recreativas y de gran capacidad (1500 plazas) para uso del área municipal, y como eje principal el Espacio Cívico Social Municipal "La Plaza Cívica Municipal", Parque cívico y deportivo y recreacional La Vega, Polideportivo La Barrialosa, Polideportivos en escuelas y colegios; espacios a escala municipal

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

que refuerza su relación directa con la estructura de la ciudad. Igualmente, elementos de la estructura ambiental son el sistema hídrico, el sistema orográfico, bosques, etc. El Río Ortega y su extensa franja delimitada como zona de alto riesgo de inundación ó máximas avenidas del Río Ortega, las Quebradas Jagualito y Chachá entre otras, son espacios que se encuentran a lo largo del área urbana, de occidente a oriente, las cuales desembocan en el Río Ortega; en su recorrido crean unos espacios verdes lineales, caracterizados en la ciudad sin ningún tipo de normatividad que las proteja, franjas donde se organiza un elemento verde a conservar de gran importancia en el espacio público de la estructura urbana. Ya que se localiza una vegetación exuberante, de alto y mediano porte en el centro de la ciudad presente al interior de las manzanas y de uso privado el cual espacialmente no se halla integrado al espacio público por las diferentes construcciones que los divide.

#### 5.5.2.2.2 El sistema local urbano.

Está conformado por las calles, parques, plazas y demás espacios abiertos del área urbana y equipamientos colectivos, conformando una estructura espacial coherente con los parques o polideportivos, una nueva escala en el área urbana en la que sólo existía la Plaza Cívica como elemento representativo. La organización de estos elementos de escala local, "rompe" la sectorización impuesta por la malla vial funcional de escala municipal y define los elementos de articulación con las áreas circundantes.

En la zona 1, el espacio público está compuesto por la red interna de calles, por interrumpidos andenes, escasos y mínimos antejardines, perfiles viales reducidos y discontinuos los cuales particularizan la tipología de las viviendas presentando una diversidad geométrica de tamaños y formas de manzanas y áreas prediales; por lo general de grandes predios, áreas mínimas construidas y sobre el límite de la vía, sin áreas de antejardín como espacios abiertos de integración al espacio público.

Entonces, la organización del espacio público se define :

Una red de calles geoméricamente irregular de escala secundaria o local en la Zona 1 y de geometría regular en la Zona 2.

Un conjunto de parques, polideportivos y otras áreas verdes que definen una escala local y una estructura ambiental en diferentes puntos del área urbana, concebidos como parques recreativos y en proceso de dotación de elementos y equipamientos necesarios, con una cobertura y distribución consecuente en toda el área urbana.

Las calles no tienen la capacidad de combinar elementos funcionales característicos del espacio público como: Perfiles viales adecuados, estacionamientos, circulación peatonal , mobiliario urbano etc.

Las diferentes construcciones de usos diversos no presentan una relación de organización espacial entre la construcción privada y el espacio público (Empates,

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

niveles, voladizos, aislamientos - avisos, mobiliario urbano, estacionamientos, rampas, etc. ), cuyo uso y adecuación no se ha reglamentado.

En síntesis, el espacio público, aunque la constitución y las leyes lo definen como elemento fundamental y estructurante que prevalece sobre los demás usos del suelo, que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes (Decreto 1504 de 1998), la crisis y recuperación del espacio público urbano, en este caso, más que en cualquiera de otros aspectos, es la tarea más difícil por parte de la administración municipal dar soluciones dependiendo de las posibilidades de ejercitar una acción integral sobre la ciudad.

"En ese mismo sentido, es destacable que las modalidades de construcción del espacio urbano debe acudir a los valores de solidaridad, del trabajo comunitario y del sentido de pertenencia a un barrio o urbanización, como parte de sus pilares y de sus condiciones de funcionamiento".

#### 5.5.2.3 Diagnóstico – Vías y transporte.

##### 5.5.2.3.1 Densidad vial.

La densidad vial como una expresión de la accesibilidad a una determinada zona de la ciudad se analiza únicamente en la zona 1 y 2 , ya que es allí donde se concentra el mayor número de vías, por ser zonas consolidadas o zonas proyectadas y en proceso de construcción y consolidación. La Zona 3 y 4 localizan únicamente vía de acceso hacia las zonas 1 y 2, haciendo parte de las áreas de conservación y expansión construibles ubicadas dentro del perímetro urbano.

#### ◆ Análisis distancia y densidad vial:

El valor de densidad vial está dado según características de usos y estructura físico espacial, definidos para cada sector del área urbana y su interrelación, la cual se analizó así:

- Zona 1, Sector 1.1. y 1.2: Sector donde se concentra la oferta de empleo; es la zona comercial administrativa y prestadora de servicios, en su mayoría las manzanas son de uso mixto (Comercial - institucional y vivienda) o residencial. Nos presenta una densidad poblacional de aproximada de 40 hab/Ha, con una densidad vial (DV) 11,5, la mayor con respecto a las otras dos zonas, características dadas por uso, por ubicarse el corazón de la ciudad la cual proyecta y concentra unas vías de mayor jerarquía del área urbana.
- Zona 2: Sector proyectado y construido a partir de los últimos doce años, duplica la densidad poblacional (Proyectada) con respecto a la zona anterior, y la densidad vial (DV) disminuye en un 30% con respecto a la zona centro (D.V.: 3,8), aunque aparentemente genera más vías son de menor jerarquía urbana; característica dada por el uso de vivienda (VIS por autoconstrucción)

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

predominante en la zona, su diseño urbano modelo de zonificación tipo urbanización con loteo de áreas mínimas para vivienda unifamiliar. En su mayoría las vías son locales secundarias que desahogan sobre la principal vía de acceso municipal.

- Zona 1: Sector 1.3.: Zona construida sobre las máximas avenidas de inundación del río Ortega; su densidad la más baja del área urbana 20 hab/Ha; grandes predios, pequeñas construcciones, y la D.V.: 4,5; vías de menor jerarquía urbana aunque de perfiles amplios.

#### 5.5.2.4 Evaluación de la articulación y la accesibilidad (Usos del suelo - Sistema vial).

Identificando el centro de empleo ubicada al interior de la ciudad donde se concentra un mayor porcentaje del total del empleo ofrecido a nivel urbano, municipal y ocasionalmente regional, donde, además, se concentran los bienes y servicios administrativos, institucionales del municipio. Así mismo se identificaron las áreas residenciales (Usos construidos, densidad de población y densidad y jerarquización de las vías) como el sistema vial existente y su clasificación, las cuales articulan los diferentes usos y así determinar:

##### 5.5.2.4.1 Aspectos físico.

La zona antigua de la ciudad reconoce un tipo de estructura urbana indefinida con una malla vial de trazado irregular, desordenada aunque existe una continuidad en el trazado de las vías, iniciando por la vía de acceso principal al área urbana paso obligado hacia el Municipio de Chaparral, o comunicarnos con otros municipios como Coyaima, San Antonio, El Guamo, San Luis, Rovira y Valle de San Juan, esta vía nos comunica por la carrera 4 o la carrera séptima de Sur a Norte hacia el centro de la ciudad, mostrando unas calles de gran importancia pero en condiciones ambientales y funcionales (Calzada, andenes, sardineles y zonas verdes) no acordes con su jerarquía, vías de gran flujo vehicular interurbano particular y privado, de grandes pendientes cuyo trazado no siempre es consecuente con la topografía.

Las vías de acceso principales al centro comercial y de servicios de la ciudad, están en su mayoría concebidas de acuerdo a las necesidades de aquella época histórica donde el tráfico vehicular particular y a futuro público urbano no era primordial; aunque aun no se encuentran al límite de su capacidad, surgen serias dificultades cuando hemos de hacer frente a la búsqueda de espacios donde aparcar, en donde los días de mercado ó días campesinos, el tráfico que fluye y el que cesa se hace evidente cuando consideramos el hecho de que cada recorrido en vehículo finaliza en un proceso de aparcamiento no definido y dado sobre la vía.

Está congestión vehicular en la zona centro y sobre las vías de acceso a esta, los días de mercado (Jueves, sábado y domingo), motivada por encontrarse en la zona centro el punto de abastecimiento y comercial más importante del municipio (La Plaza de Mercado) y el centro administrativo y legislativo (La Alcaldía y los

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

diferentes entes gubernamentales a nivel municipal y regional del municipio), concentrándose la mayor deficiencia por su trazado irregular y desordenado haciendo conflictivo la existente articulación del sistema vial. Su reducido espacio vehicular y peatonal, como la no existencia de zonas definidas para parqueadero de vehículos públicos (Inter-veredales) y particulares, vías y zonas de parqueo necesarias para el descargue y abastecimiento de dichos usos.

Aunque la malla vial es completa, los perfiles viales no son los más adecuados para el tipo de jerarquía de estas; por ejemplo las vías locales más importantes o de mayor jerarquía son de perfiles reducidos, sin un espacio vehicular y peatonal necesarios para su uso, contrario a vías secundarias de perfiles y calzadas amplios.

No existe el transporte público intraurbano, donde los recorridos se hacen en vehículos particulares motos y bicicletas, ocasionalmente en taxis de transporte interurbano. La distancia del recorrido a pie de la zona de uso residencial más retirada al centro de la ciudad no es una distancia mayor a 1 km a través de la ruta vial más corta. Existiendo una distribución adecuada de actividades complementarias donde los desplazamientos son relativamente cortos.

La discontinuidad del medio y su variedad: Las calles han sido ejecutadas generalmente por tramos en épocas diferentes, por lo que suelen alternarse distintos tipos de perfiles viales, pavimentos en estado de conservación muy dispar, lo que dificulta su conservación.

#### 5.5.2.5 Análisis de la estructura de las actividades urbanas.

Al igual que la estructura espacial, las actividades urbanas se organizan a partir de dos sistemas independientes, de diferentes escalas, pero articulados espacialmente: el sistema municipal urbano y el sistema local urbano (Planos UD-48 Organización funcional de las actividades institucionales, comerciales y de las vías existentes, UD-50 Organización de las actividades urbanas locales y UD-51 Organización de las actividades urbanas municipales).

##### 5.5.2.5.1 El sistema municipal.

Está conformado por las actividades de escala municipal características del crecimiento histórico del centro urbano, localizadas sobre el marco de la Plaza Cívica y sobre la Plaza de Mercado y aquellas ya asentadas en el perímetro urbano como el Parque La Vega, el matadero municipal, el proyecto Parque Popular Recreativo, el tramo de la vía departamental intermunicipal Guamo - Chaparral, el hospital y el proyecto Terminal de Transportes.

Estas actividades típicamente urbanas y al servicio de toda la comunidad municipal tienen un gran potencial para articular un área de escala urbano-rural y regional a través de nuevas actividades complementarias y necesarias.

A nivel regional genera actividades comerciales y de mercadeo, paso obligado de la producción agropecuaria del área rural hacia otros municipios (Planos UD-48 Organización funcional de las actividades institucionales, comerciales y de las vías existentes, UD-50 Organización de las actividades urbanas locales y UD-51 Organización de las actividades urbanas municipales).

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

5.5.2.5.2 El sistema local.

Define la estructura básica de actividades intraurbanas, conformadas por una red de actividades comerciales, de servicios, equipamientos urbanos y con el nivel local de vivienda. El comercio semi especializado, pequeñas oficinas, escuelas, uso compartido con el sistema municipal, iglesias, parques deportivos en diferentes sectores de la ciudad las cuales conviven en espacios vecinos a las actividades municipales y a las de vivienda (Plano Planos UD-48 Organización funcional de las actividades institucionales, comerciales y de las vías existentes, UD-50 Organización de las actividades urbanas locales y UD-51 Organización de las actividades urbanas municipales).

5.5.2.6 Zona histórica y cultural.

En su definición, se consideran inmuebles o zonas de interés patrimonial en una ciudad, aquellas que tienen una capacidad testimonial o documental, dado su valor arquitectónico, paisajístico, histórico, cultural, antropológico y/o religioso.

En la zona urbana de Ortega las áreas y/o inmuebles de valor arquitectónico, son elementos representativos del desarrollo urbano de la época de la colonia, zonas que permanece testigo de la transformación del municipio (Plano UD-52 Áreas y equipamientos de conservación del patrimonio histórico arquitectónico y UF-53 Propuesta de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico- urbano).

Lo constituyen la manzana de la Plaza Cívica Municipal (Mza 051 sec.00) y las demás manzanas aledañas al marco de esta, como:

- Manzana 020, conformada principalmente por el edificio de los Juzgados y Cárcel Municipal (Predio N.020.-0003), construido en 1849 como una de las primeras construcciones de la ciudad, junto con el pórtico de acceso al cementerio y tal vez el elemento arquitectónico más antiguo, autentico, representativo, de valor estético y testimonial de la ciudad colonial de Ortega, en conjunto con predios de uso privado, residencial ubicadas sobre esta zona.
- La Iglesia Católica con fecha de creación canónica como parroquia el 21 de enero de 1835 con el nombre de Nuestra Señora del Rosario de Chiquinquirá (Predio N.020 - 0004), construida en el año de 1900, sobre el marco de la Plaza Cívica Municipal, formando parte del patrimonio cultural Orteguno por su valor histórico testimonial. Su ubicación desde el punto de vista de la organización estructural urbana la define como elemento constitutivo de la ciudad colonial y símbolo religioso del poder que ejerció la iglesia en esta época.
- También la conforma las distintas construcciones residenciales y de uso comercial ubicadas en dicha manzana que aun conservan características en las estructuras de los inmuebles (Cubiertas, fachadas, ventanas, puertas y áreas de uso físico espacial representativos de la época de la colonia, predios ubicados sobre la calle 6.
- En la manzana 019, predios n. 001; construcción donde funciona las oficinas de la fiscalía, la inspección de policía y la oficina de asuntos indígenas; aun conserva sus ventanas y puertas en madera estilo colonial, muros y cielo rasos en adobe y teja de barro, habitaciones construidas alrededor de un patio central

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

delimitado por pórticos en madera. Exteriormente está demarcado por una zona estancial delimitada por la franja de andén y cubierta por un techo soportado por columnas en madera.

Fotografía 37. Esquina calle 5: conserva fachadas de valor histórico de la época de la colonia



*Fuente: La autora.*

Fotografía 38. Vista del patio interior de la construcción donde funcionan la Fiscalía y la Inspección de Policía, localizada sobre el marco de la Plaza Cívica, esquina calle 6 carrera 6.



*Fuente: La autora.*

Inmuebles que hacen frente sobre los costados que conforman la calle 5 y 6 desde la carrera 3 (Incluyendo la esquina del cementerio) hasta la esquina de la carrera 18. Inmuebles sobre los costados de las carrera 4, 5, 7,8; entre las calles 5 y 6, en la cual algunas construcciones de uso residencial conservan características y espacios en las estructuras de dichos inmuebles (Cubiertas, fachadas, ventanas,

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

puertas), inmuebles representativos y de valor testimonial de aquella época de la colonia. Aunque en conjunto se han perdido muchas de estas características arquitectónicas de dicha época que le darían esa importancia sobre el recorrido de las vías.

Fotografía 39. Pórtico de acceso al cementerio, de gran valor arquitectónico e histórico.



*Fuente: La autora.*

Fotografía 40. Balcón sobre fachada carrera 7 edificio Juzgados y cárcel.



*Fuente: La autora.*



*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

Fotografía 41. Patio posterior. Vista sobre el campanario de la Iglesia, parte posterior.



*Fuente: La autora.*

- La carrera 5 entre calles 6 y 11 denominada comúnmente Calle Quemada; clasificada por su valor testimonial, aunque no guarda ninguna característica física en su espacio público.
- El edificio de la Plaza de Mercado (Manzana 049), construida en 1920, con un área construida extensa y gran valor arquitectónico sus fachadas y el acueducto que atraviesa dicha construcción; presenta características recientes de remodelación y no de restauración.
- En el predio de uso privado, ubicado sobre la calle 5, encontramos hacia la parte posterior de la construcción un teatro construido aproximadamente hacia los años de 1940, que conserva silletería y espacios construidos necesarios para su uso.
- Plaza Cívica Parque La Vega: Junto con la Plaza Cívica conforman el espacio social del municipio dentro del área urbana; es el sitio de reunión y actividades en fiestas a nivel regional, municipal e intraurbano. Lo caracteriza su gran área predial, la diversidad de actividades que puede generar y sobre el costado sur; el gran tamaño y antigüedad de dos (2) árboles Samanes, testigos del desarrollo y paso de los años en el municipio.

El patrimonio histórico físico construido del municipio dentro de la cabecera municipal está representado en construcciones de uso institucional y ciertos predios de uso residencial o mixto, localizados en el centro de la ciudad, que guardan un valor testimonial municipal únicamente.

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

5.5.2.7 Equipamientos zonales.

Es la proporción de equipamientos tanto productivos como de cobertura de los servicios de salud, educación, protección social, recreación y deportes principalmente, existentes en la zona o entorno urbano parcial, así como las carencias de los mismos, que serán analizados y resueltos respetando los niveles de prevalencia preestablecidos por el sistema estructurante de equipamientos del componente urbano del plan de ordenamiento territorial.

5.5.2.8 Zonas morfológicas homogéneas.

Dentro de la zona construida y consolidada, se determinaron cuatro (4) grandes áreas que presentan características análogas en cuanto a tipologías de edificación, usos, índices urbanísticos; derivados de su trama actual (Plano UD-08 Áreas morfológicas homogéneas en suelo urbano construido), así:

5.5.2.8.1 Zona 1.

- ♦ Zona Tipo 1.1. De uso principal, la vivienda. Uso Complementario, Institucional como el Matadero, el campo de fútbol La Barrialosa y el Parque Cívico La Vega. Localizado en zonas de amenaza afectados por las máximas avenidas de inundación del río Ortega, construcciones de un piso sobre vías secundarias sin un manejo apropiado del espacio público, donde en la mayoría de vías no se definen franjas de andén y aunque los servicios públicos son completos son deficientes especialmente el manejo de aguas lluvias.

Índices urbanísticos: Índice de ocupación neto:	0.06
Índice de ocupación bruta:	0.05.
Densidad neta:	33.7.
Densidad bruta:	28.4

Lo cual nos define áreas prediales extensas, construcciones mínimas sobre el perfil de vías, espacio público mínimo y grandes áreas libres al interior de las manzanas y de uso privado. Con una densidad poblacional de 33.70 habitantes/Ha; clasificada como Densidad Baja. (1 – 100 hab/Ha).

- ♦ Zona Tipo 1.2. Clasificada en la zona antigua de la ciudad, este sector concentra un uso exclusivo habitacional, expresados en viviendas carentes de planeación, construidas con materiales de baja calidad, presentando una alta densidad poblacional. Localizado en su mayoría sobre terrenos con pendientes hasta de 30°. Vías en mal estado, en su mayoría sin pavimentar y servicios deficientes.

Índices urbanísticos: Índice de ocupación neto:	0.13
Índice de ocupación bruta:	0.12.
Densidad neta:	55.3
Densidad bruta:	52.3

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

Con Densidad Poblacional baja, aumenta con respecto a la zona 1.1. en un 60%, y donde el Índice de Ocupación Neto es el doble que el anterior, a excepción de la manzana del barrio Caracolí.

- ♦ Zona Tipo 1.3. Es la zona donde se localiza el centro de empleo, la zona histórica urbana del municipio, la zona o centro gubernamental, administrativo, comercial y de servicios municipales e intraurbanos. Se concentra la mayoría de los equipamientos más representativos, con usos mixtos de vivienda, comercio e institucional, grandes áreas prediales y construcciones mínimas. Se localizan las principales vías del área urbana. En su mayoría son construcciones antiguas o remodeladas, de uno, dos y tres pisos se dan principalmente sobre el marco de la Plaza Cívica y su entorno más cercano, de cuatro pisos únicamente encontramos el Colegio Técnico Industrial.

Índices urbanísticos: Índice de ocupación neto:	0.25
Índice de ocupación bruta:	0.19.
Densidad neta:	90.0
Densidad bruta:	68.0

De Densidad Poblacional baja aunque dentro de la ciudad aumenta con respecto a las dos zonas anteriores. Con grandes predios y áreas construidas mínimas, sobre el marco de la Plaza Cívica aumenta el Índice de Ocupación Neto a 0.9 por el uso construido que se da (Institucional y comercial principalmente.)

#### 5.5.2.8.2 Zona 2.

Es una zona con características de construcción de las nuevas urbanizaciones de V.I.S., de predios de áreas mínimos por lo general, proyectadas en los últimos doce años y en proceso de construcción. Con un Índice de Ocupación Neto de 0.7 a 0.9, y una Densidad poblacional clasificada como media baja de aproximadamente entre 100 y 160 hab/Ha, a excepción de la urbanización La Esperanza que proyecta 250 hab/Ha. Dentro de esta zona encontramos la vía de mayor jerarquía en el municipio y en el área urbana, se localizan grandes equipamientos proyectados de actividad municipal como es el terminal de transporte, la casa campesina o Centro de Acopio y el proyecto en construcción del parque municipal popular recreativo, equipamientos que potencializan la estructura urbana a nivel subregional.

#### 5.5.3 Análisis funcional urbano – rural y urbano – regional.

• Tolima:	Municipio de Ortega
• Centralidad físico funcional municipal:	Ortega Cabecera Municipal
• Población municipal :	34.696 hab.
• Población urbana:	6.514 Hab.
• Extensión municipal	875 Km <sup>2</sup> .
• Extensión urbana:	4,8 Km <sup>2</sup> .
• Número de predios urbanos:	2.353 Predios.
• Área construida urbana :	166 has.

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

En la estructuración Regional del Tolima, zona centro, los ejes de ocupación territorial que se han emplazado geográficamente a través de la historia e imprimen el perfil de las unidades urbano - regionales que estructuraran el país, encontramos como centro regional a Ibagué, Centro subregional Zona centro a Chaparral, Espinal y Natagaima, encontrando a Ortega como centro de relevo subregional.

La cabecera municipal como espacio urbano central municipal y de subcentros rurales especializados en actividades específicas (UEF RURAL), ejerce función de dominio económico, social, político - administrativo, de apoyo y promoción de la zona rural de producción agrícola y se preserva en su condición no solamente por el poder creciente que acumula y le permite la capacidad de liderar a nivel municipal y de proyectarse como centro líder subregional.

Ortega pertenece a la región Andina y hace parte de los municipios del centro del departamento del Tolima, donde la cabecera municipal localizada al margen del río Ortega, se ubica a los 3°56' de latitud Norte y 75°13' al Occidente del meridiano de Greenwich, a 400 mt de altura sobre el nivel del mar. Funcionalmente se encuentra a 35 km del corredor urbano: Ibagué, Espinal, Neiva, siendo paso obligado hacia otros municipios del sur del Tolima, como Chaparral a 50 kms, la cual en todo su recorrido se encuentra pavimentada. Se encuentra a 47 Km del Espinal, 108 Km a Ibagué capital de departamento y Centro regional ó centro de dependencia municipal y a 196 kms de la ciudad capital nacional Bogotá. Por vías locales interveredales se comunica con municipios como Rovira, San Luis, San Antonio y Coyaima.

Con vías de acceso en regular estado de la zona rural, la población en su mayoría se desplaza hacia la cabecera en busca de servicios y bienes. Así mismo la población rural ubicada en el perímetro del municipio es influenciada por otros centros Urbanos de otros municipios como Coyaima, Rovira, San Antonio, Chaparral y el Guamo, indicando deficiencias y dificultades de accesibilidad hacia la cabecera o por su cercanía a otros municipios.

Es paso obligado, el transporte intermunicipal directo desde Ibagué hasta Chaparral en una intensidad baja de transporte. También se encuentra el servicio de taxis desde Espinal ó Guamo hacia Ortega, en recorridos continuos cada 30 minutos, desde las 6 a.m. hasta las 7 p.m.. Dentro del área urbana no existe el transporte urbano donde los recorridos principalmente se dan a pie o en motos. La comunicación con el área rural se da en vehículos de uso público y privado (Chivas, jeep, camionetas, pequeños camiones) en mayor intensidad los días de mercado (Jueves, sábado y domingo), días en que hay mayor flujo de población hacia la cabecera y por lo tanto de vehículos privados y particulares, principalmente al centro de la ciudad, Plaza Cívica, Plaza de Mercado, Alcaldía Municipal y otros equipamientos administrativos ó la calle comercial carrera 5, afectando el espacio público ya que no existen zonas de parqueo definidas. El transporte intermunicipal es más ventajoso por el buen estado de las vías. Y el transporte interveredal es más costoso por el mal estado de las vías.

En sus condiciones geomorfológicas y de relieve, la cabecera municipal se encuentra en el punto intermedio entre las estribaciones de la Cordillera Central y

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

la zona plana y cálida del municipio; esto hace que sea difícil con respecto a este aspecto establecer a que región debería pertenecer Ortega.

Desde el punto de vista del medio ambiente y el desarrollo urbano, se observa a través de los años y sin control alguno, la intervención de asentamientos humanos sobre la zona de riesgo por inundación del río Ortega (Costado Norte del área urbana). Proyección y construcción de asentamientos sin tener en cuenta zonas de afectación de las quebradas y perfiles viales. La distribución de manzanas de forma irregular, de gran tamaño, áreas prediales extensas y construcciones de áreas mínimas, las cuales presentan grandes áreas libres y de gran riqueza ambiental al interior de ellas. Y el reducido espacio público o perfil vial, nos muestra un crecimiento urbano espontáneo lo que ocasiona mayores costos de inversión para los servicios e infraestructuras que genera.

Simultáneamente, las aguas del río Ortega y la Quebrada Jagualito están deteriorados y contaminados por la producción y usos urbanos no controlados poniendo en peligro la sostenibilidad ambiental (Evacuación de efluentes del matadero municipal sobre el río Ortega ó evacuación de aguas servidas sobre la quebradas Jagualito.).

Con respecto a los equipamientos urbanos, la cabecera ha generado a través de los años los relacionados con las actividades básicas a nivel intraurbano y de entorno; cinco (5) escuelas o colegios, hospital municipal, polideportivos o plazas cívicas recreativas de servicio público y de actividades básicas económicas como La plaza de mercado de servicio público y actividades complementarias de comercio y servicios. También lo constituye el proyecto terminal de transporte, (según Plan de desarrollo Municipal año 1998); encontrando déficit en la propuesta de terminales de carga, centros de acopio o infraestructuras conexas, ya que la vocación del municipio es eminentemente de actividad agropecuaria, lo cual puede ser una limitante para la competitividad y contribuye a la baja productividad urbana. La cabecera municipal no es centro de acopio, es punto de paso obligado del área rural hacia otros municipios o de cambio de transporte. En un 60% el mercadeo de café se realiza en el área urbana en el comité de cafeteros o en compraventas de servicio privado. Si es centro de comercio y de servicios principal municipal.

El manejo del transporte público y privado los días de mercado principalmente (Jueves, sábado y domingo) se ha constituido en uno de los problemas del desarrollo urbano, en la medida que induce a excesivas congestiones ya que el diseño del sistema vial es ineficiente generando conflicto en la zona centro del área urbana.

Con respecto al espacio público se observa que los cambios de uso y el aumento de las densidades no ha contemplado mecanismos para la ampliación del espacio público, ya que hay insuficiencia de parqueos, congestión vehicular y peatonal en días de mercado. El uso del espacio público dentro de una racionalidad no colectiva ha generalizado su apropiación por parte de actores privados entre los que sobresale el trabajador informal, la expansión de construcciones y locales comerciales en zonas de propiedad pública y la escasez de zonas verdes; donde

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

vemos que el gobierno local carece de instrumentos para apoyar la creación, conservación y mantenimiento del espacio público.

Al examinar con perspectiva de desarrollo urbano integral el déficit de vivienda, se encuentra que el valor cuantitativo mayor nos la da entre otras la variable Carencia de vivienda en estratos 1, 2 y 3, a la fecha encontramos un porcentaje cercano al 32% de hogares sin vivienda (450 un), y el 12 % de viviendas en zona de riesgo por inundación.

Se observa que uno de los problemas graves que enfrentamos es el manejo de las zonas actualmente construida, especialmente la zona 1; por el costo que implica regularizar y desenglobar terrenos que puedan generar espacio público adecuado a las necesidades de la población y densificar con el fin de disminuir costos de servicios de infraestructura al generar zonas de expansión disponible para Vivienda. Así mismo es difícil, como en todo el territorio nacional la proyección de VIS en predios URBANOS construibles; por el elevado costo del suelo urbano, las dificultades para acceder al, altos costos de inversión para los servicios e infraestructura en general. Aunque ha sido ventajoso a partir del año 88 la construcción de zonas de vivienda en condiciones de legalidad se hace necesario la planificación de acciones urbanas gubernamentales locales para cubrir el déficit de vivienda coordinadamente en cada uno de los atributos el cual genere una normatividad urbana que proyecte un entorno que haga parte integral de la vivienda y permita una equitativa distribución de cargas y beneficios en el desarrollo urbano.

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

Tabla 17. Definición de áreas morfológicas homogéneas, en predios de urbanización construidos y proyectados, Zona 2.

	Área Total Zona	Área Predial Aprox.	N° de Predios Uso Vivienda	Población Promedio Proyectada	TIPOLOGÍA PREDIAL		Área promedio Construida en Primer piso de la Manzana. Uso Vivienda.	ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROYECTADO	
	Ha	Ha	UN	UN	Promedio Área Predial Vivienda	Numero total de Predios.		I.O.N.	I.O.B.
ZONA 2					M2	UN	%		
2.1. SECTOR URBANIZACIÓN TECHITOS (Excluyendo el área del terminal de transportes y proyecto Casa Campesina)	18.6	13.9	212	1100	525 250 450 120	227	70 80	0.74	0.6
2.2. SECTOR URBANIZACIÓN LOS ALPES	2.3	1.5	85	382	150 120	86	50	0.79	0.51
2.3. SECTOR URBANIZACIÓN EL PARAÍSO	4.5	1.15	74	330	220	80	70	0.68	0.3
2.4. SECTOR URBANIZACIÓN EL PARAÍSO	1.7	1.05	96	432	98	96	.80 Proyectado Promedio	0.84	0.50
2.5. SECTOR URBANIZACIÓN LUIS ANTONIO CALAN.	3.2	1.06	54	243	105	54	78 Proyectado Promedio	0.78	0.25

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

Tabla 17. Definición de áreas morfológicas homogéneas, en predios de urbanización construidos y proyectados, Zona 2  
*Continuación*

	DENSIDAD PROYECTADA		
	DN	DB	
	Hab / Ha		
2.1. SECTOR URBANIZACIÓN TECHITOS (Excluyendo el área del terminal de transportes y proyecto Casa Campesina)	81 –150 Hab/Ha	60	Zona construida y proyectada en los últimos 12 años con una malla vial ordenada, vías sin pavimentar en su mayoría, articuladas con la red vial departamental. El uso principal es de Vivienda, aunque sobre las vías principales encontramos Equipamientos institucionales de cobertura municipal Se localizan grandes predios hasta de 520 M2, con construcciones de vivienda de 1 piso y posibilidad de hasta 2 pisos, con una densidad poblacional proyectada entre 80 - 150 Hab / Ha por Manzana. Clasificada como Media.
2.2. SECTOR URBANIZACIÓN LOS ALPES	250	163	Proyecto en construcción. No existe vías ni espacio público definido. Sobre el costado Norte hay asentimientos de vivienda en construcciones provisionales en mal estado. Con una densidad poblacional proyectada clasificada como Media – su cercanía con el proyecto Terminal de Transporte, hace incompatible el uso Mixto que genera.
2.3. SECTOR URBANIZACIÓN EL PARAÍSO	127	73	En proceso de consolidación, vías demarcadas y sin pavimentar con grandes zonas libres de uso público sin construir.
2.4. SECTOR URBANIZACIÓN LA ESPERANZA	411	254	Con una densidad poblacional; la más alta del área urbana. No existe Zonas comunes a nivel de barrio proyectadas. La franja de inundación de la quebrada afecta aproximadamente 15 predios proyectados.
2.6. SECTOR URBANIZACIÓN LUIS CARLOS GALÁN.	229	75	Con una densidad poblacional Media – Baja. Sector en proceso de construcción y Consolidación.  Esta Zona como estrategia territorial, Define tratamiento de Mejoramiento Integral



*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

Tabla 17. Definición de áreas morfológicas homogéneas, en predios de urbanización construidos y proyectados, Zona 2

*Continuación*

	Área privada	Área manzana Zona privada Aprox.		Número Manzanas UN	Numero de predios construidos aprox. UN	Área total construida por Manzana Aprox.		Área total libre aprox. Manzana		Población Aproximada # Hab.	Área Total Zona Aprox. Ha	Índice de Ocupación	
		Ha	%			Ha	%	Ha	%			I.O.N	I.O.B
ZONA 1	100%	70											
SUBZONA 1.1	29	20.20	100	9.3	150	1.40	6.9	18.80	93	680	24	0.06	0.05
SUBZONA 1.2	28	19.80	100	11	250	2.6	13	17.2	87	1100	21	0.13	0.12
SUBZONA 1.3	43	30.04	100	37.5	605	7.7	26	22.3	74	2700	40	0.25	0.19

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 17. Definición de áreas morfológicas homogéneas, en predios de urbanización construidos y proyectados, Zona 2

*Final*

Índice de Ocupación		Altura Dominante	Estrato Socio Económico	Densidad Poblacional		Uso Principal	Uso complementario	
I.O.N	I.O.B			D.N.	D.B.			
Sub Zona 1.1	0.06	0.05	1 Piso					Zona construida en zona de riesgo por inundación del Río Ortega de grandes predios y construcciones mínimas. El 90% aproximadamente del área predial es área libre, densidad dentro de la clasificación de 1 – 100 hab/Ha como densidad baja, con una malla vial un tanto desordenada o de estructura irregular. Como estrategia territorial requiere intervención urbanística como zona de protección, por ser zona de alto riesgo por inundación.
				33.70	28.40	Vivienda	INSTITUCIONAL Parque la Vega Matadero Campo deportivo	
Sub Zona 1.2	0.13	0.12	1 Piso					ZONA ANTIGUA, red vial de forma irregular. Manzanas de gran tamaño, con una densidad e I.O mayor un 50% a la anterior. Predios aptos para densificar, sosteniendo un nivel medio, afectando las manzanas en su interior (espacio privado); con proceso de enajenación, efecto de plusvalía y así mejorar el tejido urbano y darle un mayor valor predial. Tratamiento urbanístico, que se determina para ésta zona; tratamiento de Mejoramiento Integral y renovación urbana. Define actuación urbanística de edificación, y así generar cesiones urbanísticas gratuitas.
Sub Zona 1.3	0.25	0.19	1 Piso 2 Pisos					Es el corazón de la ciudad. Actividad de centralidad municipal – gubernamental, administración, centro comercial y de servicios. Con un manejo del espacio publico reducido e inapropiado para la jerarquía que define. Su uso inmodificable, es el centro de empleo, zona histórica como patrimonio testimonial para el municipio. Define tratamiento urbanístico de conservación, y actualización urbanística de edificación.
				90.0	68	Mixto	Vivienda	

Fuente: Presente estudio, adaptación del autor.

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 18. Demanda Vivienda de Interés Social. Sistema urbano cabecera municipal.

<b>DEBILIDADES</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>	<b>FORTALEZAS</b>	<b>AMENAZAS</b>
<b>1- CRECIMIENTO VEGETACIÓN POBLACIÓN.</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ La Población rural se va desplazando a la zona urbana (DANE).</li> <li>◆ Carencia de servicios en la zona rural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Posibilidad de reducir el índice de NBI y reducir el desplazamiento del campo a la ciudad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Voluntad de generar políticas.</li> <li>◆ Es relativamente bajo el número de viviendas que se tendrían que atender por crecimiento de la población.</li> <li>◆ Existe espacio urbano para absorber este crecimiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Que la población desplazada o de aumento vegetativo se asiente en zonas de riesgo.</li> </ul>
<b>2- VIVIENDA EN ZONAS DE RIESGO.</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Desplazamiento de la población rural.</li> <li>◆ Terrenos de inundación, son más baratos que los urbanos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Reglamentar las zonas de riesgo y manejar estos asentamientos en zonas adecuadas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Existe espacio urbano para reubicar vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Las zonas de riesgo son atractivas para urbanizar.</li> </ul>
<b>3- CARENCIA DE VIVIENDA ESTRATO 1 - 2 - 3.</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Situación económica del país.</li> <li>◆ Falta de empleo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Aplicación de las nuevas políticas estatales de vivienda social.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Voluntad del Municipio.</li> <li>◆ Existe espacio para reubicar vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Esquemas financieros actuales no permiten acceso a créditos</li> <li>◆ Estrato 1 - 2 - 3.</li> </ul>
<b>4- MEJORAMIENTO INTEGRAL VIVIENDA ENTORNO</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Zonas antiguas del municipio carentes del espacio público adecuado</li> <li>◆ Alto déficit cualitativo de vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Los desarrollos nuevos pueden prever espacio público adecuado.</li> <li>◆ La normativa que se proponga debe Generar vivienda de calidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Voluntad de la administración municipal Formulación del POT.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Dificultad en la regularización de perfiles viales.</li> <li>◆ Dificultad en la negociación de predios.</li> </ul>

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

Tabla 18. Demanda vivienda de Interés Social. Sistema Urbano Cabecera Municipal.

*Final*

<b>5- VIVIENDA RURAL</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Altos índices de NBI. en la zona rural.</li> <li>◆ Carencia de servicios públicos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Buenas fuentes de agua en toda la zona rural.</li> <li>◆ Facilidad de proyectar sistemas individuales de tratamientos de A.N.</li> <li>◆ Uso de materiales de la región para el mejoramiento de vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Productividad en las zonas de cordillera.</li> <li>◆ Voluntad de la administración.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Migración continua del campo a la ciudad.</li> </ul>
<b>6- FONDO DE VIVIENDA RURAL</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ No hay obligatoriedad en las transferencias de recursos al fondo municipal de vivienda.</li> <li>◆ Baja capacidad Institucional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Aplicación de herramientas que da la Ley 388, como la Plusvalía.</li> <li>◆ Aplicación del Estatuto Urbano</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Falta de recursos en el fondo de vivienda.</li> </ul>

*Fuente: Presente estudio. Adaptación del autor.*

*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO*

Tabla 19. Análisis Componente Urbano: Matriz DOFA

ASPECTOS	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
Sistema Físico Urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Trazado irregular de la malla vial en la zona antigua del mpio (Zona 1).</li> <li>◆ Gran dificultad de regularizar perfiles viales para propuestas de desarrollo futuro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Facilidad de desarrollar zona afectando predios particulares a un bajo costo de inversión en vías y servicios.</li> <li>◆ Facilidad de construir y completar la malla vial sobre zonas de expansión urbana.</li> <li>◆ La franja de expansión urbana dentro del perímetro urbano es completamente longitudinal (Zonas 3 y 4), lo que permite también un costo relativamente bajo de inversión en vías.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ La malla vial tiene cobertura total en toda la zona urbana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Alto costo para desenglobar manzanas en posibles proyectos de densificación o cambio de uso.</li> </ul>
Zonificación (Usos del suelo)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ La normativa utilizada, no ha previsto ubicación referente a zonas de riesgo por inundación o por estratificación de suelos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Bajos costos en consolidación de usos al no ampliar el perímetro urbano se utiliza la capacidad instalada de servicios públicos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ La zonificación y los usos actuales tienen una tendencia armónica que permite consolidar usos existentes.</li> <li>◆ Las posibles zonas de expansión urbanas que se pueden consolidar permitir tener un desarrollo sin ampliar innecesariamente el perímetro urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Zonas muy atractivas para urbanizar, pero quedan en cotas de inundación y de riesgo por estratificación de suelos.</li> </ul>
Infraestructura Física Acueducto	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Bocatoma del acueducto en zonas deleznable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Se garantiza una cobertura suficiente en el corto, mediano y largo plazo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Acueducto.</li> <li>◆ Fuentes de agua suficientes.</li> <li>◆ Calidad del agua muy buena.</li> <li>◆ Acueductos por gravedad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Deforestación continua de las fuentes de agua.</li> <li>◆ Contaminación de las fuentes.</li> </ul>
Alcantarillado (Mixto)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Terrenos con arcillas expansivas (Elevan los costos).</li> <li>◆ No existe planta de tratamiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Costos razonables en proyectos de alcantarillado por pendientes adecuados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Diferencia de niveles adecuados para cualquier desarrollo a futuro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Contaminación de los ríos.</li> </ul>

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 19. Análisis Componente Urbano: Matriz DOFA.

*Continuación*

ASPECTOS	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
Energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Dependencia actual de los sistemas interconexión.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Bajos costos de operación.</li> <li>◆ Posibilidad de generar la energía de consumo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Interconexión con Tuluní.</li> <li>◆ Capacidad de generación hidroeléctrica en el municipio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Falta de recursos para desarrollar proyectos hidroeléctricos.</li> </ul>
BASURAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Una conciencia real de las oportunidades que brinda el manejo adecuado de las basuras.</li> <li>◆ Accesibilidad (Vías inadecuadas en determinados sectores).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Sistemas rentables para el municipio en el manejo de residuos sólidos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Hay basura.</li> <li>◆ Existe manejo integral de residuos sólidos generando un impacto ambiental positivo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Utilizar sistemas tradicionales.</li> </ul>
Vías Espacio Público	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ No existe ningún tipo de adecuación proyectada para asentamientos en zonas de expansión.</li> <li>◆ Topografía irregular.</li> <li>◆ Vía nacional con un perfil vial construido y proyectado inadecuado.</li> <li>◆ Vías locales con perfiles inadecuados</li> <li>◆ Escasa señalización</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Materiales de río a costos económicos para nuevos desarrollos para construir pavimento rígido.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Malla vial construida en los sitios urbanizados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Pésima calidad del terreno, lo que genera altos costos en vías nuevas y en reparaciones.</li> </ul>
Equipamiento Urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Capacidad en estructura física de los centros educativos.</li> <li>◆ Limitación de área en los predios.</li> <li>◆ Adecuarlos de acuerdo a la demanda.</li> <li>◆</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Desplazamiento mínimo de estudiantes a los centros educativos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Hay ubicación consecuente con las zonas de vivienda en cuanto a establecimientos educativos.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Falta de terreno para una futura ampliación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Fortalecimiento del hospital</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Existencia de un hospital tipo 1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Políticas Estatales.</li> </ul>
Institucional		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ No hay que desarrollar proyectos para crear este tipo de instituciones pues ya existen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Hay presencia de todas las instituciones, como policía, Banco, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Violencia.</li> <li>◆ Grupos margen de la Ley.</li> </ul>

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 19. Análisis Componente Urbano: Matriz DOFA.

*Continuación*

ASPECTOS	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
Espacio Público	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Zonas al interior de las manzanas, con bastante vegetación, pero no son de utilidad pública.</li> <li>◆ Perfiles viales inadecuados.</li> <li>◆ No existen zonas de parqueo definidas</li> <li>◆ Espacio público congestionado en los días de mercado, principalmente en la zona centro.</li> <li>◆ Nunca se asume presupuestalmente acciones sobre el espacio público.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Crear espacios urbanos con alta calidad de diseño.</li> <li>◆ Mejoramiento integral del entorno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Topografía agradable.</li> <li>◆ El esquema urbano a pesar de ser irregular brinda condiciones óptimas para proyectos arquitectónicos de espacio público.</li> <li>◆ Ubicación estratégica de la plaza central.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Dificultad de negociación de predios para crear espacios urbanos de uso público.</li> </ul>
ESTRUCTURA FUNCIONAL URBANA.  Urbano - Rural Urbano-Regional	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ No es centro de Acopio.</li> <li>◆ Es centro de relevo subregional.</li> <li>◆ No encontrarse sobre el corredor urbano Ibagué- Espinal- Neiva.</li> <li>◆ Baja oferta y desarrollo de equipamientos a nivel subregional</li> <li>◆ Insuficiente cobertura y mal estado de la red vial urbano-rural agravadas en época de invierno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Voluntad político-administrativa de unión y fortalecimiento por parte del municipio hacia ASOCUCUANA y así permitirse proyectar capacidad de liderar como centro subregional.</li> <li>◆ Interés político-administrativo de implementar políticas urbanas que establezcan un equipamiento y espacio urbano que lo sitúe competitivamente a nivel urbano-regional e intraurbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Ejerce función de dominio económico, social, político, administrativo de apoyo y promoción a la zona rural de producción agropecuaria.</li> <li>◆ Red vial intermunicipal en buen estado y paso obligado a municipios del sur del Tolima.</li> <li>◆ Fortaleza hidrográfica.</li> <li>◆ Presencia institucional.</li> <li>◆ Diversidad de pisos térmicos, variedad de productos agropecuarios-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Movilidad poblacional hacia otros municipios como centros de abastecimiento y comercialización.</li> </ul>

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE ORTEGA  
DIAGNÓSTICO URBANO**

Tabla 19. Análisis Componente Urbano: Matriz DOFA.

*Continuación*

ASPECTOS	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
Atributos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Baja capacidad en estructura física de los equipamientos limitándolos para ampliar construcción de los diferentes equipamientos; según demanda.</li> <li>◆ Construcciones antiguas, adecuados, remodelados más no restaurados para uso público.</li> <li>◆ Equipamientos que por la actividad que generan y por su mezcla con otros usos, de un potencial impacto ambiental negativo (Cementerio).</li> <li>◆ Baja capacidad física - funcional del hospital para la cobertura requerida.</li> <li>◆ A nivel municipal el estado de las vías agrava el desplazamiento hacia los equipamientos de uso social público ubicados en la cabecera.</li> <li>◆ Sobre utilización de las vías por insuficiencia de parqueos.</li> <li>◆ Falta de cultura y de disciplina colectiva en uso del espacio público.</li> <li>◆ Desarrollo espontáneo e informalidad urbana en el desarrollo de los atributos urbanos.</li> <li>◆ Localización de usos habitacionales en zonas inundables o de alto riesgo no establecidos como de uso urbano.</li> <li>◆ Dificultades de empleo e ingresos, alto precio del suelo urbano, déficit en vivienda comercialmente ofrecida; situaciones que han propiciado el desarrollo informal de la ciudad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Desplazamiento mínimo de los diferentes sectores habitacionales hacia la localización de los diferentes equipamientos a nivel interurbano.</li> <li>◆ Ubicación relativamente funcional dentro de la estructura urbana de usos.</li> <li>◆ Áreas de expansión urbanas necesarias aptas para construir dentro el perímetro urbano.</li> <li>◆ No hay que desarrollar nuevos proyectos institucionales administrativos municipales.</li> <li>◆ La posibilidad de ejercitar una acción integral en el nuevo desarrollo de la ciudad dentro de las políticas trazadas en la ley 388 de 1997.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Hay ubicación consecuente con las zonas de vivienda.</li> <li>◆ Cuenta con vías de acceso.</li> <li>◆ Hay presencia de todas las instituciones necesarias para la jerarquía del municipio.</li> <li>◆ Bajos desniveles de calidad de vida entre estratos poblacionales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ No contar con un espacio funcional público ambiental y social y un adecuado manejo de las relaciones entre actividades privadas y públicas, individuales y sociales.</li> <li>◆ No elegidos.</li> <li>◆ La no existencia de predios de propiedad del municipio.</li> <li>◆ Violencia (Grupos al margen de la Ley)</li> <li>◆ El costo de adquisición de las tierras necesarias para la producción de espacio público.</li> <li>◆ El concepto nuevo de urbanización donde las cesiones obligatorias gratuitas, se cumplen pero no se integran al espacio público colectivo.</li> </ul>

*Fuente: Presente estudio, adaptación del autor.*